VERBANDSGEMEINDE PUDERBACH
LANDKREIS NEUWIED

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans

Fassung zum
Antrag auf landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG sowie dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1) und 4(1) BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER VERBANDSGEMEINDE PUDERBACH

Stand: Juni 2026
Projekt-Nr.: 30 832

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1 VORBEMERKUNGEN, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 19

2 ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE 34

2.1 Planwerk 34

2.2 Zeichnerische Darstellung der Änderungen 35

2.3 Allgemeine Hinweise 37

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 37

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV 37

3.1.1 Landesplanerische Rahmenbedingungen, Entwicklung der Räume und Standorte 37

3.1.2 Daseinsvorsorge 40

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 41

3.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 201741

3.2.2 Auswertung für das aktuelle vorbereitende Bauleitplanverfahren44

3.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV) 53

4 UMWELTPLANUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE 56

4.1 Rechtliche Grundlagen zu Natura-2000-Gebieten 56

4.2 FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Puderbach 58

4.3 Weitere Schutzgebiete 59

5 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF 60

5.1 Bevölkerungsentwicklung 60

5.2 Wohnflächenbedarf 64

5.3 Auswertung und Ausblick 67

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

6 FLÄCHENBILANZ 68

7 ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN INHALTEN DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 69

7.1 Immissionsschutz an Straßen / Anbaurechtliche Vorschriften 69

7.2 Redaktionelle Ergänzungen und zeichnerische Hinweise 69

8 ORTSLAGENTEIL 71

8.1 Ortsgemeinde Dernbach 71

8.1.1 Anpassung an den Bebauungsplan „Althohl“ (in Aufstellung) – Rücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche (W in zKF ca. 0,24 ha, W in GR ca. 0,16 ha, W in LWS ca. 1,0 ha sowie M in GB Bauhof ca. 0,05 ha und M in W ca. 0,1 ha), Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in zugeordnete Kompensationsfläche sowie Wohn- und Mischbaufläche (LWS in zKF ca. 1,63 ha, LWS in W ca. 0,1 ha und LWS in M ca. 0,1 ha) und Anpassung von LPF Planung zu LPF RRB (LPF Planung in LPF RRB ca. 0,35 ha) 71

8.1.2 Darstellung von gewerblicher Baufläche auf zugeordneter Kompensationsfläche der Deutsche Bahn AG in Bezug auf die 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark – Urbacher Wald“ (zK DB in G ca. 0,9 ha) außerdem Darstellung externer Kompensationsflächen (FWS in zKF ca. 1,18 ha, LWS in zKF ca. 0,98 ha und LPF in zKF ca. 0,1 ha) 78

8.1.3 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald, Teil IV“ - Darstellung von gewerblicher Baufläche und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in G ca. 0,51 ha; LWS in zK ca. 0,81 ha) 85

8.1.4 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Norden der Ortslage (LWS in W ca. 2,0 ha) 88

8.1.5 Flächenrücknahme von Wohn- und Mischbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,91 ha und M in LPF ca. 0,05 ha) 95

8.1.6 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche im Süden der Gemeinde (W in GR ca. 0,71 ha) 97

8.1.7 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche im Süden der Ortslage (W in FWS ca. 0,3 ha) 99

8.1.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Dernbach 101

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2 Ortsgemeinde Döttesfeld 102

8.2.1 Flächenrücknahme von Sonderbaufläche „Campingplatz“ zugunsten von Grünfläche (S Camping in GR ca. 0,3 ha) 102

8.2.2 Flächenrücknahme von Wohn- und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Grünfläche (W in LWS ca. 2,40 ha; M in LWS ca. 0.30 ha; GR in LWS ca. 0,05 ha) 105

8.2.3 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche für Grünfläche (W in GR ca. 0,68 ha und 0,45 ha; M in GR ca. 0,05 ha) sowie geringfügige Umwandlung von Wohn- zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,05) 107

8.2.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche für Grünfläche im Westen der Gemeinde (W in GR ca. 1,44 ha) 109

8.2.5 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Schausbitz“ (LWS in W ca. 0,25 ha; LWS in zKF ca. 0,35 ha)111

8.2.6 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand (M in LWS ca. 0,35 ha) 114

8.2.7 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von land- und forstwirtschaftlicher Fläche (W in FWS ca. 0,27 ha; W in LWS ca. 0,18 ha); Umwandlung von Grünfläche in Forstwirtschaftsfläche (GR in FWS ca. 0,17 ha) 116

8.2.8 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 0,18 ha) 118

8.2.9 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Ortsrand des Ortsteils Breitscheid (LWS in W ca. 0,22 ha) 125

8.2.10 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche im Süden des Ortsteils Breitscheid (W in LWS ca. 0,09 ha; M in LWS ca. 0,03 ha, 0,42 ha und 0,12 ha) 131

8.2.11 Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Grenzbachstrasse“ und „Feldstrasse – westlich“ – Rücknahme von Wohnbaufläche für Grünfläche (W in GR ca. 0,20 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,13 ha) sowie Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,31 ha) 133

8.2.12 Bestandsanpassung: Umwandlung von Forstwirtschaftlicher Fläche in Siedlungsfläche im Außenbereich (FWS in SiA ca. 0,90 ha) 136

8.2.13 Neuausweisung von Fläche für den Gemeinbedarf „Tierfriedwald“ sowie Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in GB (Tierfriedwald) ca. 1,0 ha und LWS in GR ca. 0,25 ha) 138

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.14 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche im Norden des Ortsteils Oberähren (M in LWS ca. 0,35 ha und in LPF ca. 0,16 ha) 142

8.2.15 Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Ackerweg“ – Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,10 ha), Grünfläche (LWS in GR ca. 0,01 ha) sowie Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,10 ha) 144

8.2.16 Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ – Umwandlung von Wohnbaufläche zu Grünfläche (W in GR ca. 0,15 ha), zugeordneter Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,15 ha) und Mischbaufläche (W in M ca. 0,10 ha) 146

8.2.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Döttesfeld 149

8.3 Ortsgemeinde Dürrholz 153

8.3.1 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Flurstraße“ (LWS in W ca. 0,2 ha und LWS in Ver. und Entsorg. (Abwasser) ca. 0,15 ha sowie W in LWS ca. 0,14 ha und kleinflächig GR in W und LWS) am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Daufenbach 153

8.3.2 Bestandsanpassung - Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,08 ha) im Osten der Ortslage 156

8.3.3 Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf (Spielplatz) zu Mischbaufläche (GB „Spielplatz“ in M ca. 0,15 ha) am östlichen Ortsrand 158

8.3.4 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Poststraße“ und Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,48 ha) 160

8.3.5 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Daufenbach (LWS in W ca. 2,2 ha) 163

8.3.6 Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche, Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche und Darstellung von randlicher Grünfläche in Anpassung an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hardtstraße“ (LWS in W ca. 0,56 ha; M in W ca. 0,1 ha; LWS in GR priv. ca. 0,18; W in GR ca. 0,05 ha) 169

8.3.7 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Land- und Forstwirtschaftsfläche sowie Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,25 ha, M in LPF ca. 0,17 ha, M in FWS ca. 0,2 ha) 176

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.8 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 0,49 ha; M in LWS ca. 0,1 ha) 178

8.3.9 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“ (FWS in V ca. 0,05ha; FWS in zKF ca. 0,05 ha; zKF in V ca. 0,05 ha; V in zKF ca. 0,1 ha; V in G ca. 0,2 ha; G in V ca. 0,2 ha; G in zKF ca. 0,6 ha) 180

8.3.10 Neudarstellung von Industrie-/Gewerbegebiet auf Forstwirtschaftsfläche angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet (FWS in G ca. 12,5 ha) 183

8.3.11 Umwandlung von Grünfläche „Tennishalle“ in Mischbaufläche (GR in M ca. 0,80 ha) 189

8.3.12 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,12 ha; M in LPF ca. 0,28 ha) 192

8.3.13 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 1,5 ha) im Süden des Ortsteils Muscheid194

8.3.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Dürrholz 200

8.4 Ortsgemeinde Hanroth 201

8.4.1 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Am Waldweg“ (LWS in zKF ca. 0.15 ha und in W ca. 0,63 ha)201

8.4.2 Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche sowie Neuausweisung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,7 ha; SiA in M ca. 0,35 ha) 204

8.4.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen Ortstrand (LWS in W ca. 1,6 ha) 210

8.4.4 Neudarstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kleinspielfeld“ auf Landwirtschaftsfläche (LWS in GB „Kleinspielfeld“ ca. 0,25 ha)216

8.4.5 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,78 ha), Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,92 ha) sowie zugeordneter Kompensationsfläche (M in zKF ca. 0,25 ha) 223

8.4.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Hanroth 225

8.5 Ortsgemeinde Harschbach 227

8.5.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bornstück“ (LWS in GR ca. 0,20 ha; M in GR ca. 0,60 ha; M in W ca. 2,20 ha) 227

8.5.2 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,50 ha und in LPF ca. 0,30 ha) 230

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.5.3 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am südöstlichen Ortsrand (LWS in W 3,50 ha) 232

8.5.R Rredaktionelle Änderungen in der Gemarkung Harschbach 238

8.6 Ortsgemeinde Linkenbach 239

8.6.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Im Grimmel“: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 3,1 ha; M in W ca. 0,4 ha), Darstellung von Grünfläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in GR ca. 0,3 ha) und Mischbaufläche (M in GR ca. 0,10 ha) sowie Umwandlung von Mischbaufläche zu Fläche für die Ver- und Entsorg. (Regenrückhaltebecken) (M in Ver- und Entsorg. (RRB) ca. 0,2 ha) 239

8.6.2 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober der Held“ (LWS in W ca. 0,5 ha; M in W ca. 0,3 ha) und Darstellung von zugehöriger Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,1 ha) 242

8.6.3 Flächenrücknahme von Mischbauflächen zugunsten von Grünfläche „Parkanlage“ (M in GR „Parkanlage“ ca. 0,05 ha) 245

8.6.4 Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche und randlicher Eingrünung auf Siedlungsfläche im Außenbereich (SiA in M ca. 0,30 h und SiA in GR ca. 0,01 ha) 247

8.6.5 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 1,5 ha) und Mischbaufläche (M in W ca. 0,39 ha) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde 249

8.6.6 Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik auf Forstwirtschaftsfläche sowie landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche (FWS in S ca. 10,26 ha; LWS in S ca. 0,03 ha; GR in R ca. 0,31 ha) 255

8.6.7 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Heide“ – Teil 1 südlich der L 266, Umwandlung von Gewerbefläche in Grünfläche (G in GR ca. 0,53 ha) 256

8.6.8 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf forstwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Fläche nördlich der L 265 (LWS in G ca. 5,19 ha; FWS in G ca. 0,63 ha) 259

8.6.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Linkenbach 266

8.7 Ortsgemeinde Niederhofen 268

8.7.1 Bestandsanpassung: Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,15 ha) sowie die Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,15 ha) 268

8.7.2 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan ,,In den Eichen‘‘: Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten einer Grünfläche (W in GR ca. 0,10 ha) 270

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.7.3 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 1,64 ha) sowie Rücknahme von Mischbaufläche in Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,80 ha) am westlichen Ortstrand 273

8.7. R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Niederhofen 280

8.8 Ortsgemeinde Niederwambach 281

8.8.1 Darstellungsänderung von Sonderbaufläche „Erholung“ in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand der Ortsteils Seyen (S in M ca. 1,0 ha) 281

8.8.2 Neudarstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Norden des Ortsteils Seyen (LWS in M ca. 0,70 ha) sowie Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche (M in GR ca. 0,25 ha) 284

8.8.3 Bestandsanpassung: Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Fläche für die Ver- und Entsorgung (LWS in Ver. und Entsorg. ca. 0,30 ha) im Norden des Ortsteils. 290

8.8.4 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Steimeler Straße“: Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 0,3 ha) sowie zugehörige Kompensationsfläche (GR in zKF ca. 0,1 ha) 292

8.8.5 Flächenrücknahme von Mischbaufläche für Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,70 ha) und Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,32 ha) am Ortsrand der Gemeinde 295

8.8.6 Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche (SiA in M ca. 4,5 ha) und Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,30 ha) sowie Anpassung von Siedlungsfläche im Außenbereich zu Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,30 ha); außerdem Ausweisung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,30 ha) 297

8.8.7 Kleinflächige Neudarstellung von Mischbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ auf einer bisherigen Grünfläche (GR in M ca. 0,2 ha; GR in GB ca. 0,65 ha) 304

8.8.8 Neudarstellung von gewerblicher Fläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in G ca. 1,1 ha) im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet 310

8.8.9 Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,52 ha) sowie weitere Neudarstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in M ca. 1,31 ha) 317

8.8.10 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (M in LWS ca. 0,45 ha) am südlichen Rand des Ortskerns 323

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.11 Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,40 ha) im Norden des Ortsteils Lahrbach 325

8.8.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Niederwambach327

8.9 Ortsgemeinde Oberdreis 330

8.9.1 Bestandsanpassung – Anpassung an die 1. und 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaik Tonabbau Guter Trunk Marie“ Darstellung von Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf landwirtschaftlicher Fläche, forstwirtschaftlicher Fläche und landespflegerischer Fläche (LWS in S „Photovoltaik“ ca. 0,6 ha; FWS in S „Photovoltaik“ ca. 0,05 ha; LPF in S „Photovoltaik“ ca. 2,25 ha), Umwidmung von landespflegerischer Fläche und forstwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche (LPF in GR, ca. 0,4 ha; FWS in GR, ca. 0,9 ha) 330

8.9.2 Umwandlung von gewerblicher Baufläche zu Mischbaufläche im Ortsteil Tonzeche (G in M ca. 1,45 ha) 334

8.9.3 Flächenrücknahme von Gewerbefläche für Forstwirtschaftsfläche östlich der Gemeinde (G in FWS ca. 2,1 ha) 337

8.9.4 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Unter den Leimkaulen“: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,1 ha) 339

8.9.5 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf dem Heidchen“: Darstellung von zugehöriger Kompensationsfläche des Wohngebiets (LWS in zKF ca. 0,53 ha) 342

8.9.6 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 0,35 ha; M in LWS ca. 0,32 ha) und Bestandsanpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplan „Auf dem Hüllerstück“ – Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,41 ha) 345

8.9.7 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Forstwirtschaftsfläche (M in FWS ca. 0,37 ha) 348

8.9.8 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Steimler Straße“ sowie Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von zugehöriger Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,32 ha) 350

8.9.9 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Wasserfläche und Landespflegefläche sowie Umwidmung von Grünfläche in Landespflegefläche (M in Wasser ca. 0,14 ha; M in LPF ca. 0,36 ha; GR in LPF ca. 0,11 ha) 353

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.10 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Landespflegefläche und Wasserfläche „Bach“ (M in LPF ca. 0,98 ha; M in Wasser „Bach“ ca. 0,05 ha) 355

8.9.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Oberdreis 357

8.10 Ortsgemeinde Puderbach 359

8.10.1 Bestandsanpassung - Änderung Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ in Sonderbaufläche „Altersgerechtes Wohnen“ (GB Kindergarten in S „Alterg. Wohnen ca. 0,35 ha) 359

8.10.2 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplans „Urbacher Strasse Teil 4“; Darstellungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche (Dauergrünland) in zugeordnete Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,4 ha) 361

8.10.3 Bestandsanpassung – Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren-Wohnen“; Darstellungsänderung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Seniorenwohnheim“ (M in GB ca. 0,15 ha; W in GB ca. 0,15 ha) 364

8.10.4 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Ortskern – Kreuzung L 256/267“: Änderung von Mischbaufläche in Verkehrsfläche (M in V ca. 0,15 ha) 367

8.10.5 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“; Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ mit zugehörigen Versorgungsanlagen und Grünflächen (LWS in GB Kinderg. ca. 0,5 ha; LWS in GR ca. 0,25 ha; LWS in V Parkplatz/ÖPNV ca. 0,08 ha; LWS in Ver- und Entsorg. RRB ca. 0,1 ha; GR Friedhof in V Parkplatz/ÖPNV ca. 0,02 ha); W in Ver- und Entsorg. RRB ca. 0,25 ha; LWS in zKF ca. 0,3 ha und LPF in zKF ca. 0,2 ha)369

8.10.6 Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche (GR in W ca. 0,1 ha) und von Gewerbefläche in Grünfläche (G in GR ca. 0,1 ha) sowie Darstellung einer externen Kompensationsfläche in Anpassung an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Buchenblick“ 372

8.10.7 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche westlich der Ortsgemeinde (LWS in W ca. 3,4 ha) 379

8.10.8 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Urbacher Str. Rechts“ und „Urbacher Straße, Teil 4“: Umwandlung von Gewerbefläche in landwirtschaftliche Fläche (G in LWS ca. 2,43 ha) 385

8.10.9 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan “Auf der Huth“; Änderung von Grünfläche sowie Wohnbaufläche in zugehörige Kompensationsfläche (GR DKG in zKF ca. 1,0 ha; W in zKF ca. 0,15 ha) 388

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.10 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Schule“: Ausweisung von zugehöriger Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,20 ha; GB Schule in zKF ca. 0,05 ha; M in zKF ca. 0,05 ha) sowie Umwandelung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,13 ha) 391

8.10.11 Bestandsanpassung - Darstellung von Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche für Öffentliche Verwaltung (LWS in W ca. 0,18 ha; M in GB Öff. ca. 0,2 ha; LWS in GB Öff. ca. 0,2 ha; M in GB Öff. Ca. 0,2 ha) sowie Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca.1,2 ha) 394

8.10.12 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan – 19. und 20. Änderung „Am Judenfriedhof“: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Forstwirtschaftsfläche (FWS in W ca. 0,13 ha) 396

8.10.13 Flächenrücknahme von Gewerbefläche zugunsten von Grünfläche mit Gehölzen (G in GR „Gehölze“ ca. 3,5 ha) 399

8.10.14 Umwandlung von Gewerbefläche in Mischbaufläche und Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand (G in M ca. 1,20 ha und G in W ca. 0,45 ha) 401

8.10.15 Bestandsanpassung - Anpassung an die 19. und 20. Änderung des Bebauungsplans „Am Judenfriedhof“; Umwandlung von Wohnbaufläche zu forstwirtschaftlicher Fläche (W in FWS ca. 0,33 ha) 404

8.10.16 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 2,90 ha), gleichzeitig Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 1,11 ha) 407

8.10.17 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Urbacher Strasse – Links“ – Darstellung externer Kompensationsflächen auf gewerblicher Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche (G in zKF ca. 0,85 ha und LWS in zKF ca. 1,02 ha) 413

8.10.18 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Urbacher Straße Rechts“ – Rücknahme von gewerblicher Baufläche sowie Darstellung von externer Baufläche (G in LWS ca. 0,94 ha, GR 0,96 ha und LPF ca. 0,74 ha; außerdem LWS in zKF ca. 0,21 a) 416

8.10.19 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ der Gemeinde Puderbach; Umwandlung von Mischbaufläche in Grünfläche (M in GR Spielplatz ca. 0,05 ha) und Parkplatzfläche (M in V Parkplatz (ca.0,43 ha) 420

8.10.20 Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Grünfläche zu Sonderbaufläche Einzelhandel (G in S Einzelhandel ca. 0,14 ha und GR in S Einzelhandel ca. 0,16 ha) 423

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.21 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Urbacher Straße links – Teil 2“ (LWS in G ca. 1,85 ha) 425

8.10.22 Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche sowie Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Haberscheid (LWS in M ca. 0,84 ha und M in FWS ca. 0,40 ha) 430

8.10.23 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Verkehrsfläche und Nadelwald (M in V ca. 0,07 ha; M in FWS ca. 0,10 ha), Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,10 ha; M in LPF ca. 0.90 ha) 435

8.10.24 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche, Landespflegefläche und Gehölzfläche (M in LWS ca. 0,61 ha; M in LPF ca. 0,20 ha; M in Gehölze ca. 0,49 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,15 ha) 437

8.10.25 Bestandsanpassung – Darstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in M ca. 0,40 ha) sowie auf Landespflegefläche (LPF in M ca. 0,28 ha) 439

8.10.26 Bestandsanpassung – Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich und Landwirtschaftsfläche in Mischbaufläche (SiA in M ca. 1,78 ha; LWS in M ca. 0,37 ha); Rücknahme von Siedlungsfläche im Außenbereich zugunsten Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,37 ha) 441

8.10.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Puderbach 443

8.11 Ortsgemeinde Ratzert 447

8.11.1 Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche sowie teilweise Bestandsanpassung (LWS in M ca. 0,2 ha) 447

8.11.2 Bestandsanpassung - Kleinflächige Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,1 ha) 453

8.11.3 Bestandsanpassung: Darstellungsänderung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 0,15 ha) und von Landwirtschaftsfläche (ca. 0,05 ha) in Mischbaufläche 455

8.11.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,37 ha) und Darstellungsänderung von Wohn- in Mischbauflächen (W in M ca. 0,39 ha) 457

8.11.5 Neudarstellung von Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteil Brubbach (LWS in W ca. 0,3 ha) 460

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.11.6 Bestandsanpassung – Anpassung an die Ergänzungssatzung „Friedrichsstraße“ - Darstellung von Mischbaufläche und Landespflegefläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Ratzert (LWS in M ca. 0,26 ha und LWS in LPF ca. 0,10 ha) 466

8.12 Ortsgemeinde Raubach 469

8.12.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Industrie- und Gewebegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“ – 1. Änderung und Erweiterung (LPF in G ca. 1,2 ha) und Darstellung der zugeordneten Kompensationsflächen (LPF Planung und LWS in zKF insgesamt ca. 5,8 ha) 469

8.12.2 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmitte Raubach“: Umwandlung von Wohnbaufläche sowie Grünfläche „Parkanlage“ in zugehörige Kompensationsflächen des Bebauungsplans (W in zKF BP ca. 0,1 ha; GR Park in zKF BP ca. 0,1 ha) 474

8.12.3 Bestandsanpassung: Anpassung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes ,,In der Pfarrkaul‘‘: Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche im Osten der Ortslage (W in GR ca. 0,25 ha) 477

8.12.4 Darstellungsänderung von gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand (G in M ca. 0,97 ha) 480

8.12.5 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche im Norden der Ortslage (W in LWS ca. 0,43) 483

8.12.6 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 2,5 ha) 485

8.12.7 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von privater Grünfläche (W in G priv. ca. 0,15 ha) sowie Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,1 ha) und Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Gehölzen (M in Gehölze ca. 0,1 ha) sowie Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,1 ha) 491

8.12.8 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“; Umwandlung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche „Gewerbe und/oder Wohnen“, Grünflächen und zugeordneter Kompensationsfläche sowie Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu zugeordneter Kompensationsfläche (G in S Gewerbe und/oder Wohnen ca. 0,03 ha, G in GR ca. 0,20 ha und G in zKF ca. 0,55 ha sowie LWS in zKF ca. 0,20 ha) 493

8.12.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Raubach 496

8.13 Ortsgemeinde Rodenbach 497

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.13.1 Neudarstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhewald“ (FWS in GB „Ruhewald“ ca. 0,95 ha) 497

8.13.2 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche und Landwirtschaftsfläche (W in GR ca. 1,5 ha; W in LWS ca. 0,22 ha) 502

8.13.3 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlicher der bestehenden Gewerbeflächen (LWS in G ca. 3,5 ha) 505

8.13.4 Neudarstellung von Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Rodenbach (LWS in W ca. 1,0 ha) 512

8.13.5 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,04 ha und M in LPF ca. 0,58) sowie kleinflächige Ausweisung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,08 ha) 519

8.13.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Rodenbach 522

8.14 Ortsgemeinde Steimel 524

8.14.1 Bestandsanpassung – Anpassung an die Ergänzungssatzung „Dorfstraße“: Darstellung einer Mischbaufläche mit Grünflächen (LWS in M ca. 0,25 ha und LWS in GR Park ca. 0,4 ha) 524

8.14.2 Bestandsanpassung – Anpassung Umwidmung von Sonderbaufläche „Campingplatz“ in Sonderbaufläche „Camping- und Wochenendplatzgebiet (ca. 0,4 ha) im Ortsteil Sensenbach527

8.14.3 Bestandsanpassung – Anpassung von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche „Spielplatz“ (M in GR „Spielplatz“ ca. 0,2 ha) sowie Rücknahme Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (M in LWS ca. 0,28 ha) 529

8.14.4 Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich (SiA in M ca. 0,24 ha) sowie Neudarstellung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,56 ha) 531

8.14.5 Neudarstellung von Gewerbegebiet (FWS in G ca. 2.0 ha) sowie Umwidmung von Forstwirtschaftsfläche in private Grünfläche und Landespflegefläche (FWS in GR priv. ca. 0,07 ha und FWS in LPF ca. 0,43 ha) 538

8.14.6 Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,2 ha) 544

5.14.7 Darstellungsänderung und teilweise Bestandsanpassung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche am nordöstlichen Ortsrand (W in M ca. 0,21 ha) 546

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.8 Bestandsanpassung - Umwidmung von Mischbaufläche in private Grünfläche (M in GR priv. ca. 0,28 ha); Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten Grünfläche und Forstwirtschaftsfläche (M in GR ca. 0,94 ha und M in FWS ca. 0,26 ha) 552

8.14.9 Teilweise Anpassung an den Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ – Darstellung von zugehörigen Kompensationsfläche (M in zK KF ca. 0,15 ha und W in zK KF ca. 0,15 ha) und Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche sowie von Misch- in Wohnbaufläche (M in W ca. 1,9 ha; W in M ca. 0,15 ha) 554

8.14.10 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Weroth (LWS in W ca. 1,8 ha) 557

8.14.11 Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Forstwirtschaftsfläche in Grünfläche „Spielplatz“ (FWS in GR „Spielplatz“ ca. 0,07 ha) 564

8.14.12 Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Ruhewald“ auf forstwirtschaftlicher Fläche (FWS in GB „Ruhewald“ ca. 9,5 ha)566

8.14.13 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ - Umwandlung von Mischbaufläche zu Wohnbaufläche im Ortsteil Weroth (M in W ca. 4,1 ha) 572

8.14.14 Bestandsanpassung – Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche i.V.m Ergänzungssatzung “Südrand Alberthofen“ (W in LWS ca. 0,3 ha; W in LPF ca. 0,08 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,02 ha); Anpassung von Landwirtschaftsfläche in Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,1 ha) 574

8.14.15 Kleinflächige Bestandsanpassung von Landespflegefläche in Grünfläche „Spielplatz“ (LPF in GR „Spielplatz“ ca. 0,07 ha) 577

8.14.16 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten Landespflegefläche und Forstwirtschaftsfläche (M in LPF ca. 0,33 ha und M in FWS ca. 0,05 ha) 579

8.14.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Steimel 581

8.15 Ortsgemeinde Urbach 584

8.15.1 Änderung von landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (LWS in S ca. 8,0 ha; FWS in S ca. 0,7 ha) 584

8.15.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kirchdorf (LWS in W ca. 3,1 ha) 590

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.3 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordwestlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,4 ha) sowie Darstellung des Bebauungsplans „Auf dem Schuler“ 597

8.15.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (W in LWS ca. 1,2 ha) 599

8.15.5 Bestandsanpassung - Umwandlung von Wohnbaufläche, Gewerbefläche und Grünfläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,15 ha; G in M ca. 0,35 ha; GR in M ca. 0,1 ha) 601

8.15.6 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (W in LWS ca. 0,12 ha und W in LPF ca. 0,08 ha) 603

8.15.7 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Landwirtschaftsfläche am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Überdorf (M in LWS ca. 1,76 ha) 605

8.15.8 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche am südöstlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,06 ha) 607

8.15.9 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan ,,In der Butterwiese‘‘ sowie dessen 1. Änderung: Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,1 ha) sowie Darstellungsänderung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,30 ha) und landwirtschaftlicher Fläche zu Grünfläche (LWS in GR ca. 0,29 ha) 609

8.15.10 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche in Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,11 ha) 613

8.15.11 Bestandsanpassung - Anpassung an dem Bebauungsplan „Auf dem alten Reusch“ (M in LWS ca. 0,25 ha und M in GR ca. 0,10 ha) 615

8.15.12 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans “Industriepark Urbacher Wald II“ - Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ (zKF in GB Kirche ca. 0,45 ha und G in GR ca. 0,05 ha) 618

8.15.13 Bestandsanpassung – Anpassung an die 2. Änderung der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung „Heller Weg“ (M in GR ca. 0,1 ha und LWS in GR ca. 0,2 ha) 621

8.15.14 Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik auf Forstwirtschaftsfläche sowie landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche im privilegierten Bereich (FWS in S ca. 10,26 ha; LWS in S ca. 0,03 ha; GR in R ca. 0,31 ha) 624

8.15.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Urbach 629

8.16 Ortsgemeinde Woldert 631

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Dierdorfer Straße“ - Änderung landwirtschaftliche Fläche in Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ und in Dauergrünland (LWS in M ca. 0,15 ha; LWS in GB Bauhof ca. 0,1 ha; LWS in GR Dauergrünland ca. 0,25 ha) sowie Umwandlung von Sonderfläche in Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ (S in GB ca. 0,3 ha) 631

8.16.2 Flächenrücknahme von Sonderbaufläche „Freizeit“ in Forstwirtschaftsfläche, Landespflegefläche und Landwirtschaftsfläche (S Freizeit in FWS ca. 1,1 ha; S Freizeit in LPF ca. 1,9 ha; S Freizeit in LWS ca. 1,5 ha) 634

8.16.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen Ortsrand der Gemeinde (LWS in W ca. 3,8 ha) 636

8.16.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche in Landespflegefläche „Suchraum“ (W in LPF ca. 1,81 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,40 ha) 642

8.16.5 Darstellungsänderung von forstwirtschaftlicher Fläche in Fläche für den Gemeinbedarf Ruhewald (Nadelwald in GB „Ruhewald“ ca. 0,10 ha) 644

8.16.6 Bestandsanpassung - Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,57 ha) sowie Rücknahme von landwirtschaftlicher Fläche für Mischbaufläche (M in LWS ca. 0,11 ha) 646

8.16.7 Darstellungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche am südlichen Ortsrand (LWS in M ca. 0,53 ha)648

8.16.8 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche am südwestlichen Ortsrand (M in LWS ca. 4,69 ha) 653

8.16.9 Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche im Ortskern (W in M ca. 0,98 ha) 655

8.16.10 Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Woldert (LWS in M ca. 0,35 ha) 657

8.16.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Woldert 663

9 ALLGEMEINE UND GEMARKUNGSÜBERGREIFENDE ÄNDERUNGSINHALTE 665

9.1 Einzelhandelskonzept 2017 sowie 1. Änderung des Einzelhandelskonzeptes 2020 der VG Puderbach 665

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

9.2 Aktualisierung der Wasserschutzgebiet und Hochwasserzonen 671

9.3 Aktualisierung bestehender Kompensationsflächen aus dem System LANIS 671

II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG) 671

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

1 VORBEMERKUNGEN, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach wurde bereits durch sieben Fortschreibungen geändert bzw. ergänzt. Die hiermit vorgelegte Begründung dient dem Verfahren der 8. Änderung, im Rahmen dessen innerhalb der 16 Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Puderbach Änderungsdarstellungen im Flächennutzungsplan vorgenommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach wurde im Zuge der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1992/93 gänzlich neu gezeichnet. Grundlage waren hierbei aktualisierte Katasterkarten im Maßstab 1:5.000 (verkleinert aus dem Maßstab 1:10.000) bzw. deutsche Grundkarten im Maßstab 1:5.000. Um eine möglichst gute Handhabbarkeit zu erzielen, wurde für jede der 16 Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Puderbach ein gemarkungsdeckendes Blatt im Maßstab 1:5.000 erstellt. In dieses gemarkungsdeckende Blatt wurden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans übernommen und sind somit im Wesentlichen außerhalb der Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft sowie solche für die Forstwirtschaft unterschieden. Zudem sind Schutzgebietsgrenzen sowie Leitungstrassen (nachrichtlich übernommen) dargestellt.

Die vorangegangene 7. Änderung des Flächennutzungsplans wurde 2016 seitens der Plangeberin beschlossen. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Puderbach war nötig, um die Bebauung des Gewerbegebiets "Urbacher Straße links" mit einem EDEKA-Fachmarkt zu ermöglichen. Der bisherige Flächennutzungsplan wies die betreffenden Flächen nicht als gewerbliche Baufläche bzw. Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel aus, weshalb eine Anpassung gemäß § 8 BauGB notwendig wurde.

Die vorherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes umfassten zum Einen die Darstellung einer Sonderbaufläche ,,Biogasanlage‘‘ in der Ortsgemeinde Rodenbach – Ortsteil Neitzert im Zuge einer Anpassung an den Bebauungsplan Sondergebiet ,,Biogasanlage Neitzert‘‘ (5. Änderung). Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes war die Ausweisung von Konzentrationsflächen für die Windenergie beabsichtigt. Dieses Verfahren wurde jedoch aufgrund zu geringer Potenzialflächen mit Beschlussfassung vom 28.09.2017 eingestellt. Im Rahmen der 4. FNP-Änderung hingegen wurden alle vorangegangenen und abgeschlossenen Änderungen im Flächennutzungsplan als Gesamtplanwerk zusammengeführt. Die Übernahme dieser Änderungen stellte jedoch nur eine nachrichtliche Übernahme zur aktualisierten Darstellung des Gesamt-FNP dar. Für die übernommenen Flächendarstellungen der vorausgegangenen FNP-Änderungen gelten im Zweifelsfalle die jeweiligen Originale, die seinerzeit genehmigt und rechtswirksam wurden. Im Zuge der Digitalisierung wurden die Ortslagenblätter und Außenbereichsblätter zusammengeführt.

Die vorliegende 8. Änderung ähnelt der vorgehend beschriebenen 4. Änderung und berücksichtigt sowohl bereits abgeschlossene, rechtskräftige Bebauungsplanverfahren (verbindliche Bauleitplanung) als auch geplante Neudarstellungen im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung). Planerischer Schwerpunkt liegt somit auch auf der weiteren Wohnbauflächenentwicklung, den Darstellungen zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen und sonstigen Einzeländerungen.

Im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen insgesamt über 160 Einzeländerungen, von denen 43 Flächen eine vertiefte landschaftsplanerische Bewertung erfordern und im Umweltbericht entsprechend bewertet werden. Weiterhin erfolgen redaktionelle Änderungen.

In der vorliegenden Begründung wird im Ortslagenteil (Kapitel 8) zwischen Neuausweisungen sowie nachrichtlichen Anpassungen - infolge von Anpassungen an den Bestand bzw. rechtskräftige Bebauungspläne - unterschieden. Bebauungsplanverfahren, welche sich derzeit in Aufstellung befin-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

den, werden den Neudarstellungen zugeordnet, sofern der Satzungsbeschluss noch nicht gefasst worden ist. Zudem werden Rücknahmen von Wohn- oder Mischbauflächen berücksichtigt und beschrieben. Da hierbei kein erneuter Eingriff erfolgt oder vorbereitet wird, werden Rücknahmen aus landschaftsplanerischer Sicht den Bestandsanpassungen zugeordnet, so dass keine Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Belange erfolgt bzw. vonnöten ist. In den Überschriften von Kapitel 8 (Ortslagenteil) wird wie folgt unterschieden:

Beispiel Neudarstellung:

Neudarstellung einer Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,22 ha)

Beispiel Bestandsanpassung:

Bestandsanpassung: Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Schausbitz“ (LWS in W ca. 0,25 ha; LWS in zKF ca. 0,35 ha)

oder

Bestandsanpassung: Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche (SiA in M ca. 0,2 ha)

oder

Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,38 ha)

Zugehörig zum Planteil des Flächennutzungsplans (den gemarkungsdeckenden Blättern im Maßstab 1:5.000) ist die Begründung, wobei für die einzelnen Ortsgemeinden die Nummerierungen der Begründung (die Endnummer), den Darstellungen der Planzeichnung entspricht. Zusätzlich werden Teilpläne sowie ein Gesamtplan aller Änderungen der Verbandsgemeinde Puderbach ausgegeben. Die Teilpläne werden hierbei im Maßstab 1:10.000 ausgegeben, während der Gesamtplan im Maßstab 1:20.000 ausgegeben wird. Die Planunterlagen werden zudem um eine gegebenenfalls aktualisierte Legende ergänzt.

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Übersicht der Änderungspunkte in den einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Puderbach gemäß der vorliegenden 8. Änderung gegeben:

Gemeinde:	Nr.	Änderungsinhalt	Nachrichtliche Übernahme in FNP	Bebauungsplan in Aufstellung	Neue Fläche „Antragsfläche“
Dernbach	1.1	Anpassung an den Bebauungsplan „Althohl“ (in Aufstellung) – Rücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche (W in zKF ca. 0,24 ha, W in GR ca. 0,16 ha, W in LWS ca. 1,0 ha sowie M in GB Bauhof ca. 0,05 ha und M in W ca. 0,1 ha), Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in zugeordnete Kompensationsfläche sowie Wohn- und Mischbaufläche (LWS in zKF ca. 1,63 ha, LWS in W ca. 0,1 ha und LWS in M ca. 0,1 ha) und Anpassung von LPF Planung zu LPF RRB (LPF Planung in LPF RRB ca. 0,35 ha))	**X**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	1.2	Neuausweisung von gewerblicher Baufläche auf zugeordneter Kompensationsfläche der Deutsche Bahn AG im Industriepark „Urbacher Wald“ (zK DB in G ca. 0,9 ha)		**X**	
	1.3	Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald, Teil IV“ - Darstellung von gewerblicher Baufläche und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in G ca. 0,51 ha; LWS in zK ca. 0,81 ha)	**X**		**X**
	1.4	Neudarstellung vom Wohngebiet auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 2,0 ha)			**X**
	1.5	Flächenrücknahme von Wohn- und Mischbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,91 ha und M in LPF ca. 0,05 ha)	**X**		
	1.6	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche im Süden der Gemeinde (W in GR ca. 0,71 ha)	**X**		
	1.7	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche im Süden der Ortslage (W in FWS ca. 0,3 ha)	**X**		
Döttesfeld	2.1	Flächenrücknahme von Sonderbaufläche „Campingplatz“ zugunsten von Grünfläche (S Camping in GR ca. 0,3 ha	**X**		
	2.2	Flächenrücknahme von Wohn- und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Grünfläche (W in LWS ca. 2,40 ha; M in LWS ca. 0.30 ha; GR in LWS ca. 0,05 ha)	**X**		
	2.3	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche für Grünfläche (W in GR ca. 0,68 ha und 0,45 ha; M in GR ca. 0,05 ha)	**X**		
	2.4	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche für Grünfläche im Westen der Gemeinde (W in GR ca. 1,44 ha)	**X**		
	2.5	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Schausbitz“ (LWS in W ca. 0,25 ha; LWS in zKF ca. 0,35 ha)	**X**		
	2.6	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand (M in LWS ca. 0,35 ha)	**X**		
	2.7	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von land- und forstwirtschaftlicher Fläche (W in FWS ca. 0,27 ha; W in LWS ca. 0,18 ha); Umwandlung von Grünfläche in Forstwirtschaftsfläche (GR in FWS ca. 0,17 ha)	**X**		
	2.8	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 0,18 ha)			**X**
	2.9	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Ortsrand des Ortsteils (LWS in W ca. 0,22 ha)			**X**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	2.10	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche im Süden des Ortsteils Breitscheid (W in LWS ca. 0,09 ha; M in LWS ca. 0,03 ha, 0,42 ha und 0,12 ha)	**X**		
	2.11	Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Grenzbachstrasse“ und „Feldstrasse – westlich“ – Rücknahme von Wohnbaufläche für Grünfläche (W in GR ca. 0,20 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,13 ha) sowie Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,31 ha)	**X**		
	2.12	Bestandsanpassung: Umwandlung von Forstwirtschaftlicher Fläche in Siedlungsfläche im Außenbereich (FWS in SiA ca. 0,90 ha)	**X**		
	2.13	Neuausweisung von Gemeinbedarfsfläche (Tierfriedwald) sowie Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in GB „Tierfriedwald“; LWS in GR ca. 0,25 ha)			**X**
	2.14	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche im Norden des Ortsteils Oberähren (M in LWS ca. 0.35 ha und in LPF ca. 0,16 ha)			**X**
	2.15	Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Ackerweg“ – Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,10 ha), Grünfläche (LWS in GR ca. 0,01 ha) sowie Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,10 ha)	**X**		
	2.16	Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ – Umwandlung von Wohnbaufläche zu Grünfläche (W in GR ca. 0,15 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,15 ha)	**X**		
Dürrholz	3.1	Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Flurstraße“ (LWS in W ca. 0,2 ha und LWS in Ver. und Entsorg. (Abwasser) ca. 0,15 ha sowie W in LWS ca. 0,14 ha und kleinflächig GR in W und LWS) am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Daufenbach	**X**		
	3.2	Bestandsanpassung - Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,08 ha) im Osten der Ortslage	**X**		
	3.3	Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf (Spielplatz) zu Mischbaufläche (GB „Spielplatz“ in M ca. 0,15 ha) am östlichen Ortsrand			**X**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	3.4	Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Poststraße“ und Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,48 ha)	**X**		
	3.5	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Daufenbach (LWS in W ca. 2,2 ha)			**X**
	3.6	Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche und Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,6 ha; M in W ca. 0,1 ha)			**X**
	3.7	Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Land- und Forstwirtschaftsfläche sowie Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,25 ha, M in LPF ca. 0,17 ha, M in FWS ca. 0,2 ha)	**X**		
	3.8	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 0,54 ha; M in LWS ca. 0,1 ha)	**X**		
	3.9	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“ (FWS in V ca. 0,05ha; FWS in zKF ca. 0,05 ha; zKF in V ca. 0,05 ha; V in zKF ca. 0,1 ha; V in G ca. 0,2 ha; G in V ca. 0,2 ha; G in zKF ca. 0,6 ha)	**X**		
	3.10	Neudarstellung von Industrie-/Gewerbegebiet auf Forstwirtschaftsfläche angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet (FWS in G ca. 24,5 ha)			**X**
	3.11	Umwandlung von Grünfläche „Tennishalle“ in Mischbaufläche (GR in M ca. 0,80 ha)			**X**
	3.12	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,12 ha; M in LPF ca. 0,28 ha)	**X**		
	3.13	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 1,5 ha) im Süden des Ortsteils Muscheid			**X**
Hanroth	4.1	Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Am Waldweg“ (LWS in zKF ca. 0.15 ha und in W ca. 0,63 ha)	**X**		
	4.2	Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche sowie Neuausweisung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,7 ha; SiA in M ca. 0,35 ha)			**X**
	4.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen Ortstrand (LWS in W ca. 1,6 ha)			**X**
	4.4	Neudarstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kleinspielfeld“ auf Landwirtschaftsfläche (LWS in GB „Kleinspielfeld“ ca. 0,25 ha)			**X**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	4.5	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,78 ha), Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,92 ha) sowie zugeordneter Kompensationsfläche (M in zKF ca. 0,25 ha)	**X**		
Harschbach	5.1	Bestandsanpassung - Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bornstück“ (LWS in GR ca. 0,20 ha; M in GR ca. 0,50 ha; M in W ca. 2,20 ha)	**X**		
	5.2	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,30 ha und in LPF ca. 0,30 ha)	**X**		
	5.3	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am südöstlichen Ortsrand (LWS in W 3,50 ha)			**X**
Linkenbach	6.1	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Im Grimmel“: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 3,1 ha; M in W ca. 0,4 ha), Darstellung von Grünfläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha) und Umwandlung von Mischbaufläche zu Fläche für die Ver- und Entsorg. (Regenrückhaltebecken) (M in Ver- und Entsorg. (RRB) ca. 0,2 ha)	**X**		
	6.2	Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober der Held“ (LWS in W ca. 0,5 ha; M in W ca. 0,3 ha) und Darstellung von zugehöriger Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,1 ha)	**X**		
	6.3	Flächenrücknahme von Mischbauflächen zugunsten von Grünfläche „Parkanlage“ (M in GR „Parkanlage“ ca. 0,05 ha)	**X**		
	6.4	Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche und randlicher Eingrünung auf Siedlungsfläche im Außenbereich (SiA in M ca. 0,30 h und SiA in GR ca. 0,01 ha)	**X**		
	6.5	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 1,5 ha) und Mischbaufläche (M in W ca. 0,39 ha) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde			**X**
	6.6	Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik auf Forstwirtschaftsfläche sowie landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche (FWS in S ca. 10,26 ha; LWS in S ca. 0,03 ha; GR in R ca. 0,31 ha)	**X**		
	6.7	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Heide“ Teil 1	**X**		
	6.8	Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf forst- und landwirtschaftlicher Fläche		**X**	

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Niederhofen	7.1	Bestandsanpassung: Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,15 ha) sowie die Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,15 ha)	**X**		
	7.2	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche (W in GR ca. 0,10 ha)	**X**		
	7.3	Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 1,64 ha) sowie Rücknahme von Mischbaufläche in Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,80 ha) am westlichen Ortstrand			**X**
Niederwambach	8.1	Darstellungsänderung von Sonderbaufläche „Erholung“ in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand der Ortsteils Seyen (S in M ca. 1,0 ha)			**X**
	8.2	Neudarstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Norden des Ortsteils Seyen (LWS in M ca. 0,70 ha) sowie Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche (M in GR ca. 0,25 ha)			**X**
	8.3	Bestandsanpassung: Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Fläche für die Ver-und Entsorgung (LWS in Ver. und Entsorg. ca. 0,30 ha) im Norden des Ortsteils	**X**		
	8.4	Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Steimeler Straße“: Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 0,3 ha) sowie zugehörige Kompensationsfläche (GR in zKF ca. 0,1 ha)	**X**		
	8.5	Flächenrücknahme von Mischbaufläche für Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,70 ha) und Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,32 ha) am Ortsrand der Gemeinde	**X**		
	8.6	Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche (SiA in M ca. 4,5 ha) und Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,30 ha) sowie Anpassung von Siedlungsfläche im Außenbereich zu Landwirtschaftsfläche (LWS in M ca. 0,50 ha); außerdem Ausweisung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,30 ha)			**X**
	8.7	Kleinflächige Neudarstellung von Mischbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ auf der bisherigen Grünfläche (GR in M ca. 0,2 ha; GR in GB ca. 0,65 ha)			**X**
	8.8	Neudarstellung von gewerblicher Fläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in G ca. 1,1 ha) im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet			**X**
	8.9	Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,52 ha) sowie weitere Neudarstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in M ca. 1,31 ha)			**X**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	8.10	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (M in LWS ca. 0,45 ha) am südlichen Rand des Ortskerns	**X**		
	8.11	Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,40 ha) im Norden des Ortsteils Lahrbach	**X**		
Oberdreis	9.1	Weitere Entwicklung der Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf landwirtschaftlicher Fläche, forstwirtschaftlicher Fläche und landespflegerischer Fläche (LWS in S „Photovoltaik“ ca. 0,6 ha; FWS in S „Photovoltaik“ ca. 0,05 ha; LPF in S „Photovoltaik“ ca. 2,25 ha), Umwidmung von landespflegerischer Fläche und forstwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche „Sichtschutzwall und Bepflanzung“ (LPF in GR, ca. 0,4 ha; FWS in GR, ca. 0,9 ha)		**X**	
	9.2	Umwandlung von gewerblicher Baufläche zu Mischbaufläche im Ortsteil Tonzeche (G in M ca. 1,45 ha)	**X**		
	9.3	Flächenrücknahme von Gewerbefläche für Forstwirtschaftsfläche östlich der Gemeinde (G in FWS ca. 2,1 ha)	**X**		
	9.4	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Unter den Leimkaulen“: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,1 ha)	**X**		
	9.5	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf dem Heidchen“: Darstellung von zugehöriger Kompensationsfläche des Wohngebiets (LWS in zKF ca. 0,53 ha)	**X**		
	9.6	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 0,35 ha; M in LWS ca. 0,32 ha) und Bestandsanpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplan „Auf dem Hüllerstück“ – Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,41 ha)	**X**		
	9.7	Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Forstwirtschaftsfläche (M in FWS ca. 0,37 ha)	**X**		
	9.8	Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Steimler Straße“ sowie Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von zugehöriger Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,32 ha)	**X**		
	9.9	Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Wasserfläche und Landespflegefläche sowie Umwidmung von Grünfläche in Landespflegefläche (M in Wasser ca. 0,14 ha; M in LPF ca. 0,36 ha; GR in LPF ca. 0,11 ha)	**X**		
	9.10	Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Landespflegefläche und Wasserfläche „Bach“ (M in LPF ca. 0,98 ha; M in Wasser „Bach“ ca. 0,05 ha)	**X**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Puderbach	10.1	Bestandsanpassung - Änderung Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ in Sonderbaufläche „Altersgerechtes Wohnen“ (GB Kindergarten in S „Alterg. Wohnen ca. 0,35 ha)	**X**		
	10.2	Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplans „Urbacher Strasse Teil 4“; Darstellungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche (Dauergrünland) in zugeordnete Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,4 ha)	**X**		
	10.3	Bestandsanpassung – Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren-Wohnen“; Darstellungsänderung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Seniorenwohnheim“ (M in GB ca. 0,15 ha; W in GB ca. 0,15 ha)	**X**		
	10.4	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Ortskern – Kreuzung L 256/267“: Änderung von Mischbaufläche in Verkehrsfläche (M in V ca. 0,15 ha)	**X**		
	10.5	Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“; Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ mit zugehörigen Versorgungsanlagen und Grünflächen (LWS in GB Kinderg. ca. 0,5 ha; LWS in GR ca. 0,25 ha; LWS in V Parkplatz/ÖPNV ca. 0,08 ha; LWS in Ver- und Entsorg. RRB ca. 0,1 ha; GR Friedhof in V Parkplatz/ÖPNV ca. 0,02 ha); W in Ver- und Entsorg. RRB ca. 0,25 ha; LWS in zKF ca. 0,3 ha und LPF in zKF ca. 0,2 ha)	**X**		
	10.6	Kleinflächige Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche (GR in W ca. 0,1 ha) und von Gewerbefläche in Grünfläche (G in GR ca. 0,1 ha)			**X**
	10.7	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche westlich der Ortsgemeinde (LWS in W ca. 3,4 ha)			**X**
	10.8	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Urbacher Str. Rechts“ und „Urbacher Straße, Teil 4“: Umwandlung von Gewerbefläche in landwirtschaftliche Fläche (G in LWS ca. 2,43 ha)	**X**		
	10.9	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan “Auf der Huth“; Änderung von Grünfläche sowie Wohnbaufläche in zugehörige Kompensationsfläche (GR DKG in zKF ca. 1,0 ha; W in zKF ca. 0,15 ha)	**X**		
	10.10	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Schule“: Ausweisung von zugehöriger Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,20 ha; GB Schule in zKF ca. 0,05 ha; M in zKF ca. 0,05 ha) sowie Umwandelung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,13 ha)	**X**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	10.11	Bestandsanpassung - Darstellung von Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche für Öffentliche Verwaltung (LWS in W ca. 0,18 ha; M in GB Öff. ca. 0,2 ha; LWS in GB Öff. ca. 0,2 ha; M in GB Öff. Ca. 0,2 ha) sowie Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca.1,2 ha)	**X**		
	10.12	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan – 19. und 20. Änderung „Am Judenfriedhof“: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Forstwirtschaftsfläche (FWS in W ca. 0,13 ha)	**X**		
	10.13	Flächenrücknahme von Gewerbefläche zugunsten von Grünfläche mit Gehölzen (G in GR „Gehölze“ ca. 3,5 ha)	**X**		
	10.14	Umwandlung von Gewerbefläche in Mischbaufläche und Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand (G in M ca. 1,20 ha; G in W ca. 0,45 ha)	**X**		
	10.15	Bestandsanpassung - Anpassung an die 19. und 20. Änderung des Bebauungsplans „Am Judenfriedhof“; Umwandlung von Wohnbaufläche zu forstwirtschaftlicher Fläche (W in FWS ca. 0,33 ha)	**X**		
	10.16	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 2,90 ha), gleichzeitig Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 1,11 ha)			**X**
	10.17	Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Urbacher Strasse – Links“ – Darstellung externer Kompensationsflächen auf gewerblicher Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche (G in zKF ca. 0,85 ha und LWS in zKF ca. 1,02 ha)	**X**		
	10.18	Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Urbacher Straße Rechts“ – Rücknahme von gewerblicher Baufläche sowie Darstellung von externer Baufläche (G in LWS ca. 0,94 ha, GR 0,96 ha und LPF ca. 0,74 ha; außerdem LWS in zKF ca. 0,21 a)	**X**		
	10.19	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ der Gemeinde Puderbach; Umwandlung von Mischbaufläche in Grünfläche (M in GR Spielplatz ca. 0,05 ha) und Parkplatzfläche (M in V Parkplatz (ca.0,43 ha)	**X**		
	10.20	Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Grünfläche in S „Einzelhandel“ (GR in S Einzelhandel ca. 0,16 ha; G in S Einzelhandel ca. 0,14 ha)	**X**		
	10.21	Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in G ca. 1,85 ha)			**X**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	10.22	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche im Ortsteil Haberscheid (M in GR ca. 0,40 ha)	**X**		
	10.23	Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Verkehrsfläche und Nadelwald (M in V ca. 0,07 ha; M in FWS ca. 0,10 ha), Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,10 ha; M in LPF ca. 0.90 ha)	**X**		
	10.24	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche, Landespflegefläche und Gehölzfläche (M in LWS ca. 0,61 ha; M in LPF ca. 0,20 ha; M in Gehölze ca. 0,49 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,15 ha)	**X**		
	10.25	Bestandsanpassung – Darstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in M ca. 0,06 ha und ca. 0,40 ha) sowie auf Landespflegefläche (LPF in M ca. 0,28 ha)	**X**		
	10.26	Bestandsanpassung – Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich und Landwirtschaftsfläche in Mischbaufläche (SiA in M ca. 1,78 ha; LWS in M ca. 0,37 ha); Rücknahme von Siedlungsfläche im Außenbereich zugunsten Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,37 ha)	**X**		
Ratzert	11.1	Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche sowie teilweise Bestandsanpassung (LWS in M ca. 0,2 ha)	**X**		**X**
	11.2	Bestandsanpassung - Kleinflächige Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,1 ha)	**X**		
	11.3	Bestandsanpassung: Darstellungsänderung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 0,15 ha) und von Landwirtschaftsfläche (ca. 0,05 ha) in Mischbaufläche	**X**		
	11.4	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,5 ha) und Darstellungsänderung von Wohn- in Mischbauflächen (W in M ca. 0,25 ha)	**X**		
	11.5	Neudarstellung von Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteil Brubbach (LWS in W ca. 0,3 ha)			**X**
	11.6	Bestandsanpassung – Anpassung an die Ergänzungssatzung „Friedrichsstraße“ - Darstellung von Mischbaufläche und Landespflegefläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Ratzert (LWS in M ca. 0,26 ha und LWS in LPF ca. 0,10 ha)	**X**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Raubach	12.1	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Industrie- und Gewebegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“ – 1. Änderung und Erweiterung (LPF in G ca. 1,2 ha) und Darstellung der zugeordneten Kompensationsflächen (LPF Planung und LWS in zKF insgesamt ca. 5,8 ha)	**X**		
	12.2	Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmitte Raubach“: Umwandlung von Wohnbaufläche sowie Grünfläche „Parkanlage“ in zugehörige Kompensationsflächen des Bebauungsplans (W in zKF BP ca. 0,1 ha; GR Park in zKF BP ca. 0,1 ha)	**X**		
	12.3	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche im Osten der Ortslage (W in GR ca. 0,25 ha)	**X**		
	12.4	Darstellungsänderung von gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand (G in M ca. 0,97 ha)	**X**		
	12.5	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche im Norden der Ortslage (W in LWS ca. 0,43)	**X**		
	12.6	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 2,5 ha)			**X**
	12.7	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von privater Grünfläche (W in G priv. ca. 0,15 ha) sowie Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,1 ha) und Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Gehölzen (M in Gehölze ca. 0,1 ha) sowie Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,1 ha)	**X**		
Rodenbach	13.1	Neudarstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ruhewald“ (FWS in S „Ruhewald“ ca. 0,4 ha) sowie Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Friedwald“ ca. 0,55 ha (FWS in GB „Friedwald“ ca. 0,55 ha)			**X**
	13.2	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche und Landwirtschaftsfläche (W in GR ca. 1,5 ha; W in LWS ca. 0,22 ha)	**X**		
	13.3	Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlicher der bestehenden Gewerbeflächen (LWS in G ca. 3,5 ha)			**X**
	13.4	Neudarstellung von Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Rodenbach (LWS in W ca. 2,3 ha; GR „Gehölze“ in W ca. 0,1 ha)			**X**
	13.5	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,04 ha und M in LPF ca. 0,58) sowie kleinflächige Ausweisung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,08 ha)	**X**		
Steimel	14.1	8.14.1Bestandsanpassung – Anpassung	**X**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	14.2	Bestandsanpassung – Anpassung Umwidmung von Sonderbaufläche „Campingplatz“ in Sonderbaufläche „Camping- und Wochenendplatzgebiet (ca. 0,4 ha) im Ortsteil Sensenbach	**X**		
	14.3	Bestandsanpassung – Anpassung von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche „Spielplatz“ (M in GR „Spielplatz“ ca. 0,2 ha) sowie Rücknahme Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (M in LWS ca. 0,28 ha)	**X**		
	14.4	Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich (SiA in M ca. 0,24 ha) sowie Neudarstellung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,56 ha)			**X**
	14.5	Neudarstellung von Gewerbegebiet (FWS in G ca. 2.0 ha) sowie Umwidmung von Forstwirtschaftsfläche in private Grünfläche und Landespflegefläche (FWS in GR priv. ca. 0,07 ha und FWS in LPF ca. 0,43 ha)			**X**
	14.6	Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,2 ha)	**X**		
	14.7	Neudarstellung und teilweise Bestandsanpassung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,21 ha)	**X**		**X**
	14.8	Bestandsanpassung - Umwidmung von Forstwirtschaftsfläche in Gemeinbedarfsfläche „Friedwald“ (FWS in GB ca. 0,28 ha); Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten Grünfläche und Forstwirtschaftsfläche (M in GR ca. 0,94 ha und M in FWS ca. 0,26 ha)	**X**		
	14.9	Teilweise Anpassung an den Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ – Darstellung von zugehörigen Kompensationsfläche (M in zK KF ca. 0,15 ha und W in zK KF ca. 0,15 ha) und Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche sowie von Misch- in Wohnbaufläche (M in W ca. 1,9 ha; W in M ca. 0,15 ha)	**X**		**X**
	14.10	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Weroth (LWS in W ca. 1,8 ha)			**X**
	14.11	Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Forstwirtschaftsfläche in Grünfläche „Spielplatz“ (FWS in GR „Spielplatz“ ca. 0,07 ha)			**X**
	14.12	Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Friedwald“ auf forstwirtschaftlicher Fläche (FWS in GB „Friedwald“ ca. 9,5 ha)			**X**
	14.13	Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ - Umwandlung von Mischbaufläche zu Wohnbaufläche im Ortsteil Weroth (M in W ca. 4,1 ha)			

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	14.14	Bestandsanpassung – Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche i.V.m Ergänzungssatzung "Südrand Alberthofen" (W in LWS ca. 0,3 ha; W in LPF ca. 0,08 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,02 ha); Anpassung von Landwirtschaftsfläche in Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,1 ha)	**X**		
	14.15	Kleinflächige Bestandsanpassung von Landespflegefläche in Grünfläche „Spielplatz" (LPF in GR „Spielplatz" ca. 0,07 ha)	**X**		
	14.16	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten Landespflegefläche und Forstwirtschaftsfläche (M in LPF ca. 0,33 ha und M in FWS ca. 0,05 ha)	**X**		
Urbach	15.1	Änderung von landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche „Photovoltaik" (LWS in S ca. 8,0 ha; FWS in S ca. 0,7 ha)		**X**	
	15.2	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kirchdorf (LWS in W ca. 3,1 ha)			**X**
	15.3	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordwestlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,4 ha) sowie Darstellung des Bebauungsplans „Auf dem Schuler"	**X**		
	15.4	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (W in LWS ca. 1,2 ha)	**X**		
	15.5	Bestandsanpassung - Umwandlung von Wohnbaufläche, Gewerbefläche und Grünfläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,15 ha; G in M ca. 0,35 ha; GR in M ca. 0,1 ha)	**X**		
	15.6	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (W in LWS ca. 0,12 ha und W in LPF ca. 0,08 ha)	**X**		
	15.7	Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Landwirtschaftsfläche am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Überdorf (M in LWS ca. 1,76 ha)	**X**		
	15.8	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche am südöstlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,06 ha)	**X**		
	15.9	Bestandsanpassung – Anpassung an ~~den~~ den Bebauungsplan ,,In der Butterwiese'' sowie dessen 1. Änderung: Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,1 ha) sowie Darstellungsänderung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,~~25~~ 30 ha) und landwirtschaftlicher Fläche zu Grünfläche (LWS in GR ca. 0,29 ha)	**X**		
	15.10	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche in Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,11 ha)	**X**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	15.11	Bestandsanpassung - Anpassung an dem Bebauungsplan „Auf dem alten Reusch“ (M in LWS ca. 0,25 ha und M in GR ca. 0,10 ha)	**X**		
	15.12	Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans “Industriepark Urbacher Wald II“ - Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ (zKF in GB Kirche ca. 0,45 ha und G in GR ca. 0,05 ha)	**X**		
	15.13	Bestandsanpassung – Anpassung an die 2. Änderung der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung „Heller Weg“ (M in GR ca. 0,1 ha und LWS in GR ca. 0,2 ha)	**X**		
	15.14	Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik auf Forstwirtschaftsfläche sowie landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche im privilegierten Bereich (FWS in S ca. 10,26 ha; LWS in S ca. 0,03 ha; GR in R ca. 0,31 ha)	**X**		
Woldert	16.1	Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Dierdorfer Straße“ - Änderung landwirtschaftliche Fläche in Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ und in Dauergrünland (LWS in M ca. 0,15 ha; LWS in GB Bauhof ca. 0,1 ha; LWS in GR Dauergrünland ca. 0,25 ha) sowie Umwandlung von Sonderfläche in Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ (S in GB ca. 0,3 ha)	**X**		
	16.2	Flächenrücknahme von Sonderbaufläche „Freizeit“ in Forstwirtschaftsfläche, Landespflegefläche und Landwirtschaftsfläche (S Freizeit in FWS ca. 1,1 ha; S Freizeit in LPF ca. 1,9 ha; S Freizeit in LWS ca. 1,5 ha)	**X**		
	16.3	Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen (LWS in W ca. 3,8 ha)			**X**
	16.4	Flächenrücknahme von Wohnbaufläche in Landespflegefläche „Suchraum“ (W in LPF ca. 1,81 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,40 ha)	**X**		
	16.5	Darstellungsänderung von forstwirtschaftlicher Fläche in Gemeinbedarfsfläche Ruhewald (FWS in GB „Ruhewald“ ca. 0,10 ha)			**X**
	16.6	Bestandsanpassung - Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,57 ha) sowie Rücknahme von landwirtschaftlicher Fläche für Mischbaufläche (M in LWS ca. 0,11 ha)			**X**
	16.7	Darstellungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche am südlichen Ortsrand (LWS in M ca. 0,53 ha)			**X**
	16.8	Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche am südwestlichen Ortsrand (M in LWS ca. 4,69 ha)	**X**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	16.9	Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche im Ortskern (W in M ca. 0,98 ha)	**X**		
	16.10	Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Woldert (LWS in M ca. 0,35 ha)			**X**

2 ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE

2.1 Planwerk

Das Planwerk der 8. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus folgenden Teilen:

1. Begründung mit integriertem Umweltbericht. Der Umweltbericht wird aufgrund seines Umfangs als separates Textwerk verfasst, und ist formalrechtlich ein gesonderter Bestandteil der Begründung (vgl. § 2a Satz 3 BauGB).
2. Für Einzelheiten wird auf das separate Dokument des Umweltberichts verwiesen.
3. Plankarten mit Darstellung der Änderungsflächen im Maßstab 1:5.000 für die Ortsgemeinden und Ortsteile bzw. im Maßstab 1:10.000 (Gesamtplan für die gesamte VG). Die Gliederung der Begründung (Endnummer) entspricht der Nummerierung auf den Plankarten.

Folgende Ergänzungen sind zur Präsentation des Planwerks auszuführen:

1. Die Präsentation erfolgt a) in einem **Textband**, welcher die Grundlagen der Änderung sowie die Behandlung von Flächen der Neudarstellung einschließlich der landschaftsplanerischen Ausführungen und notwendigen Abwägungen darlegt, und b) in einem beigefügten **Planband**, welcher die Plankarten mit den Änderungen des Flächennutzungsplans und Hervorhebungen der Änderungen (mittels Schraffuren) enthält.
2. Die wesentlichen Darstellungen/ Änderungen werden aus ortsplanerischer Perspektive nach den Kriterien Ortsentwicklung, Erschließung, Immissionsschutz, Starkregenthematik etc. betrachtet und bewertet.
3. Die Aussagen zur Landschaftsplanung werden in tabellarischer Form präsentiert.
4. Die Abwägung zu den Bauflächen – im Hinblick auf den Umgang mit landespflegerischen Zielvorstellungen – wird in Form einer kurzen Aufzählung unter der Überschrift „Abwägung“ nach den landschaftsplanerischen Darlegungen ergänzt.

   In der Regel ist eine Abweichung von landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Ausweisung von Bauflächen aus dem Grund gegeben, dass **Bebauung grundsätzlich kein landespflegerisches Ziel** sein kann (auch wenn den dortigen Ausführungen diese Aussage im Einzelfall nicht zu entnehmen sein sollte). Infolge des resultierenden „Grund-Dissenses“ ergibt sich das Erfordernis für eine Darstellung der Abwägung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

2.2 Zeichnerische Darstellung der Änderungen

Im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Puderbach werden Übersichtspläne bzw. Ausschnitte im Maßstab 1:5.000 der betreffenden Ortslagen gefertigt und in einem Planband dargestellt. Die Begründung wird dem Planband beigefügt.

Die abgebildeten Planunterlagen (Maßstab 1:5.000) basieren auf dem digitalen Flächennutzungsplan in der jeweils aktuellsten Änderungsfassung. Diese sind in der Weise aktualisiert, dass vorangegangene, bereits genehmigte Änderungen des Flächennutzungsplans nun nicht mehr mit demjenigen Raster hervorgehoben werden, welches die Änderungsbereiche kennzeichnete.

Die in der 8. Änderung thematisierten Änderungsflächen werden mit Raster und Einschrieb markiert, um eine leichtere Lokalisierung zu ermöglichen. Nachfolgend werden die verwendeten Abkürzungen und Zeichen erläutert:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Zeichenerklärung für Planausschnitte 1:5.000

W	**-**	**Wohnbauflächen**
M	**-**	**Mischbauflächen**
G	**-**	**Gewerbliche Bauflächen**
GB	**-**	**Gemeinbedarfsflächen (mit zugehöriger Zweckbestimmung)**
V	**-**	**Verkehrsflächen**
S	**-**	**Sonderbauflächen (mit zugehöriger Zweckbestimmung)**
LPF	**-**	**Landespflegeflächen**
zKF	**-**	**zugeordnete Kompensationsflächen**
zK DB	**-**	**zugeordnete Kompensationsflächen der Deutschen Bahn**
GR	**-**	**Grünflächen (mit zugehöriger Zweckbestimmung)**
FWS	**-**	**Fläche für die Forstwirtschaft**
LWS	**-**	**Fläche für die Landwirtschaft**
SiA	**-**	**Siedlungsflächen im Außenbereich**
P	**-**	**Parkfläche/Stellplätze für PKW**
Wasser	**-**	**Wasserflächen (Fließ- und Stehgewässer)**
Gehölze	**-**	**Gehölzbestandene Flächen**
Ver- und Entsorg.	**-**	**Flächen für die Ver- und Entsorgung**
R KF KSP		**Redaktionelle Darstellung von Kompensationsfläche aus dem Kompensationsflächen-Service-Portal**

Beispiel einer Änderung:

Änd.-Nr.:1.1
zKF→ W 12,5 ha

Erklärung:

1.1	**=**	**Nr. der Änderung**
→ W	**=**	**Änderung in "Wohnbaufläche"**
12,5 ha	**=**	**Größenangabe in ha**
zKF	**=**	**zugeordnete Kompensationsfläche**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Begründung enthält u. a. im Kapitel 8 zahlreiche detaillierte, unmaßstäbliche Kartenausschnitte. Die Flächen der geplanten Änderung 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.).

2.3 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.

Im Hinblick auf Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im vorliegenden Vorentwurfsstand überschlägige Aussagen zu den einzelnen Flächen. Der Detaillierungsgrad hängt vom konkreten Inhalt der einzelnen Änderung ab. Nach Erforderlichkeit erfolgt eine weitere Konkretisierung der Aussagen für die spätere, planreife Fassung nach § 3 (2) BauGB.

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.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

3.1.1 Landesplanerische Rahmenbedingungen, Entwicklung der Räume und Standorte

§ 1 (4) Baugesetzbuch bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Ziele der Landesplanung und in vielen Fachgesetzten 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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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.

Das LEP IV definiert den Planungsraum als verdichteten Bereich mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur im verdichteten Raum. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV liegt die Verbandsgemeinde Puderbach im Bereich der hohen Zentrenerreichbarkeit und –auswahl. Dies sagt aus, dass sich im Umkreis von bis zu 30 PKW-Minuten 8 bis 20 Zentren befinden.

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

Insbesondere bei den Siedlungsflächenausweisungen in den ländlichen Räumen 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. Als Ziel sollte diesbezüglich die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung angesehen werden. Einzig unter dieser Zielsetzung ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung und Sicherung der Lebenspotentiale innerhalb der Gemeinden zu erreichen.

Die Ziele für die Gemeinden sind:

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

- Flächenneuausweisung im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten unter Beachtung flächensparender und umweltschonender Aspekte.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume unter Wahrung der landestypischen Eigenarten, insbesondere der Kulturlandschaften weiterentwickelt werden. Die dafür 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. Den Gemeinden im ländlichen Raum steht grundsätzlich der gesetzlich gesicherte Anspruch auf Eigenentwicklung zu. Dies bedeutet, die Gemeinden sind im besonderen Maße Gestaltungs- und Umsetzungsort für relevante gesellschaftspolitische Aufgaben. Im Rahmen einer ganzheitlichen ländlichen Entwicklung sind Dorfstrukturen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Zur Stärkung dieser Gemeinden und ihrer Ortskerne können insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:

- die Schaffung bzw. Sicherung Wohnstätten naher Arbeitsplätze,
- die Sicherung bzw. Wiederherstellung der örtlichen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- die Umnutzung leerstehender, Ortsbild prägender Bausubstanz zum Wohnen und Arbeiten,
- die Sicherung und Verbesserung des Dorfbildes und der baulichen Ordnung,
- die Erhaltung und Erneuerung Ortsbild prägender, regionaltypischer Bausubstanz und Siedlungsstrukturen,
- die Wiederherstellung oder Erhaltung der Einheit von Dorf und Landschaft,
- die Förderung der Einsatzbereitschaft und der Selbstinitiativen der Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner,
- die Durchführung einer umfassenden Informations-, Bildungs- und Beratungsarbeit im Rahmen der Dorfmoderation.

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

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:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

- die 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.

Nach den Aussagen des LEP IV liegt die Verbandsgemeinde Puderbach 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.

3.1.2 Daseinsvorsorge

Ein weiteres Ziel des LEP IV (Ziel 57) ist es, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen sind (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen einzig für Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis insgesamt 1.600 qm Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Die Ansiedlung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist einzig in städtebaulich integrierten Bereichen, d. h. in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche in den zentralen Orten sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen umfassen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente (Ziel Z 58).

Die Ansiedlung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte möglich. Diese sind in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Durch die Ansiedlung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) der benachbarten zentralen Orte wesentlich zu beeinträchtigen (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**, Ziel Z 60).

Falls sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet haben, sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben (Ziel Z 61).

Die Regelung und Erfassung von Standorten für den Einzelhandel werden in der VG Puderbach durch das bestehende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 getroffen. Diesbezüglich erfolgen im Kapitel 9.1 vertiefende Aussagen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

3.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017

Die Verbandsgemeinde Puderbach liegt in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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 nachfolgendenden 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 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.

Die Verbandsgemeinde Puderbach liegt im mittleren, nördlichen Bereich der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald. Die Verbandsgemeinde Puderbach wird gemäß dem wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die **Ortsgemeinde Puderbach** erhält zudem innerhalb der Verbandsgemeinde im Netz der zentralen Orte die Funktion eines **Grundzentrums** im Versorgungsnetz. Die gesamte Verbandsgemeinde Puderbach wird als Schwerpunktraum dargestellt.

Grundsätzlich haben die Gemeinden in den ländlichen Räumen ein Recht auf Eigenentwicklung aufgrund des eigenen Bedarfes; dieses gilt sowohl für die Wohnbau- als auch die Gewerbeflächen. Falls die wohnbauliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinausgeht, soll diese Entwicklung innerhalb der Städte und Gemeinden erfolgen, die aufgrund ihrer Größe und der örtlichen Infrastruktur dafür besonders geeignet sind; in der Regel sind es die zentralen Orte.

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die **Flächennutzung** in der Verbandsgemeinde Puderbach ist wie folgt strukturiert (31.12.2019): Die Bodenfläche der Verbandsgemeinde ist in der Summe ca. 95,71 km² groß. Der Anteil der Waldfläche ist mit ca. 47,9 % sehr hoch und das Gebiet wird zu ca. 35,2 % mit Landwirtschaftsfläche bedeckt. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst ca. 14,9 % der Verbandsgemeinde (Quelle: Statistisches Landesamt RLP).

Im 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).

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

Zu Wohnbauflächenentwicklung

In den Regionalplänen sollen mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demographischen Entwicklung festgelegt werden. Diese Schwellenwerte werden unter Berücksichtigung der „mittleren Variante“ der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven begründet.

Sehr detaillierte Informationen zu den Schwellenwerten und Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert sowie weitere Aspekte gehen aus den Zielen Z 30-Z 33 des RROP hervor.

Aufgrund des Umfangs der Ausführungen im Regionalen Raumordnungsplan wird an dieser Stelle auf eine 1:1 Wiedergabe verzichtet. Es werden jedoch nachfolgend die Berechnungsvorschriften zur Ermittlung der Schwellenwerte erläutert.

Schwellenwert = Bedarfswert – Potentialwert

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 Ziel Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Des Weiteren ist aufgeführt, dass die Werte in der Anhangtabelle des RROP informatorisch 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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Der 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.

> *„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 Raum-ordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, S. 17).“*

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

Die Potentialwerte wurden zum Stichtag 15.09.2025 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 <u>ursprünglich</u> statistisch ermittelte Potential übersteigt mit 86,3 ha den ermittelten Bedarf von ca. 28,6 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).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Anhang Methodik Schwellenwerte

Gebiets-körperschaft	ZÖF	EW 2012	EW 2030	Methodik zur Schwellenwertermittlung	
			Mittlere Variante StaLa*****	Bedarf innerhalb der Geltungsdauer (bis zum Jahr 2030)	Potenzial
		Stand 31.12.2012 *	Bevölk.vorausberechnung bis zum Jahr 2030**	Stichtag 30.06.2030	Angabe zum Stichtag 22.04.2014 aus Raum+Monitor***
					im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen
				(ha) Bruttobaulandfläche	
Puderbach	GZ	2.384	2.210		
übrige Gemeinden	E	12.238	11.344		
VG Puderbach		14.622	13.554	28,6	86,3

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

3.2.2 Auswertung für das aktuelle vorbereitende Bauleitplanverfahren

Gemäß 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 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 zu begründen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Das 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 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 Grundsatz 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 in Rheinland-Pfalz – Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) - heranzuziehen.

Unter Beachtung der Erläuterungen des G 1 im LEP IV sowie der einführenden Erläuterung der Veröffentlichung 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.

Zielaussage des Z 33 des wirksamen RROP 2017 der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald lautet dahingehend, dass für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus im Flächennutzungsplan der bestimmte Schwellenwert zu beachten ist. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial 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 (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

RAUM + Monitor

Als relevante Grundlage zur Ermittlung bzw. Berechnung des Schwellenwertes in der Verbandsgemeinde Puderbach 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 Ziels Z 31 des LEP IV in dem es gemäß der 2. Teilfortschreibung wie folgt heißt:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

„Die 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 ≥ 2000 m² erfasst, während die bestehenden Baulücken auch mit kleineren Flächengrößen aufgenommen werden.

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 vorbereitetet 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 zur berücksichtigen.

Seitens der Verbandsgemeinde Puderbach wurden die entsprechenden Daten des Bauflächenmonitorings RAUM+Monitor zuletzt am 29.07.2025 fortgeschrieben und werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

1. Außenentwicklungspotentialflächen

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

	Anzahl	Summe in m²	Summe in ha	davon Einzelflächen ≥ 0,2 ha
gesamt	**111**	**781.397**	**78,14**	**73,54**
davon W	37	322.154	32,22	30,80
davon M	68	234.941	23,49	20,31
davon G	6	224.302	22,43	22,43
Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M)				**40,96**

***Abb.: Ergebnisdarstellung für das Außenpotential: 40,96 ha** (Stand: 29.07.2025)*

RAUM+Monitor - Bauflächenpotenziale

2. Innenentwicklungspotentialflächen

	Anzahl	Summe in m²	Summe in ha	davon Einzelflächen ≥ 0,2 ha	davon nicht blockiert
	51	**248.691**	**24,87**	**24,05**	**0,00**
davon W	27	166.199	16,62	16,29	0,00
davon M	22	76.996	7,70	7,21	0,00
davon G	1	2.311	0,23	0,23	0,00
davon Landwirtschaft	1	3.187	0,32	0,32	0,00
Potenzialwert Wohnen (100 % W + 50 % M)					**0,00**

***Abb.: Ergebnisdarstellung für das Innenentwicklungspotential: 0,00 ha** (Stand: 29.05.2025)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

3. Baulückenpotentiale

	Verfügbare Baulücken ha
Dernbach	0
Döttesfeld	0
Dürrholz	0,1
Hanroth	0
Harschbach	0
Linkenbach	0
Niederhofen	0
Niederwambach	0
Oberdreis	0
Puderbach	0,11
Ratzert	0
Raubach	0
Rodenbach	0
Steimel	0
Urbach	0
Woldert	0
	0,21

Tabelle: Darstellung der Baulückenflächen auf Basis der Ermittlung in Raum+Monitor gemäß Ermittlung der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach *(Stand: 29.07.2025)*

Summe der anrechenbaren Baulückenflächen: 0,21 ha

Bei den Werten des Innen- und Außenpotentials wurden neben den Wohnbauflächen, die hier zu 100 % angerechnet wurden, ebenfalls die Flächenpotentiale gemischter Bauflächen aufgenommen. Diese wurden zu 50 % berücksichtigt.

Nachfolgend ist die Berechnung des aktuellen Schwellenwertes (Stand: 29.07.2025) aufgeführt. Gemäß Vorgaben des gültigen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 werden im Rahmen der Berechnung der Schwellenwert, der Bedarfswert und der Potentialwert in Hektar gerundet auf zwei Nachkommastellen angegeben.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Schwellenwertberechnung

(gemäß 6. Kleinräum. Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Neuwied Basisjahr 2020, Wert für 2025 aus stat. Landesamt)

FNP VG Puderbach, Schwellenwertberechnung

PN 30832 (Stand 13.10.2025)

Einwohner VG Puderbach 31.12.2024:	15.505 EW
Einwohner VG Puderbach 2040 (gemäß 6. kleinräumiger Bevölkerungsvorausberechnung für Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020 des Stat. Landesamtes):	15.498 EW

OG Puderbach (Grundzentrum), Stand: 31.12.2024	2.542 EW

Insgesamt Einwohner Grundzentrum, Stand: 31.12.2024	2.542 EW = 16,39 %
Insgesamt Einwohner Mittelzentrum, Stand: 31.12.2024	0 EW = 0,00 %
Insgesamt Einwohner Orte Eigenentwicklung, Stand: 31.12.2024	12.963 EW = 83,61 %

Einwohner VG Puderbach 2040:	15.498 EW

Grundzentrum OG Puderbach, EW 2040:	= 2.541 EW
Mittelzentrum, EW 2040:	= 0 EW
Orte Eigenentwicklung (ohne Zentralität), EW 2040:	= 12.957 EW

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 = 18 Jahre

Mittelzentren:	0 EW x 3,0 (WE/1.000 EW/a) : 25 (WE/ha) x 18 (Jahre): 1.000 = 0,00 ha Bedarf
Grundzentren:	2.541 EW x 2,5 (WE/1.000 EW/a) : 20 (WE/ha) x 18 (Jahre): 1.000 = 5,72 ha Bedarf
Orte Eigenentwicklung:	12.957 EW x 2,0 (WE/1.000 EW/a): 15 (WE/ha) x 18 (Jahre) : 1.000 = 31,1 ha Bedarf
Insgesamt:	**36,81 ha Bedarf bis zum Jahr 2040**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Potenzialwert: (= Außenpotenzial + Innenpotential aus Raum+Monitor; Stand: 29.07.2025)

Außenpotenzial:	40,96 ha (100 % W + 50 % M)
Innenpotenzial:	0,0 ha (100 % W + 50 % M)
Insgesamt:	40,96 ha + 0,0 ha = **40,96 ha Potenzial** (ohne Baulücken)
zuzüglich:	**Baulücken** der VG Puderbach aus Raum+Monitor: **0,20 ha**
Potenzialwert gesamt:	40,96 ha + 0,0 ha ha + 0,21 ha = **41,17 ha**
Schwellenwert: (= Bedarfswert - Potenzialwert)	**36,81 ha – 41,17 ha = - 4,34 ha** (mit Baulücken)
Ergebnis:	**Negativer Schwellenwert: Neuausweisungen von Wohnbauflächen sind nur über das Instrument Flächentausch möglich**

Gemäß der Berechnung des aktuellen Schwellenwertes (Stand: 29.07.2025) ergibt sich weiterhin ein negativer Schwellenwert von **–4,34 ha** in der Verbandsgemeinde Puderbach, mit Berücksichtigung der Baulücken. Dies bedeutet, dass – bezogen auf den Planungshorizont – mehr Wohnbauflächenpotenzial in der Verbandsgemeinde Puderbach vorhanden ist als Bedarf besteht. Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem ermittelten Bedarf abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial zzgl. verfügbarer Baulücken) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Dies bedeutet für die Verbandsgemeinde Puderbach, dass neue Wohnbauflächen nur ausgewiesen werden können, wenn noch nicht baulich in Anspruch genommene Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zurückgenommen werden. Die Verbandsgemeinde wendet für geplante Neuausweisungen entsprechend das Instrument des Flächentauschs an, wonach die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens gleicher Flächengröße erfolgen kann (sog. „Flächentausch“). Weitergehende Details zu Rücknahmemöglichkeiten werden im weiteren FNP-Aufstellungsverfahren geprüft.

Hinsichtlich des erforderlichen Flächentauschs wurden bereits umfangreiche Abstimmungen mit den Ortsgemeinden durchgeführt. Im Rahmen der wohnbauflächenbezogenen Bilanzierung wurde zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein geringer Überschuss ausgewiesener Wohnbauflächen von etwa 1,32 ha ermittelt (vgl. separate Anlage „Wohnbauflächenbilanzierung“).

Etwaige und erforderliche Rücknahmen werden im laufenden Verfahren in Absprache mit den Gemeinden vorgenommen, sodass mindestens eine neutrale Wohnbauflächenbilanzierung vorliegt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Weitere Ergebnisse sind den Planunterlagen im Stand der Offenlagefassung zu entnehmen.

Hinweis zur wohnbauflächenbezogenen Änderungsbilanz (Abgrenzung bilanzwirksamer Flächen):

Unabhängig von der Schwellenwertermittlung wird im Rahmen der 8. Änderung eine Änderungsbilanz geführt (Wohnbauflächenbilanzierung), um die flächenmäßige Nettoauswirkung der Planänderung (Neudarstellung „W“ abzüglich Rücknahmen) nachvollziehbar darzustellen. Der RROP sieht insoweit ausdrücklich vor, dass die Träger der vorbereitenden Bauleitplanung eine erforderliche Flächenbilanz zur weiteren Wohnbauflächenausweisung vorlegen. In diese Änderungsbilanz (Wohnbauflächenbilanzierung) werden nur solche Flächen einbezogen, die durch die FNP-Änderung selbst ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial eröffnen oder reduzieren (insbesondere Neudarstellungen im FNP bzw. Rücknahmen bisheriger Darstellungen).

Nicht in die Änderungsbilanz eingerechnet (Bilanzansatz = 0) werden demgegenüber rein übernehmende/nachvollziehende Darstellungen, die bereits auf Grundlage rechtskräftiger verbindlicher Planungen oder Satzungen planungsrechtlich gesichert sind und im FNP lediglich zur Planvollständigkeit bzw. Anpassung abgebildet werden. Dies betrifft insbesondere:

- **rechtskräftige Bebauungspläne nach § 13a BauGB**,
- **rechtskräftige Bebauungspläne nach § 13b** BauGB (unter Bezugnahme auf OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 20.05.2020 – 1 C 11567/18), sowie
- **Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB**, soweit die jeweilige Fläche nicht erst durch die 8. FNP-Änderung neu als Wohnbaufläche vorbereitet wird.

Parallel laufende (noch nicht rechtskräftige) Bebauungsplanverfahren werden hingegen – soweit sie durch die FNP-Änderung erstmals als Wohnbaufläche vorbereitet werden – bilanzwirksam berücksichtigt.

Diese Abgrenzung stützt sich zusätzlich auf die Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz vom 20.05.2020 (Az. 1 C 11567/18), wonach die Schwellenwert-/Flächentausch-Zielfestlegung **nicht** den Fall erfasst, dass der Flächennutzungsplan lediglich „**bloß berichtigend**“ an eine **bereits im Vorfeld durch Bebauungsplan erfolgte Baulandausweisung** angepasst wird („… der Fall einer bloßen berichtigten Anpassung an eine bereits im Vorfeld durch Bebauungsplan erfolgten Baulandausweisung (ist) von der Zielfestsetzung nicht erfasst.“).

Die Nichtbilanzierung erfolgt **nur**, sofern (1) die zugrunde liegende Satzung bzw. der Bebauungsplan **rechtskräftig** ist und (2) keine durchgreifenden Wirksamkeits-/Anwendbarkeitszweifel bestehen. Für Bebauungspläne nach **§ 13b BauGB** wird dies besonders beachtet, da § 13b nach der Entscheidung des BVerwG vom 18.07.2023 unionsrechtswidrig und nicht mehr anwendbar ist. Für den Umgang mit bereits erlassenen § 13b-Plänen wird daher im Einzelfall geprüft, ob etwaige Verfahrensmängel **unbeachtlich** geworden sind (insb. Ablauf/Beachtung der Fristen nach § 215 BauGB) bzw. ob eine Heilung/Überleitung in ein Regelverfahren erfolgt ist.

Im Zuge der 8. Änderung werden zudem in einzelnen Fällen kleinflächige Anpassungen der Flächennutzungsplandarstellungen vorgenommen, sogenannte „redaktionelle Änderungen“. Diese dienen beispielsweise der Darstellung des tatsächlich vorhandenen Bestands im Bereich des Siedlungsrandes. Es handelt sich hierbei oft um **bereits bebaute Grundstücke**, die trotz randlicher Lage noch im Zusammenhang der bebauten Ortslage liegen und planungsrechtlich dem

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Die Umwidmung der bisherigen Darstellung (z.B. „Landwirtschaft“) in „Wohnbaufläche (W)“ erfolgt in diesen Fällen nicht zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächenreserven, sondern als bestandsorientierte redaktionelle/kartographische Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung. Die betroffenen Flächen sind bereits baulich in Anspruch genommen; durch die Darstellungsanpassung wird daher kein zusätzlich mobilisierbares Wohnbauflächenpotenzial im Sinne einer Neuausweisung eröffnet. Vor diesem Hintergrund werden diese Bestandskorrekturen in der wohnbauflächenbezogenen Bilanzierung der 8. Änderung ebenfalls bilanzneutral (0 ha) angesetzt.

Zu 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 Gewerbestandorte sind. Grundsatz G 35 führt aus, dass günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung, insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, 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).

In der Begründung/Erläuterung zum Grundsatz G 35 ist zu entnehmen, dass die weitere gewerbliche Entwicklung in den Gemeinden konzentriert werden soll, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht aufgrund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen, wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die gewerbliche Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Im 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.

3.3 Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPHV)

Im Jahr 2021 wurde der Länderübergreifende Raumordnungsplan (ROP) für den Hochwasserschutz (Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz – BRPHVAnl) durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Rahmen eines umfangreichen Beteiligungs- und Konsultationsverfahrens verabschiedet. Anlass für die Erarbeitung des ROP waren die in den vergangenen Jahren aufgetretenen, zum Teil verheerenden Hochwasserereignisse.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) verfolgt das Ziel, eine länderübergreifend abgestimmte und vorausschauende Hochwasservorsorge zu stärken. Er enthält ausschließlich textliche Festlegungen und lässt somit Spielraum für Konkretisierungen durch die Landes- und Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung. Durch Regel-Ausnahme-Festlegungen und formulierte Prüfplichten soll der BRPH einen flexiblen Orientierungsrahmen bieten, der bundesweit einheitliche Standards mit regionaler Anpassbarkeit verbindet.

Zahlreiche Festlegungen nehmen Bezug auf Gebietskulissen, die im Wasserhaushaltsgesetz definiert sind – etwa Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb dieser Flächen sowie Einzugsgebiete. Die Risikobewertung soll sich dabei auf hydrologische Parameter wie Überflutungswahrscheinlichkeiten, Fließgeschwindigkeit, Einstautiefe sowie das räumliche und zeitliche Ausmaß eines möglichen Hochwasserereignisses stützt – jedoch immer in Abhängigkeit davon, welche Daten tatsächlich verfügbar sind.

Zugleich betont der BRPH die Notwendigkeit, auch weniger klar definierte Datenquellen einzubeziehen – etwa Erkenntnisse zu den Folgen des Klimawandels oder volkswirtschaftliche Analysen zu Kosten und Nutzen verschiedener Schutzmaßnahmen. Die Auswahl und Beschaffung geeigneter Daten stellt hierbei eine Herausforderung dar, eröffnet aber auch einen erweiterten Ermessensspielraum für die Planungsträger.

Neben der Risikoanalyse tritt verstärkt die Aufgabe, kritische Infrastrukturen (KRITIS) räumlich zu sichern und potenzielle Schutzflächen frühzeitig festzulegen. Insofern ist ein wesentlicher Bestandteil, Gefährdungslagen zu erkennen, Infrastrukturen zu lokalisieren und räumliche Schutzkonzepte umzusetzen.

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß der Anlage zu dieser Verordnung als Raumordnungsplan festgelegt. Bei den mit „Z“ gekennzeichneten Festlegungen handelt es sich um Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 2 ROG, bei den mit „G“ gekennzeichneten Festlegungen um Grundsätze der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 3 ROG. Diese gilt es im Rahmen der Bauleitplanung (d.h. bei der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) sowie bei der verbindlichen Bauleitplanung (BP)) entsprechend zu berücksichtigen.

Die Verordnung ist in drei Abschnitte gegliedert:

I. **Allgemeines** (mit Prüfpflicht zu den Themen: Hochwasserrisikomanagement, Klimawandel und – Anpassungen und grenzüberschreitende Koordinierungen)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

II. **Schutz vor Hochwasser ausgenommen Meeresüberflutungen** (unter Berücksichtigung von Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG, Überschwemmungsgebieten nach § 76 (1) WHG und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG)
III. **Schutz vor Meeresüberflutungen** (bei der in Rede stehenden Bauleitplanung nicht relevant, da eine Betroffenheit von Küstengebieten nicht vorliegt)

Im Rahmen der Erarbeitung des jeweiligen Ortslagenteils wurden daher die geplanten Siedlungsflächenänderungen auf ihre Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Abschnitte I und II des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz geprüft und bewertet. Als methodische Grundlage diente die als separate Anlage beigefügte Prüftabelle, die als Leitfaden für die Bewertung herangezogen wurde. Sofern eine Betroffenheit festgestellt werden konnte, wird diese im jeweiligen Ortslagenteil detailliert erläutert und bewertet.

Da gemäß Ziel (Z) I.1.1 der BRPHVAnl im Rahmen der Bauleitplanung eine grundsätzliche Prüfung hochwasserbezogener Risiken erforderlich ist, erfolgen in jedem Fall Aussagen zu folgenden Aspekten: I) Eintrittswahrscheinlichkeit, II) räumliches und zeitliches Ausmaß, III) Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit sowie IV) Bewertung der Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der vorhandenen Raumnutzungen bzw. Raumfunktionen.

Demgegenüber kann der Grundsatz (G) I.1.2, welcher die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher und volkswirtschaftlicher Erkenntnisse aus vergangenen Extremhochwasserereignissen fordert, in der Regel nicht bewertet werden. Gründe hierfür sind in der Praxis insbesondere das Fehlen belastbarer Datensätze sowie die nicht gegebene Verhältnismäßigkeit einer solchen Betrachtung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Ziel I.2.1 definiert eine Prüfpflicht hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer sowie Starkregen. Befinden sich im näheren Umfeld der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer und wurde keine erhöhte Starkregengefährdung festgestellt, kann eine Zielbetroffenheit ausgeschlossen werden. Andernfalls werden hierzu im Ortsteil der Begründung konkrete Aussagen getroffen.

Sofern Planungen oder Maßnahmen betroffen sind, die dem Hochwasserschutz dienen sollen, ist auch der Grundsatz (G) I.2.2 näher zu berücksichtigen – in allen anderen Fällen entfällt eine Prüfung. Gleiches gilt für Grundsatz (G) I.3. Hier ist zu bewerten, ob sich die betreffende Bauleitplanung im Einzugsbereich eines Fließgewässers mit überregionaler Bedeutung befindet.

Grundsatz (G) II.1.1 sieht vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten im Sinne von § 3 Nr. 13 WHG hochwasserminimierende Aspekte zu berücksichtigen sind. Laut zugehöriger Begründung sollen hierbei insbesondere folgende Aspekte Berücksichtigung finden: Rückbau baulicher Anlagen, Flächenentsiegelung, Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen, ortsnahe Niederschlagsversickerung und -speicherung sowie multifunktionale Nutzungsformen – wie etwa die Schaffung von Hochwasserrückhalteräumen im Zusammenhang mit der oberflächennahen Rohstoffgewinnung in der Nähe von Flüssen und Vorflutern. Auf diese Aspekte ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend näher einzugehen.

Bezüglich Ziel (Z) II.1.2 wird in der zugehörigen Begründung ausgeführt, dass *„die voraussichtlich zunehmenden Hochwasserereignisse […] auch Verstärkungen von Hochwasserschutzanlagen notwendig machen. Eine Verstärkung wird häufig die Verbreiterung oder Erhöhung der Anlage bedingen. Damit nicht aus wasserwirtschaftlicher oder ökologischer Sicht wertvolles (Deich-) Vorland verloren geht, müssen Verstärkungen regelmäßig hinter den Anlagen erfolgen. Für diese Verstärkungen und für die notwendigen Nebenanlagen ist daher der erforderliche Raum von entgegenste-*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

henden Nutzungen freizuhalten. […]". Eine Zielbetroffenheit ist daher in der Regel nicht gegeben, sodass lediglich im Falle einer konkreten Betroffenheit ergänzende Ausführungen erforderlich sind.

Ziel (Z) II.1.3 legt fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten gemäß § 3 Nummer 13 WHG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens – soweit es hochwassermindernd wirkt – zu erhalten ist (und sofern entsprechende Daten bei öffentlichen Stellen verfügbar sind). Eine Erhaltung im Sinne dieses Ziels liegt auch dann vor, wenn eine etwaige Beeinträchtigung innerhalb angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen wird. Die konkrete Prüfung und Bewertung dieses Sachverhalts obliegt jedoch den nachfolgenden Planungsebenen.

„Die in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern sollen in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserrückhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden; dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen. Eine Flächenfreihaltung ist nur dann erforderlich, wenn die für den Hochwasserschutz zuständige Behörde aufgrund einer hinreichend verfestigten Planung gegenüber einem potenziellen Nutzer im Zeitpunkt von dessen Antragstellung nachweist, dass diese Fläche als Retentionsraum genutzt wird oder genutzt werden soll. […]" (G II.1.4.). Eine Betroffenheit des genannten Grundsatzes besteht – wenn überhaupt – ausschließlich im Bereich von Gewässern. In solchen Fällen können ergänzende Ausführungen erforderlich sein.

Gleiches gilt für Grundsatz (G) II.1.5, der festlegt, dass eine räumliche Sicherung von raumbedeutsamen Renaturierungsmaßnahmen bei Gewässerausbau, Wasserstraßenausbau, -neubau oder -beseitigung erfolgen soll. Da sich die in Rede stehende Fläche nicht in einem entsprechenden Bereich befindet, ist eine grundsätzliche Betroffenheit nicht feststellbar.

Auch Grundsatz (G) II.1.6 fordert eine räumliche Sicherung raumbedeutsamer Hochwasserschutzmaßnahmen, sofern diese in der zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramms enthalten sind und sich noch nicht im Bau oder Betrieb befinden. Liegt das betroffene Gebiet außerhalb eines aus wasserwirtschaftlicher Sicht bedeutsamen Bereichs und ist in der Maßnahmenliste nicht aufgeführt, besteht auch hier keine Relevanz für die Bauleitplanung.

Grundsatz (G) II.1.7 zielt darauf ab, negative Auswirkungen von Hochwasserereignissen auf die Trinkwasserversorgung zu vermeiden. In Gebieten, in denen bei Überflutung mit Stoffeinträgen zu rechnen ist, die eine fachlich relevante Verschlechterung der Trinkwasserqualität zur Folge haben könnten, sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dies betrifft insbesondere Grundwasser, Wasserschutzgebiete sowie Anlagen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung. Befindet sich das Plangebiet nicht im näheren Umfeld solcher Einrichtungen, wird auch dieser Grundsatz nicht tangiert.

II.2.1 (G): *„Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG, die noch nicht wasserrechtlich vorläufig gesichert wurden, sollen auf geeignete Weise räumlich gesichert werden. § 76 Absatz 3 WHG bleibt unberührt."*

In der Begründung zu Grundsatz (G) II.2.1 wird ergänzend ausgeführt, dass gemäß § 76 (2) WHG innerhalb der nach § 73 (1) WHG definierten Risikogebiete eine Festsetzung von Überschwemmungsgebieten erfolgt. Darunter fallen mindestens jene Flächen, in denen statistisch ein Hochwasserereignis mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren zu erwarten ist. Soweit entspre-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

chende Überschwemmungsgebiete noch nicht förmlich festgesetzt wurden, sind diese gemäß § 76 (3) WHG vorläufig zu sichern. Die Prüfung und Umsetzung dieses Sachverhalts obliegt jedoch den zuständigen Fachbehörden und ist damit weniger Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung.

Laut Grundsatz (G) II.2.2 sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG Siedlungen und andere raumbedeutsame bauliche Anlagen nicht neu geplant oder erweitert werden – gemäß den §§ 78 und 78a WHG. Zur Minimierung des Hochwasserrisikos sind folgende Maßnahmen zu prüfen: I) Rücknahme von Bauflächen aus FNPs und Raumordnungsplänen, wenn noch keine verbindliche Bauleitplanung besteht (Dies gilt nicht, wenn keine geeigneten Alternativstandorte existieren oder eine Rücknahme wirtschaftlich unzumutbar ist. In solchen Ausnahmefällen soll eine standortangepasste Bauweise vorgesehen werden, die den prognostizierten Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten im Überflutungsfall entspricht.) II) Umplanung oder Anpassung bestehender Siedlungsstrukturen prüfen, sofern es die örtlichen Gegebenheiten (einschließlich Denkmalschutz) erlauben und dies langfristig volkswirtschaftlich effizienter als technischer Hochwasserschutz wäre.

Sofern keine Siedlungen und andere raumbedeutsame bauliche Anlagen innerhalb eines Überschwemmungsgebietes nach § 76 (1) WHG neu geplant oder erweitert werden, wird auch dieser Grundsatz nicht tangiert. Dementsprechend ist auch Ziel II.2.3 (Z) zu berücksichtigen, welches besagt: *„In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG dürfen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie können nach § 78 Absatz 5, 6 oder 7 oder §78a Absatz 2 WHG zugelassen werden […]“.* Als kritische Infrastrukturen im Sinne dieses Ziels gelten insbesondere: I) Anlagen oder Betriebsbereiche, die unter die Industrieemissionsrichtlinie oder die SEVESO-III-Richtlinie fallen, II) Standorte von kritischen Infrastrukturen gemäß KRITIS-VO, III) bauliche Anlagen mit erforderlichem komplexem Evakuierungsmanagement. Eine detaillierte Bewertung ist somit nur erforderlich, wenn eine konkrete Betroffenheit in diesem Sinne vorliegt.

Entsprechendes gilt für Grundsatz (G) II.3, der eine Einschränkung raumbedeutsamer Anlagen und Infrastrukturen in Risikogebieten außerhalb der Überschwemmungsgebiete nach § 78b WHG definiert. Da in diesen Bereichen jedoch ein geringeres Hochwasserrisiko im Vergleich zu Überschwemmungsgebieten besteht, wurde diesbezüglich auch nur ein Grundsatz definiert. Bei Betroffenheit kann somit eine Abwägung vorgenommen werden.

Der Abschnitt III der Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl) enthält spezifische Festlegungen zum Schutz vor Meeresüberflutungen, insbesondere im Hinblick auf Sturmfluten und Meeresspiegelanstieg in tidebeeinflussten Küstengebieten. Dies ist vorliegend grundsätzlich auszuschließen, sodass die raumordnerischen Ziele und Grundsätze des Abschnitts III im vorliegenden Verfahren nicht einschlägig sind. Eine weitergehende Prüfung ist somit für die Ziele (Z) III.1 und III.2 sowie die Grundsätze (G) III.3 bis III.5 nicht erforderlich.

4 UMWELTPLANUNG UND NATURSCHUTZFACHLICHE BELANGE

4.1 Rechtliche Grundlagen zu Natura-2000-Gebieten

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

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

Netzwerk bilden die ausgewählten Gebiete nach der **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie) und der **Vogelschutzrichtlinie** der Europäischen Union. Ziel ist es, wichtige Lebensräume (und somit auch die Artenvielfalt) europaweit zu erhalten bzw. zu entwickeln und vor Eingriffen zu bewahren, so dass unter der Bezeichnung Natura 2000 ein kohärentes (zusammenhängendes) europäisches, ökologisches Gebietssystem ausgewählter Schutzgebiete entsteht.

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

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

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

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

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

Die „Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten“ (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103 S. 1), EG- bzw. EU-**Vogelschutzrichtlinie** genannt, verpflichtet die 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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

rheinland-pfälzische NSG über die Bundesregierung als besondere Schutzgebiete an die EG gemeldet. Nach der Aufforderung durch die EG sollen nun weitere Gebiete zur Vervollständigung des Netzes der Europäischen Schutzgebiete Natura 2000 gemeldet werden. Dazu wurde in Anlehnung an die Rechtsprechung des EuGH und unter Würdigung der Kriterien von BirdLife International (sog. IBA-Kriterien) ein Kriteriensystem entwickelt. Damit soll ein ausreichender Anteil der Vorkommen der jeweiligen Vogelart durch Schutzgebiete abgedeckt werden.

Eine Arbeitsgruppe aus Fachleuten der Staatlichen Vogelschutzwarte, des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht und Ornithologen der Fachverbände GNOR und NABU legte im Frühjahr 2001 eine Materialiensammlung vor. Diese Informationen wurden mit den Kommunen und anderen Betroffenen in Informationsveranstaltungen diskutiert. Anschließend wurden die Rückmeldungen ausgewertet und die Gebietskulisse anhand differenzierter Kriterien von der Projektgruppe Vogelschutzgebiete (Ministerium für Umwelt und Forsten - MUF, SGD, Staatliche Vogelschutzwarte und LfUG) überarbeitet. Der Gebietsvorschlag erfasste ca. 8,9 % der Landesfläche.

Der einheitliche Schutz potentieller FFH-Gebiete ist bereits seit Inkrafttreten der FFH-Richtlinie am 21.05.1992 gegeben, weil in der FFH-Richtlinie bzw. dementsprechenden Anhang bereits klar definiert wird, welche Gebiete als FFH-Gebiete einzustufen sind. Der einheitliche Schutz ist daher unabhängig davon, ob diese Gebiete der EU-Kommission gemeldet wurden bzw. werden oder nicht. Auf Landesebene wurde durch die Novellierung des Landespflegegesetzes im Mai 2004 der einheitliche Schutz hergestellt. Im Gesetzesanhang sind die einzelnen FFH- und Vogelschutzgebiete sowie die allgemeinen Erhaltungsziele benannt.

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

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

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

4.2 FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Puderbach

Rheinland-Pfalz verfügt derzeit über 120 FFH-Gebiete und 57 Vogelschutzgebiete, die Teil des europaweiten Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind. Zusammen nehmen diese Gebiete rund 16 % der Landesfläche ein. Im Zuständigkeitsbereich der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, zu dem auch die Verbandsgemeinde Puderbach gehört, befinden sich 85 FFH-Gebiete mit einer Gesamtfläche von rund 163.937 ha sowie 23 Vogelschutzgebiete mit rund 143.137 ha. Seit 2019 wird in Rheinland-Pfalz ein landesweites vertieftes Monitoring durchgeführt, um den Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen in den FFH-Gebieten regelmäßig zu erfassen und zu bewerten. Dieses Monitoring ergänzt die Berichtspflichten nach Artikel 17 der FFH-Richtlinie und dient der Anpassung und Optimierung von Schutz- und Pflegekonzepten Die aktuellen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abgrenzungen und Gebietsbeschreibungen zu den FFH- und Vogelschutzgebieten sind über das Geoportal Rheinland-Pfalz sowie das Bundesamt für Naturschutz abrufbar.

Innerhalb der Verbandsgemeinde Puderbach sind keine Natura-2000-Gebiete, d.h. keine FFH- oder Vogelschutzgebiete vorhanden.

4.3 Weitere Schutzgebiete

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

Der Naturpark Rhein-Westerwald erstreckt sich über den gesamten westlichen Planungsbereich der Verbandsgemeinde Puderbach. 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 Ortsanlagenteil 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 Erholungswerts, werden im Ortslagenteil im Bereich der Landschaftsplanung Handlungsanweisungen zum Schutz der eben genannten Punkte gegeben. Hierzu dienen beispielsweise spätere Maßnahmen wie eine randliche Eingrünung und Durchgrünung geplanter Flächen, um durch einen gewissen Sichtschutz eine Eingliederung in das Landschaftsbild zu begünstigen. Bei nachrichtlich übernommenen, rechtskräftigen Bebauungsplänen oder anderen redaktionellen Anpassungen wird auf den zuvor genannten § 1 Abs. 2 verwiesen.

Wasserschutzgebiete:

Die beiden folgenden Trinkwasserschutzgebiete befinden sich im direkten Wirkungsbereich geplanter Neuausweisungen. Im jeweiligen Ortslagenteil und im Rahmen der landschaftsplanerischen Bewertung werden die potenziellen Auswirkungen und Risiken vertiefend beschrieben.

Trinkwasserschutzgebiet (abgegrenzt) „Schachtbrunnen Urbach Kirchdorf“ (403701187)

Trinkwasserschutzgebiet (mit RVO) „Brunnen Steimel II, Alberthofen“ (403700501)

Raumplanerisch werden zudem weitere Wasserschutzgebiete tangiert:

Trinkwasserschutzgebiet (mit RVO) „Quellen Lautzert 1+2“ (403700055)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Trinkwasserschutzgebiet (mit RVO) „Quelle Weroth“ (403700713)

Trinkwasserschutzgebiet (mit RVO) „Quelle Woldert/ In der Hasbach 1 + 2“

Gegenstand der Planung – sowohl in Bezug auf die zuvor genannten als auch auf weitere, hier nicht einzeln aufgeführte Schutzgebiete – sind ausschließlich Flächenrücknahmen oder Anpassungen an rechtskräftige Bebauungspläne. Mit diesen Änderungen gehen keine baulichen Eingriffe einher, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser oder auf bestehende Wasserschutzgebiete erwarten lassen. Von weitergehenden Ausführungen wird daher abgesehen.

5 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach war in der Vergangenheit durch eine schwankende Bevölkerungsentwicklung geprägt. In den Jahren zwischen 1975 und 1984 stieg die Bevölkerung von unter 11.000 auf über 12.000 Einwohner an und nahm danach bis 1984 wieder etwas ab. Im Zeitraum von 1984 bis 2004 war ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung zu beobachten, und die Zahl der Bevölkerung stieg auf mehr als 15.000 Einwohner an.

Seit dem Jahr 2005 war ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen, dem jedoch seit dem Jahr 2016 wieder ein Bevölkerungszuwachs entgegen steht. Die Bevölkerungszahl lag im Jahr 2024 bei einem Wert von 15.505 Einwohnern.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach im vergangenen Jahrzehnt, genauer gesagt im Zeitraum 2005 bis 2024 wird in dieser Grafik abgebildet:

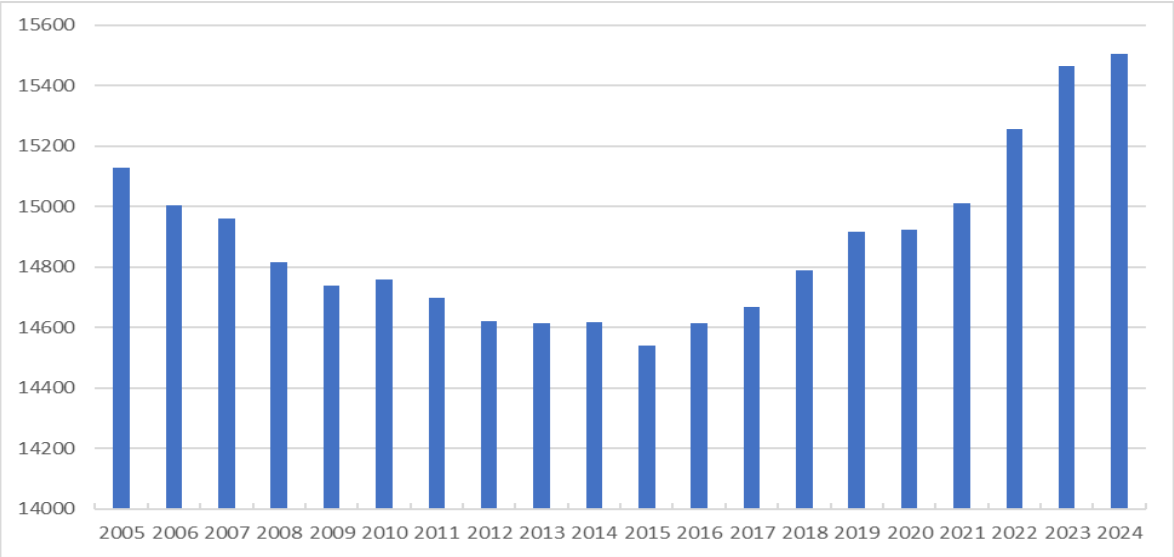


Abb.: Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Verbandsgemeinde Puderbach im Zeitraum von 2005 bis 2024 (Datenquelle: Statistisches Landesamt)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Anhand des Balken-Diagramms wird der leichte Rückgang bei den absoluten Einwohnerzahlen in der Zeit bis 2015 ersichtlich. Seit dem Jahr 2016 steigt die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde wieder an und erreichte 2024 neue Höchststände.

Eine der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird die Problematik des demografischen Wandels sein.

Bevölkerungsprognose für Rheinland-Pfalz:

Die Gesamtbevölkerungszahl betrug im Jahr 2020 ca. 4.098.000 Einwohner. Bis zum Jahr 2040 wird sich die Anzahl der Bevölkerung in der Prognose auf ca. 4.168.000 Einwohner erhöhen. Dies entspricht einem Plus von ca. 1,71% bezogen auf das Basisjahr der Prognose.

Rheinland-Pfalz steht wie viele Flächenländer vor tiefgreifenden demografischen Veränderungen. Insbesondere im ländlichen Raum wird vielerorts ein Bevölkerungsrückgang erwartet, begleitet von einer fortschreitenden Alterung der Gesellschaft. Gleichzeitig konzentriert sich das Bevölkerungswachstum zunehmend auf wirtschaftlich starke Ballungsräume und das erweiterte Umland größerer Städte.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt kontinuierlich ab, was zu einem steigenden Wohnraumbedarf trotz stagnierender oder sinkender Bevölkerungszahlen führen kann. Zudem gewinnt der ländliche Raum durch veränderte Wohnpräferenzen – insbesondere im Zuge der Digitalisierung und verstärkter Homeoffice-Möglichkeiten – wieder an Attraktivität. Diese Entwicklungen machen eine differenzierte, vorausschauende Siedlungs- und Infrastrukturplanung erforderlich, die sowohl die Herausforderungen des demografischen Wandels als auch regionale Potenziale berücksichtigt.

Bevölkerungsprognose für den Landkreis Neuwied:

Für den Landkreis Neuwied wurde analog zu Land Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsprognose erstellt. Im Basisjahr 2020 waren insgesamt 183.131 Einwohner im Landkreis Neuwied gemeldet. Für das Jahr 2040 wird in der mittleren Variante eine Bevölkerung von 184.255 Einwohnern prognostiziert (d. h. ein Anstieg von 8.790 Einwohnern, plus 0,61 %).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

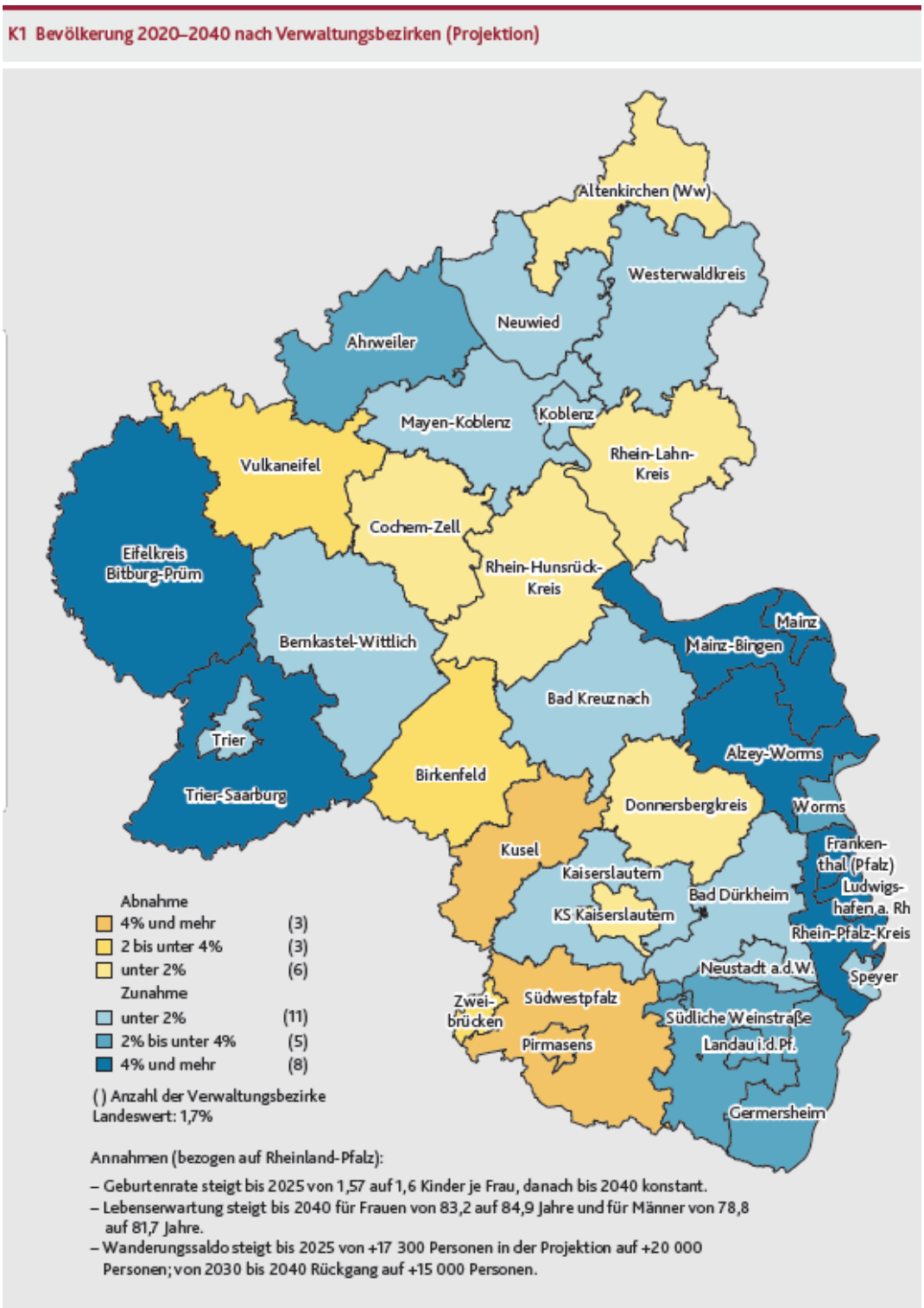


Abb.: Bevölkerungsprojektion von 2020 bis 2040 nach Verwaltungsbezirken

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Bevölkerungsprognose für die Verbandsgemeinde Puderbach

Das Statistische Landesamt hat eine sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) erstellt. Die Ergebnisse für die einzelnen Landkreise resultieren aus einer Modellrechnung bis zum Jahr 2040.

Seitens des Statistischen Landesamtes wurde für die Ebene der Verbandsgemeinden eine Prognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach wird wie folgt prognostiziert: Im Jahr 2020 waren 14.925 Einwohner in dem Gebiet der Verbandsgemeinde gemeldet. Laut der Prognose wird sich die Anzahl der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um ca. 3,84% auf 15498 Einwohner erhöhen. Entgegen der übergeordneten Prognosen zum primären Anstieg der Einwohnerzahlen in kreisfreien Städten wird für die Verbandsgemeinde Puderbach somit ein relativ starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert, welches sich aus den aktuellen Einwohnerzahlen aus dem Jahr 2024 (15.505 Einwohner) bestätigen lässt.

In der Verbandsgemeinde ist eine Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung zu erwarten. Bezogen auf das Ausgangsjahr der Bevölkerungsprognose (2020) wird sich der Anteil der Menschen im Alter von 65 – 80 und 80 oder älter deutlich um 37,4% bzw. 29,5% erhöhen (von 100 auf 137,4% bzw. 129,5%). Ein nicht ganz so drastischer Anstieg ist bei den jüngeren Altersstrukturen zu beobachten. Die 6 – 10 und 10 – 16 jährigen sollen gemäß der Prognose bis zum Jahr 2040 um 14,3% bzw. 16,4% (von 100 auf 114,3% bzw. 116,4%) ansteigen. In der Altersspanne 20 bis 65 Jahre werden teils stärker rückläufige oder fast gleichbleibende Entwicklungen in der Altersstruktur vorausgesagt.

Die beschriebene Bevölkerungsentwicklung und kleinräumige Prognosen sind vor dem Hintergrund des demographischen Wandels in den ländlichen Räumen von Rheinland-Pfalz zu betrachten. Der demographische Wandel ist mit seinen direkten und mittelbaren Folgen eine aktuelle und vielfältige Thematik.

Die Bevölkerungsprognose ist für den Planungsraum ein wichtiges Hilfsmittel, um die durch Veränderungen bei der Bevölkerung entstehenden erforderlichen Investitionen (z. B. im Rahmen von Baugebietsausweisungen mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der Schaffung von Kindergarten-, Schul- und Altenpflegeplätzen etc.) zu planen.

An dieser Stelle ist grundlegend anzumerken, dass es sich um ein Prognosemodell handelt, welches auf empirisch ermittelten Daten und Modellrechnungen basiert. Da Projektionen in die Zukunft vorliegen, sind die Zahlenwerte nicht exakt zu bestimmen. Das Prognoseergebnis ist schließlich als Leitfaden für die Entwicklung in der Verbandsgemeinde anzusehen.

Prognosen basieren auf generellen Annahmen, die das Verhalten bestimmter Bevölkerungsgruppen betreffen. Bei den Einzelpersonen liegen individuelle Lebensplanungen vor, die sich in den letzten Jahren, z. B. durch den deutlich gestiegenen Anteil der Frauen am Erwerbsleben, stark geändert haben.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hängt von vielen Faktoren, u. a. vom Wirtschafts- und Arbeitsmarkt, ab. Die Zu- und Abnahme der Bevölkerung wird sich lokal in den einzelnen Ortsgemeinden unterschiedlich entwickeln und auswirken.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

5.2 Wohnflächenbedarf

Wohnflächenbedarf für das Bundesgebiet:

Bedingt durch ihre Standortgebundenheit rücken bei der Bewertung von Immobilienbedarfen die regionalen Entwicklungsunterschiede von Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung in den Fokus. Zukünftig werden die Regionen unter Schrumpfungsprozessen ein Übergewicht gegenüber den von Wachstum geprägten Regionen aufweisen. Auch die positive Haushaltsentwicklung wird sich auf immer weniger Regionen verteilen. Regionale Entwicklungsunterschiede lassen sich deutlich ausmachen. Neben den Unterschieden zwischen den neuen und den alten Bundesländern finden Wachstum und Schrumpfung auf kleinräumiger Ebene nebeneinander statt.[1]

Nach den Ergebnissen der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird sich der Neubaubedarf im gesamten Bundesgebiet negativ entwickeln. Allerdings werden auch hier regionale Disparitäten deutlich. Die regionale Verteilung des Neubaubedarfs konzentriert sich auf einzelne „Wachstumsinseln".[2]

In der Wohnungsmarktprognose des BBSR wird eine Nachfragekonzentration auf dynamische Ballungsräume und eine niedrige Zuwanderung angenommen. Die Wohnraumnachfrage ist maßgeblich abhängig von der Entwicklung der Haushalte. Die Haushaltsentwicklung unterliegt einer Veränderung in ihrer Größen- und Altersstruktur. War der Erwerb von Wohneigentum in der Vergangenheit am häufigsten durch größere Haushalte in der Phase ihrer Familiengründung charakterisiert und damit verantwortlich für einen großen Teil der Suburbanisierungsdynamik, werden diese Haushaltsstrukturen zukünftig an Quantität und Bedeutung verlieren. Haushalte in der Altersklasse über 60 Jahre werden dagegen bis 2025 um 25 % zunehmen. Die Pro-Kopf-Wohnflächen und die Eigentumsquoten werden in Haushalten dieser Altersklasse über dem Durchschnitt liegen. Daneben wird die zunehmende Verringerung der Haushaltsgrößen die Nachfrage nach kleineren Wohnungen fördern.[3]

[1] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 25.
[2] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 60 ff.
[3] vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 115 f.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

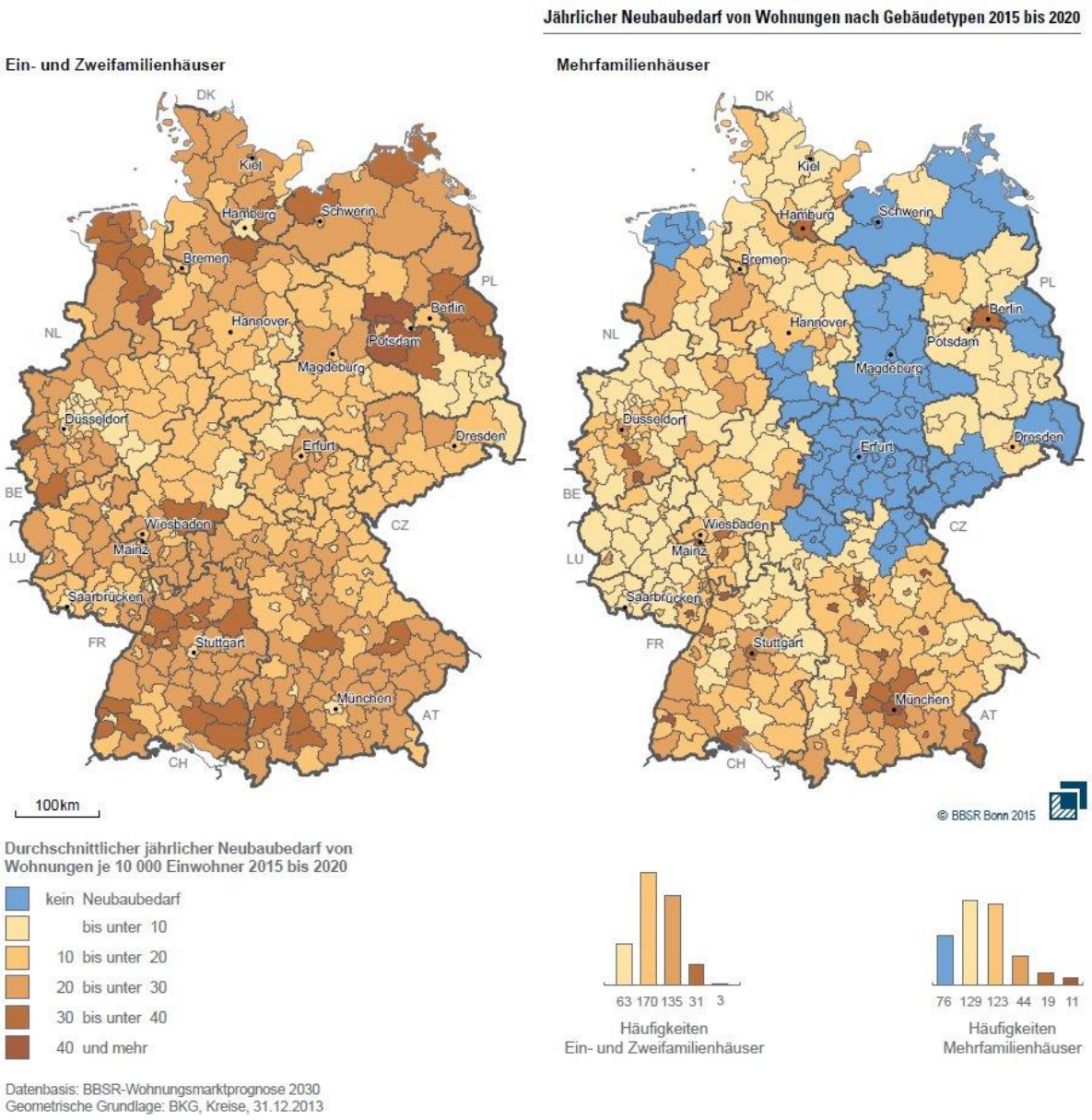


Abb.: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen auf Kreisebene [4]

[4] BBSR (Hrsg.) 2015: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 07/2015, Bonn, S. 15 f.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Wohnflächenbedarf für die Verbandsgemeinde Puderbach:

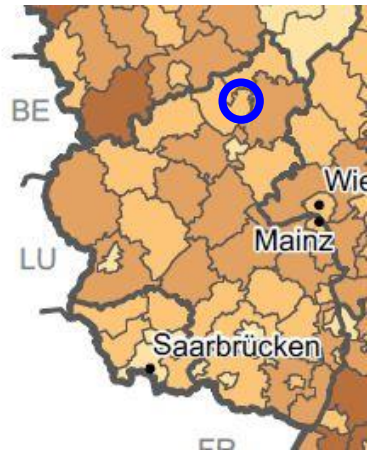


Abb.: Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern

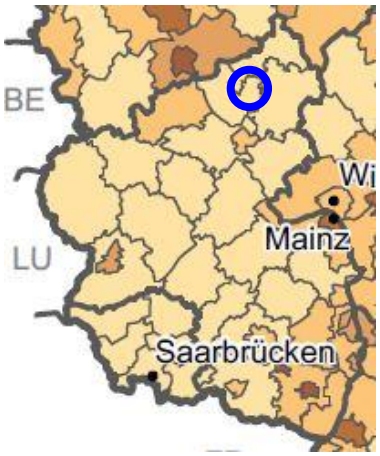


Abb.: Bedarf an Mehrfamilienhäusern

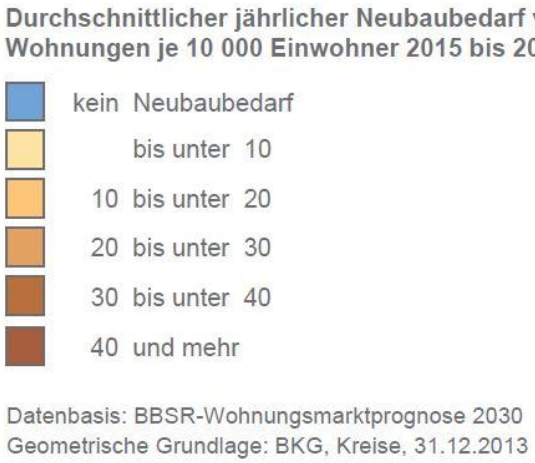


Abb.: Auszug Neubau nach Gebäudetypen bis 2020 auf Kreisebene (nachträglich blau umrandete Lage der Verbandsgemeinde Puderbach) [5]

Das BBSR stellt einen steigenden Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser sowohl auf Raumordnungs-, Regions- als auch auf Kreisebene für die Lage der Verbandsgemeinde Puderbach heraus. Der Lage der Verbandsgemeinde wird in dieser Veröffentlichung ein Neubaubedarf von 10 bis unter 20 durchschnittlichen jährlichen Wohnungen je 10.000 Einwohner im Wohnsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2010 bis 2025 zugerechnet. Für das Wohnsegment der Mehrfamilienhäuser wird ebenfalls ein positiver Neubaubedarf errechnet, der jedoch mit einem Wert von 0 bis unter 10 Wohnungen geringer ausfällt.[6]

[5] BBSR (Hrsg.) 2015: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, Bonn, S. 15 f.
[6] BBSR (Hrsg.) 2015: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 07/2015, Bonn, S. 15 f.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Zusammenfassend entspricht die Haushaltsentwicklung auf Landes und Kreisebene der Verbandsgemeinde Puderbach den Entwicklungstendenzen auf Ebene des Bundesgebietes, genauer den Entwicklungstendenzen in den alten Bundesländern. Die Entwicklung der Haushaltszahlen unterliegt nach den vorliegenden Untersuchungen positiven Annahmen.

Die steigenden Haushaltszahlen können Bevölkerungsstagnation und -abnahme in Bezug auf die Wohnungsnachfrage kompensieren. Die Wohnraumnachfrage ist maßgeblich abhängig von der Entwicklung der Haushaltszahlen und der Haushaltsstrukturen.

Im Ergebnis der vorliegenden Datenanalyse entspricht die vorliegende Planung dem zukünftig zu erwartenden Neubaubedarf in der Verbandsgemeinde Puderbach.

5.3 Auswertung und Ausblick

Die demografische Entwicklung in der Verbandsgemeinde Puderbach zeigt bis zum Jahr 2040 eine weitgehende Stabilität der Bevölkerungszahl. Laut Prognosen wird die Einwohnerzahl von 14.925 im Basisjahr 2020 auf 15.498 im Jahr 2040 ansteigen. Unter Berücksichtigung der aktuell gemeldeten Einwohner zahlen von 15.505 ist somit gemäß der Prognose von einer Stagnation auszugehen. Dieser Trend wird von tiefgreifenden Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung begleitet. Der Anteil der älteren Menschen, insbesondere der über 65-Jährigen, wird deutlich zunehmen, während der Anteil insbesondere der Bevölkerungsgruppen im mittleren Alter abnimmt. Dies erfordert Anpassungen sowohl in der Infrastruktur als auch im Wohnraumangebot.

Eine zentrale Herausforderung besteht darin, dass durch die Alterung der Gesellschaft zunehmend Wohnraum benötigt wird, der den speziellen Bedürfnissen einer älter werdenden Bevölkerung gerecht wird. Barrierefreies Wohnen und altersgerechte Wohnformen werden künftig eine entscheidende Rolle spielen. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach Wohnraum insgesamt stabil, da sich die durchschnittliche Haushaltsgröße aufgrund des Anstiegs an Einpersonenhaushalten weiter verringert. So entsteht auch in einer leicht schrumpfenden Bevölkerung ein kontinuierlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Einfamilienhäuser und größere Wohneinheiten sind als familienfreundliche Wohneinheiten weiterhin gefragt, da sie Familien mit Kindern die Möglichkeit bieten, langfristig in der Region Fuß zu fassen und sich zu entfalten. Diese Wohnformen bieten nicht nur Lebensqualität, sondern stärken auch die soziale Struktur der Region, da sie ein attraktives Umfeld für junge Familien schaffen. Dies wird unter anderem durch die erwartet Zunahme junger Kinder im Alter zwischen 6-16 Jahren unterstützt.

Zugleich ist es wichtig, langfristig flexibel auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu reagieren. Auch wenn die Bevölkerungszahl nur moderat zurückgeht, könnten einzelne Bereiche in der Region von einer zunehmenden Nachfrage nach modernen und anpassungsfähigen Wohnkonzepten profitieren. Vor allem der ländliche Raum bietet hier Potenzial, um neue und bestehende Siedlungsflächen gezielt zu entwickeln und so den Bedürfnissen unterschiedlicher Generationen gerecht zu werden. Solche Maßnahmen tragen nicht nur zur Sicherung der Wohnraumversorgung bei, sondern leisten auch einen Beitrag zur langfristigen Attraktivität und Lebensqualität der Region. Hinzu kommt hier, dass der ländliche Raum durch die fortwährende Einführung von Home-Office Möglichkeiten in diversen Unternehmen wieder mehr an Attraktivität gewinnt.

Zusammengefasst zeigt die Prognose für die Verbandsgemeinde Puderbach, dass sich der Bedarf an Wohnraum trotz stabiler Bevölkerungszahlen nicht verringern wird. Anpassungen an die sich verändernden demografischen und sozialen Strukturen werden unerlässlich sein, um eine

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Wohnangebote für junge Familien und ältere Menschen, die beide gleichermaßen zur Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Region beitragen.

6 FLÄCHENBILANZ

In der nachfolgenden Übersichtstabelle werden die gesamten Flächenänderungen bilanziert, die Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind. Es wird hierbei nachfolgend nur eine verkürzte Darstellung wiedergegeben. Die Bilanzierung mit den konkreten Flächenwerten für jede einzelne Gemeinde wird als separate Anlage im Format DIN A3 der Begründung beigefügt.

Flächennutzungsplan VG Puderbach
Bilanz 8. Änderung (Stand Juni 2026)

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungsfläche			Wohnbaufläche ha	Mischbaufläche ha	Gewerbl. Baufläche ha	Gemeinbedarfsflächen ha	Verkehrsflächen ha	Sonderbaufläche ha	Siedlung im Außenbereich ha	zugeordnete Kompensationsfläche ha	Landespflegefläche Planung ha	Landespflegefläche ha	Grünfläche ha	Forstwirtschaft ha	Landwirtschaft ha	Wasserflächen ha	Flächen für die Ver- und Entsorgung ha
Summe				+20,57	-7,64	+13,68	+14,66	+0,75	+16,78	-4,85	+19,12	-4,06	+5,82	+15,33	-39,38	-45,05	+0,19	+1,00

Abb.: Flächenbilanz der 8. Änderung des Flächennutzungsplans VG Puderbach

In der aufgeführten Übersichtstabelle ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Puderbach einerseits neue Wohnbauflächen geschaffen werden, gleichzeitig jedoch auch Rücknahmen von Wohnbauflächen erfolgen. Im Saldo ist ein Zuwachs von ca. 20,57 ha Wohnbaufläche zu verzeichnen. Auch in Bezug auf Gewerbe-, Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen ist ein Zuwachs von 13,68 ha, 16,78 ha und 14,66 ha sichtbar. Hierin zeigt sich die strukturelle Entwicklung der Verbandsgemeinde, insbesondere im Bereich Photovoltaik, Gewerbe sowie der Erweiterung struktureller Angebote für Bürgerinnen und Bürger. Bei Mischbauflächen ist hingegen ein Rückgang von -7,64 ha ersichtlich.

Der Anstieg zugeordneter Kompensationsflächen und Grünflächen um 19,12 ha bzw. 15,33 ha deckt sich mit den Erfordernissen der Eingriffsregelung und ist zugleich ein Indiz für die Übernahme zahlreicher, bereits rechtskräftiger Bebauungspläne.

Aus planerischer Sicht positiv hervorzuheben ist zudem die in etwa gleichmäßige Beanspruchung von forst- und landwirtschaftlichen Flächen mit -39,38 ha bzw. -45,05 ha. Weitere Flächendarstellungen sind lediglich in kleinerem Umfang erfolgt und sind der obenstehenden Übersicht zu entnehmen. Ergänzende Informationen sind zudem dem Kapitel 8 „Ortslagenteil“ der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

Bei der Darstellung von Wohnbauflächen ist zu beachten, dass hierbei auch Neudarstellungen im Rahmen bereits rechtskräftiger Bebauungspläne berücksichtigt sind. Zudem ist die Rücknahme von ca. 7 ha Mischbaufläche zu 50 % anzurechnen, sodass die tatsächliche Neudarstellung „auf der grünen Wiese“ im Zuge einer Angebotsplanung insgesamt deutlich geringer ausfällt. Insoweit wird auf die Ausführungen der wohnbauflächenbezogenen Bilanzierung verwiesen, welche als separate Anlage beigefügt ist und vollständig eingesehen werden kann.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

7 ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN INHALTEN DER 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

In diesem Kapitel werden allgemeine Erläuterungen zu diversen Aspekten gegeben.

7.1 Immissionsschutz an Straßen / Anbaurechtliche Vorschriften

Die Kommunen als Träger der Bauleitplanung müssen für einen hinreichenden Immissionsschutz mittels Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungen in Bebauungsplänen Sorge tragen. Der Aspekt des Immissionsschutzes wird bei den betroffenen Änderungen des Flächennutzungsplans im Abschnitt *„Ortsplanung“* angesprochen und damit berücksichtigt.

Die Flächennutzungsplanung ist in der Regel nicht die Planungsebene, auf der schalltechnische Berechnungen sinnvoll durchzuführen sind. Es bedarf detaillierter Planungen um festzustellen, mit welchem genauen Abstand und in welcher Höhe (Wohn-) Gebäude in der Nähe lärmintensiver Straßen vorgesehen werden; diese Angaben sind zwingend für die Berechnungen notwendig.

Dennoch können für bestimmte Planvorhaben in der Nähe von Kreis-, Land- oder Bundesstraßen auf Ebene des Flächennutzungsplans erste Vorausberechnungen nach DIN 18005 erfolgen, um grobe Schätzungen über die potenziellen Auswirkungen von Verkehrslärm auf die jeweiligen Planungsbereiche geben zu können.

Vor dem Hintergrund gutachtlicher Erfahrungen sei angemerkt, dass sämtliche innergebietlichen Sammel- und Erschließungsstraßen – auch bei Belastung aus größeren Baugebieten – regelmäßig nicht zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden (Wohn-) Baugrundstücke führen (nach den Kriterien und Hinweise der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau).

7.2 Redaktionelle Ergänzungen und zeichnerische Hinweise

Im Rahmen der vorliegenden 8. Änderung werden neben der Neudarstellung von Änderungsflächen und der Ergänzung zahlreicher rechtskräftiger Bebauungspläne auch weitere Änderungen zeichnerisch eingearbeitet. Diese sind im Planwerk grundsätzlich mittels Änderungsschraffur gekennzeichnet.

Die redaktionellen Änderungen im Bereich der einzelnen Ortslagen werden in einem Unterkapitel „Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung …“ im Ortslagenteil (Kapitel 8) werden anhand von Auszügen aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden. Hierzu zählen beispielsweise:

- Abwasserrelevante Bauten wie Pumpwerke, Pumpenhäuser, Hochbehälter und Wasserschutzzonen sowie Regenrückhaltebecken (RRB)
- Öffentliche Bauten (Bahnhöfe, Kirchen), Gemeinschaftshäuser, Feuerwehr, Grillhütten, Sportanlagen sowie Spiel- und Parkplätze.
- Stellenweise Anpassungen von Wohn- und Mischbaufläche im Rahmen einer Anpassung an den Bestand. Aufnahme einzelner, bereits bebauter Grundstücke.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Weiterhin wurden redaktionelle Darstellungen von Pumpwerken, Pumpenhäusern, Hochbehältern u. Ä., die sich im Eigentum des Wasser- und Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Puderbach befinden. Aufgrund der nachfolgend detaillierten Lagebenennung wird von einer zusätzlichen Darstellung mittels Änderungsschraffur im Planwerk selbst abgesehen, da derart kleinflächige Anpassungen kaum erkennbar wären:

- Pumpwerk und Regenrückhaltebecken Im Bruch Puderbach; Gem. Puderbach, Fl.6, Nr.380/23
- Pumpwerk Lahrbachtal Puderbach.; Gem. Haberscheid Fl. 1, Nr. 233
- Verbindungssammler-Pumpwerk Reichenstein; Gem. Reichenstein Fl.3 Nr.188/2
- Pumpwerk und Regenrückhaltemulde Reichenstein.; Gem. Reichenstein Fl. 3 Nr. 261 (153m²), Nr. 262 (212m²) + Nr.260/1 (178m²)
- Fangbecken Richert; Gem. Richert FL. 2, NR. 326 (444m²) + 327 (1.004m²)
- Pumpwerk Dernbach; Gem. Dernbach Fl. 32 Nr. 13
- Pumpwerk und Regenbecken Döttesfeld; Gem. Döttesfeld, Fl. 1 Nr. 319
- Pumpwerk - Verbindungssammler (Schmutzwasser) Niederwambach, Gem. Alberthofen, Fl.11, Nr.33
- Schmutzwasserpumpwerk Ascheid; Gem. Ascheid, Fl.22 Nr.5
- Abwasserpumpwerk II Udertsmühle Ascheid; Gem. Ascheid, Fl.22 Nr.2 Zwischenpumpwerk
- Regenbecken/Pumpwerk Seyen; Gem. Niederwambach, Fl.33 Nr.4
- Kanalstauraum Oberdreis, Dendert, Hauptstraße; Gem. Oberdreis Fl.41 Nr.74/2 (23 m²), 106/1 (241 m²) und 75/1 (229 m²)
- Schmutzwasserpumpwerk Heidchen Raubach; Gem. Raubach, Fl. 6 Nr. 285/7 (70m²) + Nr. 286/4 (60m²)
- Pumpwerk-Verbindungssammler (Mischwasser) Alberthofen.; Gem. Alberthofen Fl. 12 Nr. 67

Im 8. Kapitel „Ortslagenteil“ werden jedoch auch einzelne Bestandsanpassungen als Änderungspunkte aufgeführt. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn die Änderungen größere Flächen umfassen. Hierauf wird jedoch im Einzelnen detailliert an entsprechender Stelle eingegangen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8 ORTSLAGENTEIL

8.1 Ortsgemeinde Dernbach

8.1.1 Anpassung an den Bebauungsplan „Althohl“ (in Aufstellung) – Rücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche (W in zKF ca. 0,24 ha, W in GR ca. 0,16 ha, W in LWS ca. 1,0 ha sowie M in GB Bauhof ca. 0,05 ha und M in W ca. 0,1 ha), Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in zugeordnete Kompensationsfläche sowie Wohn- und Mischbaufläche (LWS in zKF ca. 1,63 ha, LWS in W ca. 0,1 ha und LWS in M ca. 0,1 ha) und Anpassung von LPF Planung zu LPF RRB (LPF Planung in LPF RRB ca. 0,35 ha)

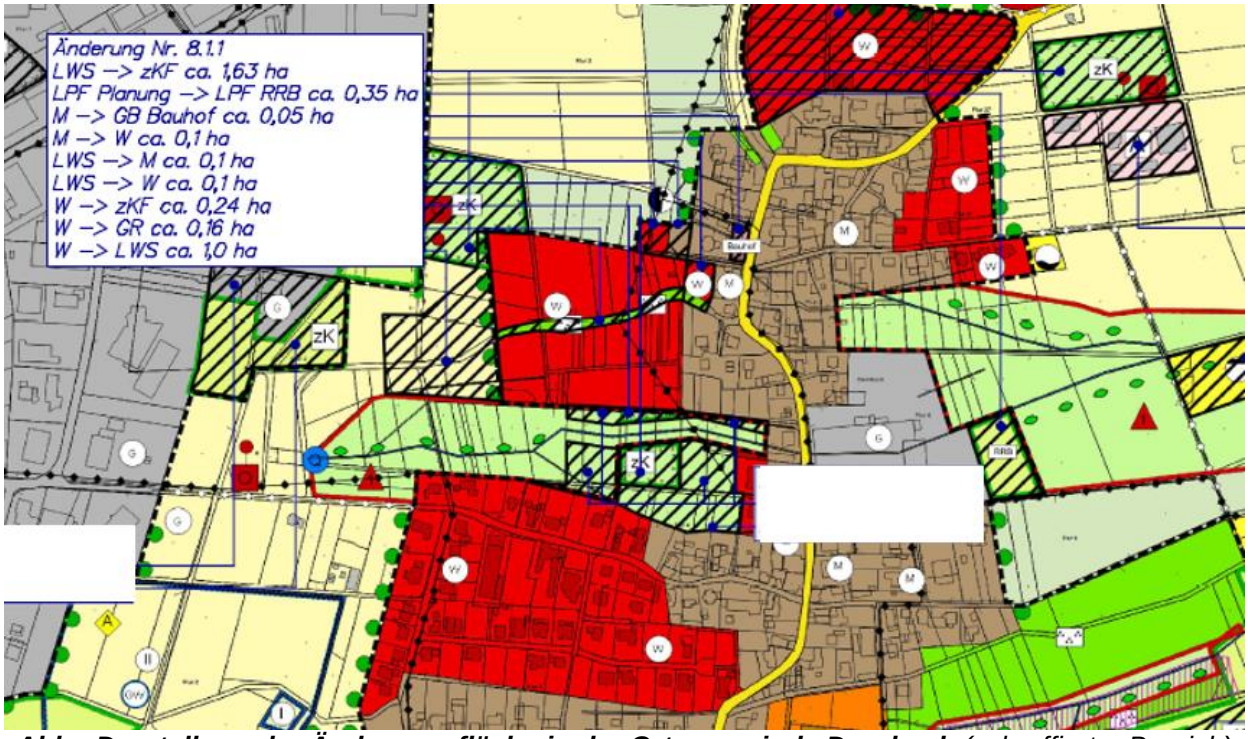


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dernbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dernbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung Nr. 8.1.1 liegt mit den zugehörigen Änderungsdarstellungen am nördlichen Rand der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Dernbach. Die Fläche für das geplante Regenrückhal-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	tebecken sowie die zugeordnete Kompensationsfläche liegen nordöstlich der Siedlungslage und grenzen an Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ (hier das RRB) sowie an Siedlungsfläche „Wohnen“ -gemäß Darstellung im RROP - an. Die Ortsgemeinde wird von der Kreisstraße K 121, „Hauptstraße“, durchkreuzt. Westlich der Ortsgemeinde verläuft die Autobahn A 3. Für die Planänderungsflächen liegen im aktuell wirksamen RROP teilweise keine Flächendarstellung (weiße Fläche) und teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“ vor. Die Änderungsfläche unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, was durch die Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche sowie die Umwandlung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche nicht weiter tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

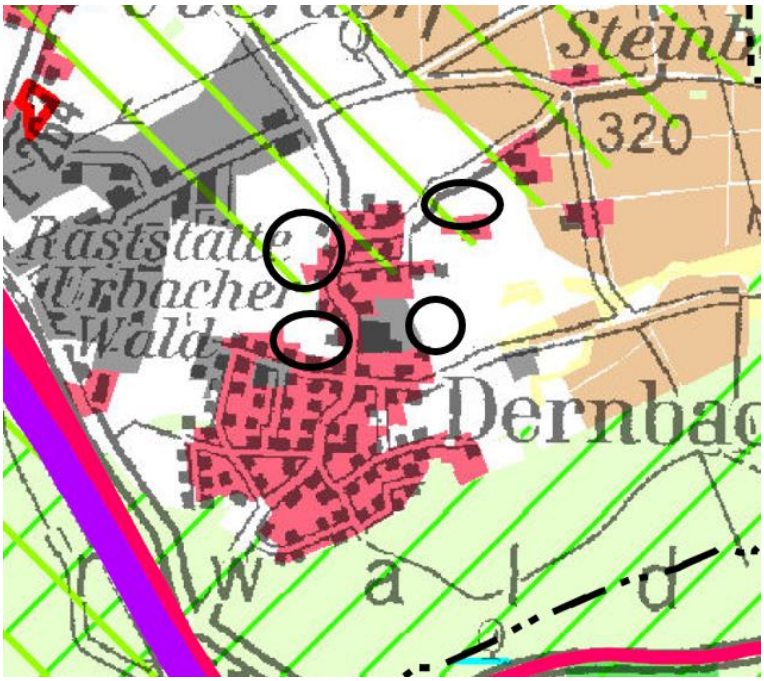


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Dernbach plant mit der vorliegenden Änderung in sehr geringem Umfang die Neudarstellung von Wohn- und Mischbaufläche, die Umwidmung von Misch- in Wohnbaufläche, die Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Mischbaufläche sowie die Rücknahme von Wohnbaufläche. Zudem ist die ergänzende Darstellung eines Regenrückhaltebeckens auf einer bestehenden Landespflegefläche von ca. 0,35 ha und die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen für die Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche vorgesehen. Die flächenhaften Teiländerungen stellen sich als Anpassung an nutzungsbezogene Flächenfestsetzungen gemäß des Bebauungsplans „Althohl“ dar.

Für die Darstellung der Landespflegefläche zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sowie für die Flächenrücknahmen und Darstellungen externer Kompensationsflächen bedarf es keiner weitergehenden Bewertung zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf die Darstellung von Wohn-, Mischbau- und Gemeinbedarfsfläche am nordwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde.

In der Ortsgemeinde Dernbach steht derzeit die Ausweisung von Neubaugebieten im Vordergrund, da in Dernbach die Zahl der Baugrundstücke, die dem Wohnungsbau zur Verfügung stehen, gegen Null tendiert und die Anwesen, die zum Verkauf stehen, schnell wieder bewohnt sind. Durch das Industriegebiet und die verkehrstechnisch gute Lage sind in Dernbach Immobilien besonders stark nachgefragt.

Das einzige Baugebiet, was kurz- bis mittelfristig zu verwirklichen ist, stellt die vorliegende Änderungsfläche dar.

Das Planänderungsgebiet liegt am nordwestlichem Rand der bestehenden Siedlungsfläche von Dernbach, östlich der „Hauptstraße“ K 121. In nördliche und westliche Richtung grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die Fläche wird im Bestand anthropogen genutzt. Teile des Plangebiets stellen sich als Hausgärten und Lagerflächen angrenzend an die Siedlungsbebauung dar. Der Bereich zur Darstellung der Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ ist bereits bebaut und versiegelt, die Änderung dieser Fläche stellt somit eine Bestandsanpassung dar. Weiter westlich befindet sich zudem das Gewerbe- und Industriegebiet „Industriepark Urbacher Wald“.

Über angrenzende Wirtschaftswege ist der Anschluss an die Kreisstraße K 121, welche als „Hauptstraße“ durch die Ortslage von Dernbach verläuft, sowie an das regionale Straßennetz sichergestellt. Südwestlich von Dernbach verläuft zudem die L 266 und die Autobahn A 3, welche eine großräumige Straßenverbindung darstellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Aussagen zur Gebietsentwässerung verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung). Die Belange des Immissionsschutzes sind ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Gemäß den kommunalen Gefahrenkarten sind keine negativen Auswirkungen infolge von Starkregenereignissen zu erwarten. Der Änderungsbereich wird selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) nicht tangiert. Abschließende Untersuchungen obliegen der nachfolgenden Planungsebene.

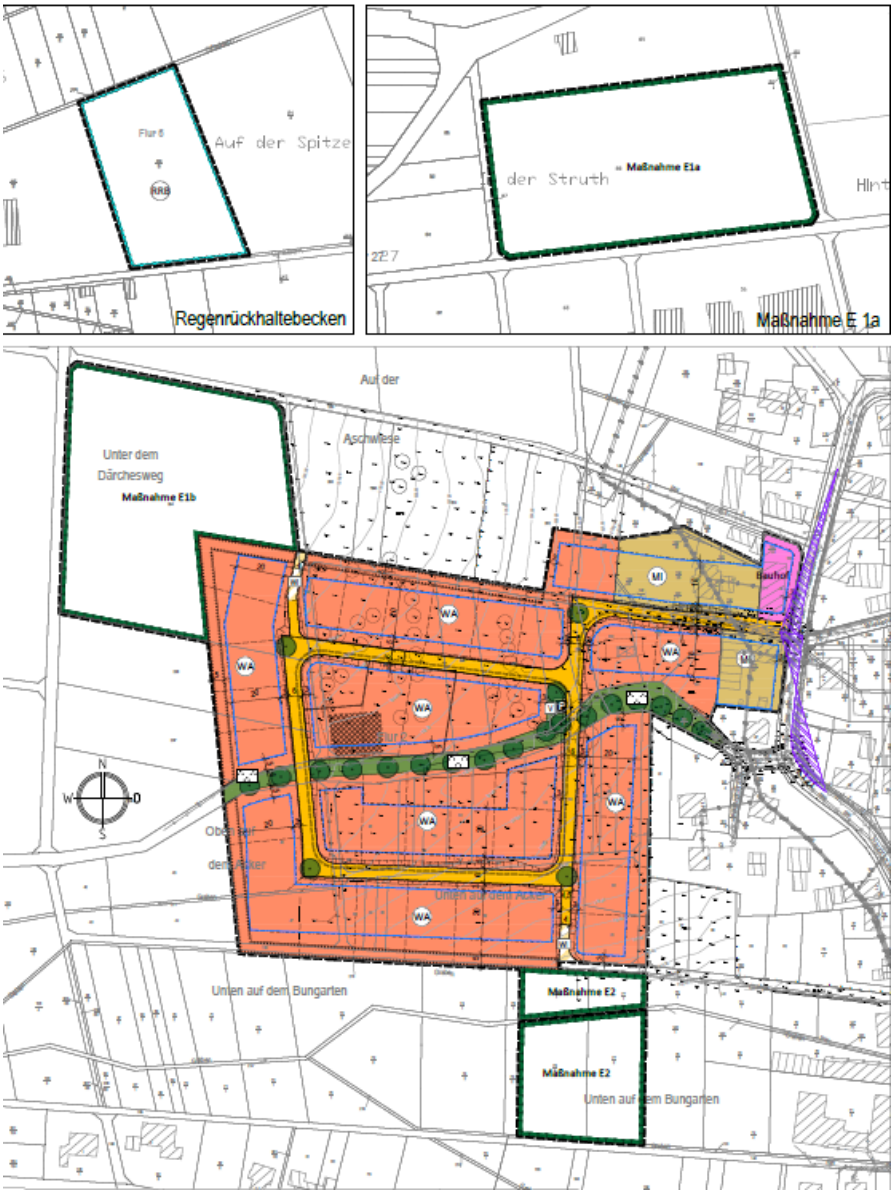


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Alt-Hohl“ (Stand Dezember 2018)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die lockere Ortsrandbebauung der Ortsgemeinde Dernbach und zum anderen durch die überwiegend als Weide genutzte Grünlandflächen, zum Teil mit Obstbaumbeständen oder anderen Gehölzen. Aufgrund des bebauten Ortsrandes und der bereits südlich angrenzenden, ausgewiesenen Wohnbauflächen ist das Landschaftsbild bereits anthropogen vorgeprägt und der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden. Die Flächen werden derzeit als Lagerplatz genutzt und besitzen somit keine Bedeutung für die öffentliche, feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.	gering-mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.
Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen liegen in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 90 mm/Jahr. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch die neuen Baugebietsflächen nicht tangiert. Unmittelbar nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens verläuft der Urbacher Graben, ein Gewässer III. Ordnung. In ihrer Ausprägung als Wiesenflächen haben die Flächen eine gewisse Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung. Aufgrund der intensiven Befahrung und Nutzung als Lagerfläche ist Boden aber bereits verdichtet und die Versickerungsrate verringert. Durch die Rückhaltung im RRB wird ein zeitverzögerter Abfluss erreicht und Abflussspitzen werden minimiert. Die Bedeutung des Plangebietes für den Wasserhaushalt wird insgesamt als mittel bewertet.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Boden	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Böden der Änderungsflächen sind überwiegend als Lehm kartiert. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeicherungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Flächen sind durch Befahrung mit schweren Fahrzeugen bereits beeinträchtigt. Der Eingriff erfolgt entsprechend nicht in einen unbelasteten Boden. Die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet wird insgesamt als gering bewertet.	gering	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Lufthygiene	Als Wiesenflächen haben die Flächen eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Aufgrund der intensiven Nutzung als Lagerfläche ist der Fläche aber keine besondere Bedeutung beizumessen. Zukünftig bleiben weiter westlich und nördlich der Änderungsfläche ausreichend Offenlandflächen für die Frischluftversorgung der Ortslage bestehen.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung
Arten und Biotope	Die Flächen weisen aufgrund der intensiven Nutzung und Befahrung kein besonderes Habitatpotential auf. Eine geschlossene Wiesenfläche mit wertvollen Kräutern fehlt ebenso wie wertvolle Gehölzstrukturen. Lediglich die wenigen alten Obstbäume auf der Fläche können eine Bedeutung für Vögel, Fledermäuse und Bilche haben. Ggf. vorkommende Baumhöhlen sind vor Rodungsarbeiten daher auf das Vorkommen geschützter Arten hin zu untersuchen. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung von Hausgärten wird die Arten- und Strukturvielfalt der Fläche voraussichtlich erhöht.	gering	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, teilweise Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft, Mischbaufläche, Landespflegefläche „Planung“
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung dar, um ein abgerundetes städtebauliches Konzept für das Neubaugebiet „Althohl“ zu ermöglichen.
Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Befahrung bereits beeinträchtigt, die Grasnarbe stark gestört.
Der Wegfall potentieller Nist- und Quartierplätze kann durch Aufhängen von Ersatzkästen und Anlage neuer Gehölzbestände ausgeglichen werden. Vor Rodung der Obstgehölze sind ggf. vorhandene Baumhöhlen auf das Vorkommen von geschützten Tieren hin zu untersuchen.
Grundsätzlich sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft voraussichtlich durch funktional geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die offenen Feldflur

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.1.2 Darstellung von gewerblicher Baufläche auf zugeordneter Kompensationsfläche der Deutsche Bahn AG in Bezug auf die 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark – Urbacher Wald“ (zK DB in G ca. 0,9 ha) außerdem Darstellung externer Kompensationsflächen (FWS in zKF ca. 1,18 ha, LWS in zKF ca. 0,98 ha und LPF in zKF ca. 0,1 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.1.2 in der Ortsgemeinde Dernbach
(schraffierter Bereich)

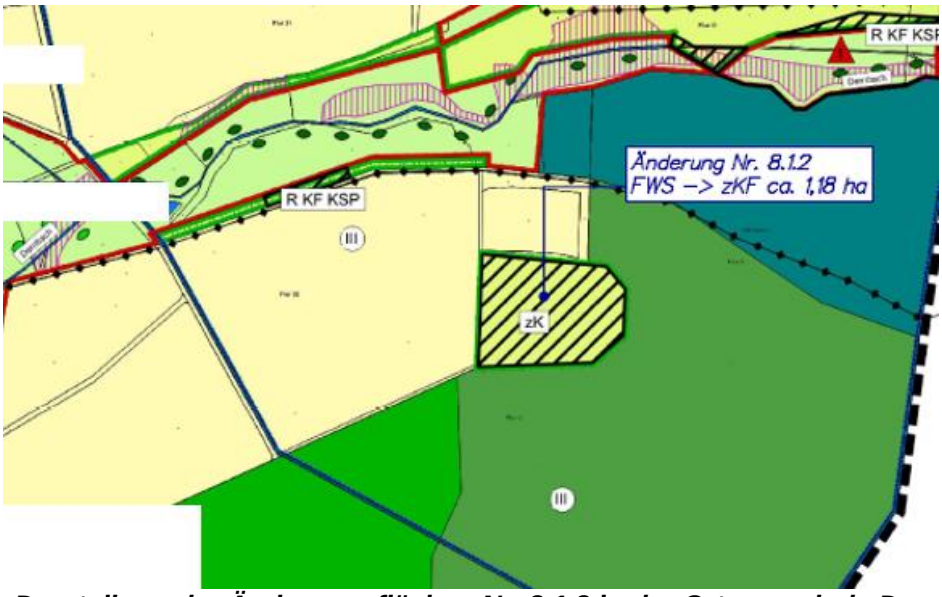


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.1.2 in der Ortsgemeinde Dernbach
(schraffierter Bereich)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dernbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung befindet sich innerhalb des Industrieparks „Urbacher Wald“ nordwestlich der Ortsgemeinde Dernbach. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Umliegend befindet sich Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, welches die Änderungsfläche jedoch nicht tangiert. Die der Änderungsplanung zugeordneten Kompensationsflächen liegen östlich des Siedlungskörpers sowie in einem weiter östlich gelegenen Waldstück. Die unmittelbar östlich angrenzenden Bereiche unterliegen im RROP keiner Darstellung („weiße Fläche“), während der weiter entfernt liegende Bereich (Darstellung als Kompensationsfläche) vollständig als „sonstige Waldfläche“ dargestellt ist und innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Regionaler Biotopverbund“ liegt, wodurch das Vorbehaltsgebiet jedoch nicht tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

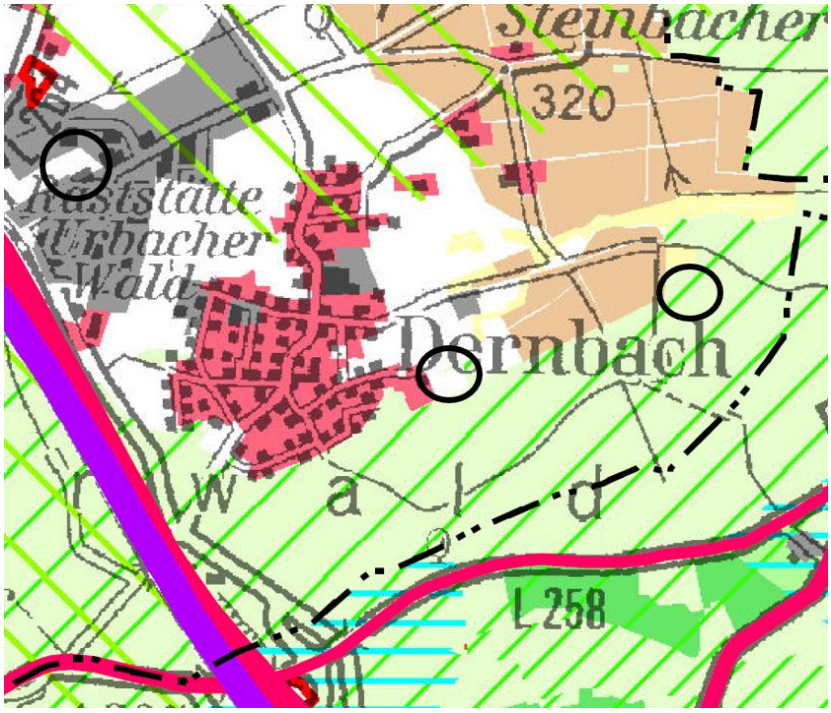


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Dernbach plant die Neuausweisung einer Gewerbefläche auf einer bislang als zugeordnete Kompensationsfläche der Deutschen Bahn AG ausgewiesenen Fläche. Die Anpassung erfolgt im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald II“, die eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets sowie die Darstellung damit einhergehenden extern vorgesehener Kompensationsflächen vorsieht.

Die vorliegende Änderungsfläche liegt zentral im Industriepark nordwestlich der Ortslage von Dernbach. Im Bestand ist der Bereich im Norden teilweise mit Feldgehölzen bewachsen, während der südliche Teil als Wiesenfläche ausgeprägt ist. Die umliegenden Flächen sind bereits gewerblich bebaut und weit überwiegend versiegelt.

Die zugeordneten Kompensationsflächen befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde sowie in einem weiter östlich gelegenen Waldstück. Während die siedlungsnahen Kompensationsflächen als landwirtschaftlich genutztes Grünland in Erscheinung treten, handelt es sich bei dem weiter östlich gelegenen Bereich um eine Waldfläche. Aufgrund der fehlenden Eingriffsrelevanz werden die Kompensationsflächen nachfolgend nicht weiter vertiefend behandelt.

Anlass der Änderung sind die veränderten Bedarfe eines ortsansässigen Unternehmens, welches sich durch veränderte Erweiterungserfordernisse im Rahmen dessen wirtschaftlicher Entwicklung ergeben haben.

Westlich der Änderungsfläche verlaufen die Autobahn A 3 sowie die Landesstraße L 266, nördlich grenzt die L 264 („Puderbacher Straße“) an. Über diese Anbindungen ist die Fläche an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Innerhalb des Industriegebiets ist die Änderungsfläche über die „Märkerstraße“ und die „Ringstraße“ erreichbar und verkehrlich erschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder zurückgehalten werden. Die Entwässerung ist in einem Trennsystem durchzuführen. Niederschlagswasser welches nicht auf

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

dem geplanten Änderungsbereich zurückgehalten werden kann, kann ggf. in die bestehende Versickerungsfläche des Urplans geleitet werden. Die Fläche ist aus Sicht der Entwässerung und auch in Hinblick auf Starkregen in dieses System zu integrieren. Tiefergehende Aussagen sind der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten.

Gemäß kartografischer Darstellung im Wasserportal.rlp ist die in Rede stehende Planänderungsfläche unter Berücksichtigung eines HQ10 (d.h. statistisch einmal in 10 Jahren auftretendes Hochwasserereignis) sowie HQ100 nicht betroffen. Auch nicht bei einem HQextrem (d.h. Extremereignis, dass statistisch seltener als einmal in 100 Jahren zu erwarten ist).

Ausgehend von einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7; entspricht in Rheinland-Pfalz einer Regenmenge von ca. 40–47 mm bzw. l/m² pro Stunde) kann die Planänderungsfläche temporär überflutet werden. Gemäß der Kartendarstellung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität könnte bei einem SRI 7 Oberflächenwasser aus südöstlicher Richtung über den westlichen Randbereich der Änderungsfläche fließen. Dabei werden Wassertiefen zwischen 5 cm und weniger als 30 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s erreicht. Es handelt sich hierbei somit lediglich um geringfügige Wassermengen.

Da es sich um die Darstellung einer Gewerbefläche innerhalb eines bestehenden Industrieparks handelt, sind immissionsschutzrelevante Auswirkungen sowohl auf die Planänderungsfläche als auch auf die angrenzende Bebauung nicht zu erwarten.

Die Plangebietsfläche ist im Bestand teils durch Feldgehölze geprägt. Im südlichen Bereich wurden die ehemals hier vorkommenden Feldgehölze bereits früher gerodet. Hier befindet sich lediglich eine Wiese. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung befindet sich zudem eine asphaltierte Werkszufahrt. Umliegend befindet sich der bestehende Industriepark sowie die Landesstraßen L 266 und L 264 sowie die Autobahn A 3.

Die Planausschnitte zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald II“ (Stand 2025) können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

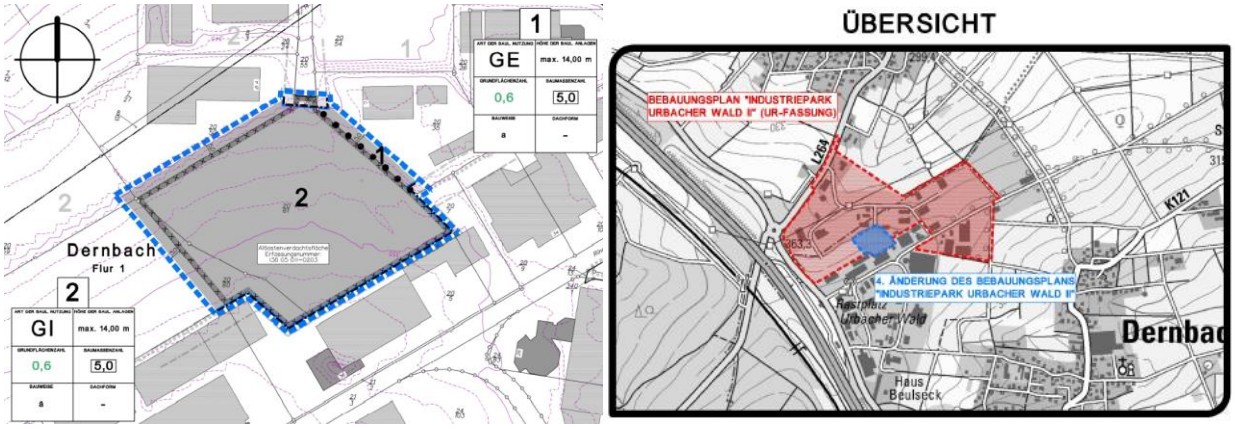


Abb.: Planausschnitte aus der 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald II“ (Stand 2025)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt im Zentrum des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets und ist bereits von überwiegend vollversiegelten Flächen sowie Gewerbe- und Industriegebäuden umgeben. Aufgrund dieser Vorprägung kommt der Fläche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Ebenso besteht keine Relevanz für die feierabendbezogene Naherholung.	gering	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans
Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der oberflächennahe Grundwasserleiter des Plangebiets ist gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter ausgewiesen. Dieser weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Auf der Änderungsfläche befinden sich Gehölze, die durch Blattwerk, Atmung und Photosynthese zur Rückhaltung von Niederschlagswasser beitragen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der isolierten Lage innerhalb einer überwiegend vollversiegelten und bebauten Umgebung ist der Wasserhaushalt im Plangebiet bereits erheblich gestört. Der Fläche kommt daher keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt zu.	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. Typische Böden in diesem Bereich sind Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Gruslehm aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen und einem schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als Altablagerung gekennzeichnet. Die Zweckbestimmung wird mit „ehemalige Mülldeponie“ angegeben. Der Boden ist entsprechend bereits erheblich beeinträchtigt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden.	gering	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Hinweis zu Altlasten in Bebauungsplan aufnehmen. Gutachten einholen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Als grüne Insel innerhalb der umliegenden gewerblichen Nutzungen besitzen die vorhandenen Gehölze eine gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung im Industriegebiet in diesem Teilbereich. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße kommt den Gehölzen jedoch keine besondere Relevanz für das Lokalklima des Gesamtstandorts Dernbach zu.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Nutzung erneuerbarer Energien und Dachbegrünung
Arten und Biotope	Es werden keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotope überplant. Der Änderungsbereich liegt zudem weder innerhalb noch in der Nähe eines Natura-2000-Gebiets oder sonstiger für den Arten- und Biotopschutz relevanter Schutzgebiete. Der Bereich ist insbesondere im Norden dicht bewachsen und besitzt damit potenziell eine Funktion als Teillebensraum für Vögel, Fledermäuse sowie weitere Kleintierarten. Durch eine mögliche Inanspruchnahme einzelner Gehölzstrukturen kann es zum Verlust potenzieller Nist- und Quartierstandorte kommen. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung durch angrenzende gewerbliche Nutzungen – insbesondere Lärm-, Geruchs- und Lichtemissionen – ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dort seltene oder besonders störungsempfindliche Arten vorkommen. Die Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingeholt wurde, sind entsprechend einzuhalten. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird daher als unwahrscheinlich eingeschätzt.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Einhaltung der Vorgaben gemäß Artenschutzgutachten auf Bebauungsplanebene

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Südwestlich der Autobahn verläuft die Grenze des Naturparks Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Keine Darstellung.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Kompensationsfläche, Altablagerungsfläche ehemalige Mülldeponie
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** Keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt innerhalb des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets und ist bereits von überwiegend vollversiegelten Flächen sowie von gewerblichen und industriellen Gebäuden umgeben. Entsprechend kommt der Fläche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.
Zudem sind die Boden- und Wasserfunktionen aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungen im direkten Umfeld bereits stark anthropogen überprägt.
Ein potenzieller Wegfall von Nist- und Quartierplätzen kann durch das Anbringen von Ersatznistkästen sowie durch die Neuanlage standortgerechter Gehölzstrukturen wirksam ausgeglichen werden. Die Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten, welches im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingeholt wurde, sind entsprechend einzuhalten.
Im Sinne der Nachverdichtung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Minimierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme ist die geplante Nutzung der Änderungsfläche als sinnvoll zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abwägung / Fazit:

Die Planung im Bereich der Änderungsfläche ist als planerisch sinnvoll zu bewerten. Aufgrund der Lage inmitten des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes ist die Planung im Sinne einer Nachverdichtung und des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Der ansonsten bestehende Flächenbedarf im Außenbereich kann vermieden werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.1.3 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald, Teil IV“ - Darstellung von gewerblicher Baufläche und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in G ca. 0,51 ha; LWS in zK ca. 0,81 ha)

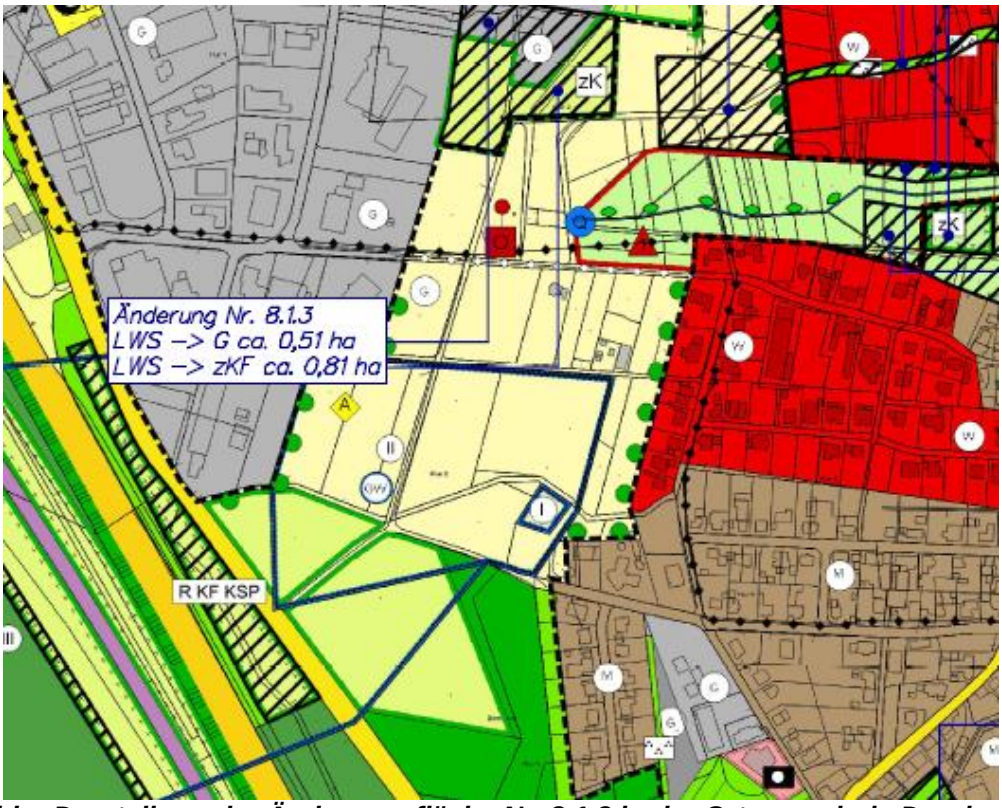


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.1.3 in der Ortsgemeinde Dernbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dernbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung befindet sich am östlichen Randbereich des Industrieparks „Urbacher Wald“ westlich der Ortslage von Dernbach. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Westlich grenzt Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ an. Nördlich der Änderungsfläche befindet sich ein Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, welches die Änderungsfläche jedoch nicht tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

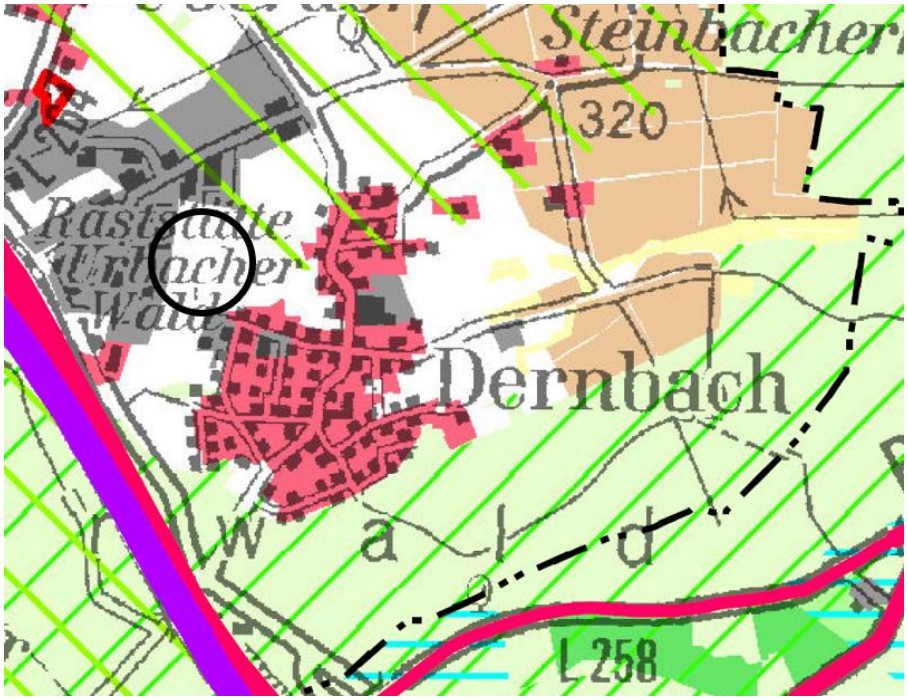


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Änderungsfläche handelt es sich um die Darstellung einer gewerblichen Baufläche einschließlich zugeordneter Kompensationsfläche. Die Anpassung erfolgt im Zusammenhang mit der Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald, Teil IV“. Die Planung ist bereits rechtskräftig.

Die Änderungsfläche befindet sich westlich der Ortslage von Dernbach und grenzt östlich an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet an. Im Bestand stellt sich die Fläche derzeit als Grünfläche mit vereinzeltem Baumbestand dar. Im nördlichen Bereich ist bereits Bebauung vorhanden; der Boden ist dort teilweise versiegelt.

Die Erschließung der Fläche kann über die nördlich und südlich angrenzende „Ringstraße“ erfolgen. Über deren Anbindung an die Landesstraßen L 266 und L 264 sowie weiterführend an die Autobahn A 3 ist die Änderungsfläche an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Da die vorgesehene Änderungsfläche eine Erweiterung des westlich angrenzenden Industrieparks darstellt, sind im Hinblick auf die bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Konflikte zu erwarten.

Aufgrund der vorliegenden Anpassung an den planungsrechtlichen Bestand werden an dieser Stelle keine vertiefenden städtebaulichen Aussagen getroffen. Tiefergehende Informationen sind dem Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) zu entnehmen. Ein Ausschnitt der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

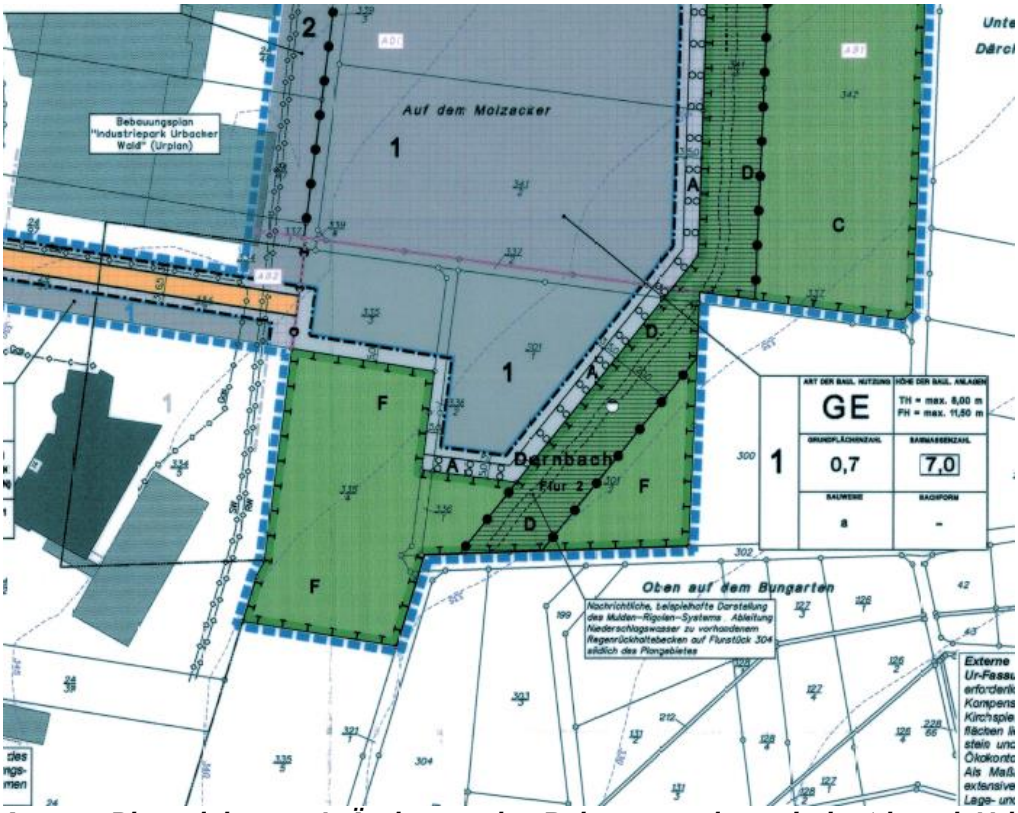


Abb.: Auszug Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald, Teil IV“ (November 2014)

Landschaftsplanung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald, Teil IV“ ist bereits rechtskräftig. Die Planung ist damit verbindlich zulässig und es bedarf auf Ebene der Flächennutzungsplanung (vorbereitende Bauleitplanung) keiner weiteren Untersuchung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.1.4 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Norden der Ortslage (LWS in W ca. 2,0 ha)

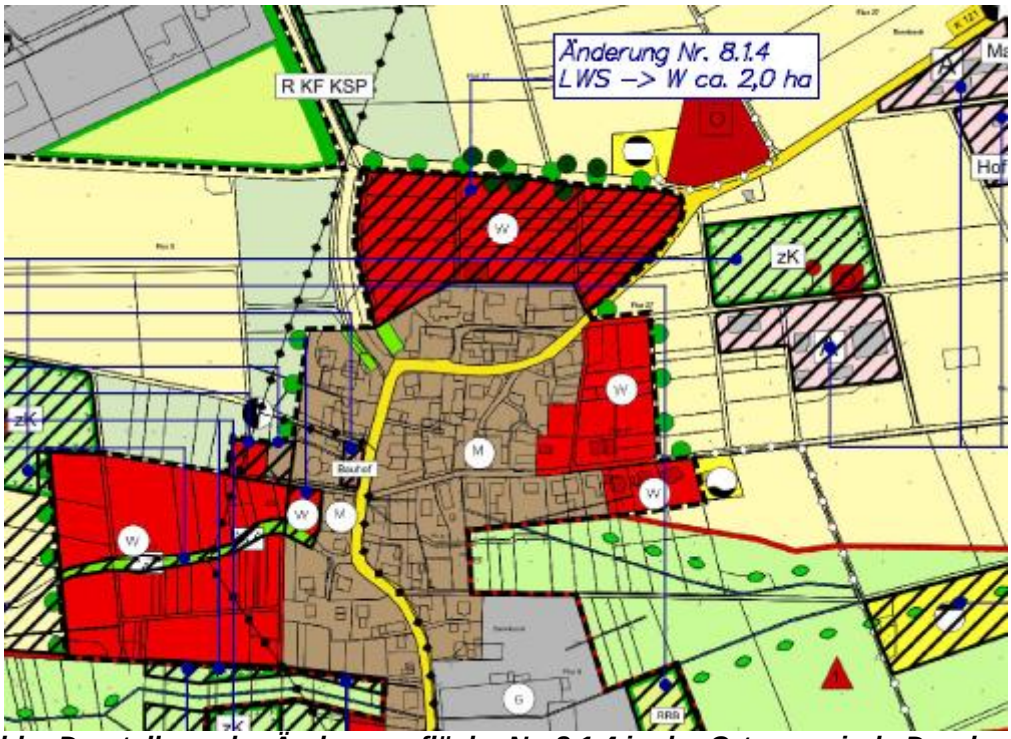


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.1.4 in der Ortsgemeinde Dernbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dernbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung befindet sich im nördlichen Randbereich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Dernbach. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Darstellung vor (weiß). Südlich grenzt die Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“ an. Zudem befindet sich die Änderungsfläche im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, welches durch die in Rede stehende Änderungsdarstellung im FNP nicht negativ tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

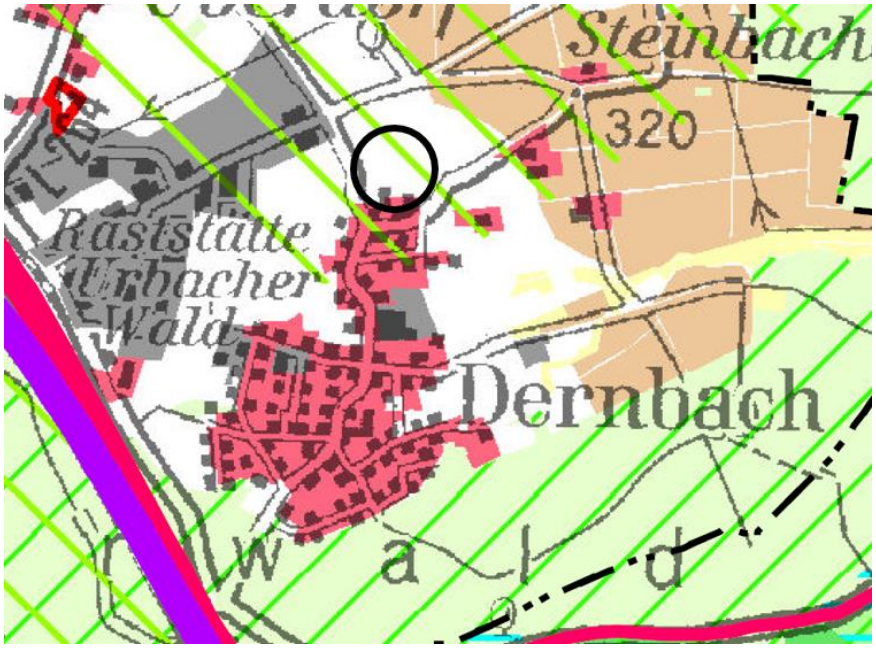


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche sieht die Neudarstellung einer Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Dernbach vor. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Umfang des Änderungsbereichs beträgt ca. 2,0 ha. Die Änderungsfläche grenzt südlich an die bestehende Siedlungsfläche mit der

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Nutzung „Mischbaugebiet“ an. Nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich liegt großflächiges Grünland, während sich östlich ein privat genutzter Wiesengrund befindet.

Hintergrund der Ausweisung ist die Sicherung des mittel- und langfristigen Wohnraumbedarfs in der Ortsgemeinde Dernbach. Nach den Daten des Raum+Monitor verfügt die Gemeinde lediglich über zwei kleinflächige Innenentwicklungspotenziale sowie vereinzelte Baulücken. Diese befinden sich jedoch überwiegend in Privateigentum und stehen der Gemeinde somit nicht zur Verfügung. Viele Grundstücke werden von den Eigentümern für nachfolgende Generationen zurückgehalten, ohne dass ein konkreter Nutzungsbedarf besteht. Aufgrund der im Grundgesetz verankerten Eigentumsgarantie kann die Gemeinde auf die Vermarktung dieser Flächen keinen Einfluss nehmen, sodass eine Deckung des Eigenbedarfs über diese Potenziale nicht gewährleistet ist. Darüber hinaus bestehen zwei größere Außenreserven am östlichen und westlichen Siedlungsrand. Der westlich gelegene Bereich ist bereits durch den Bebauungsplan „Althohl“ (Änderung Nr. 1.1) überplant. Um dem seit 2020 kontinuierlich steigenden Einwohnerzuwachs auch langfristig gerecht werden zu können, ist daher die ergänzende Neudarstellung von Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand vorgesehen. Dabei wird auf den Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans von 10 bis 20 Jahren Bezug genommen. Die Attraktivität des Standortes als Wohnort wird zudem durch die Nähe zu den bestehenden Gewerbegebieten und den dort ansässigen Unternehmen gestützt.

Die Erschließung ist auf nachfolgender Planungsebene zu konkretisieren; sie kann jedoch voraussichtlich über die „Hauptstraße“ aus östlicher Richtung oder über einen der angrenzenden asphaltierten Wirtschaftswege erfolgen, die ebenfalls in die Hauptstraße einmünden. Unweit südlich der Gemeinde verläuft zudem mit der Autobahn A 3 eine großräumige Straßenverbindung.

In der näheren Umgebung befinden sich potenzielle immissionsschutzrelevante Störquellen. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung kann eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 ausgehend von der nordöstlich verlaufenden Kreisstraße K 121 nicht ausgeschlossen werden. Weitere potenzielle Störquellen ergeben sich aus dem nordwestlich, in einer Entfernung von etwa 130 m gelegenen Gewerbegebiet. Sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung immissionsschutzrechtliche Belange berührt werden, kann diesen durch geeignete Schutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden. Vom Plangebiet selbst sind aufgrund der künftig vorzusehenden Wohnnutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Die Entwässerung des Änderungsbereichs ist gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen im Trennsystem zu realisieren. Oberflächenwasser sollte möglichst ortsnah versickert werden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der etwa 180 m südlich verlaufende „Graben“, ein Gewässer III. Ordnung. Aufgrund der topografischen Lage des Änderungsbereichs könnte sich bei Bedarf eine Platzierung eines Regenrückhaltebeckens in östlicher Richtung anbieten.

Das Gebiet weist kein erhebliches Starkregenrisiko auf. Nach den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz kommt es selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Stunden) lediglich zu geringfügigem Oberflächenabfluss von 5 bis unter 10 cm mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 0,5 m/s. Die Fließrichtung folgt dem natürlichen Gefälle des Geländes von Nordwesten nach Südosten.

Weitere Details zur Entwässerungsplanung bleiben der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten. Die getroffenen Aussagen können im Rahmen der fachbehördlichen Beteiligung im Aufstellungsverfahren ergänzt oder konkretisiert werden. Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Neudarstellung der Wohnbaufläche keine erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen auftreten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich als intensiv genutzte Mähwiese und Weidefläche für Tierhaltung dar. Der östliche Teilbereich unterliegt einer Wiesennutzung und weist sonst keine wertgebenden Strukturen auf. In nördlicher und westlicher Richtung ist die Fläche durch asphaltierte Wirtschaftswege begrenzt, während östlich die potenzielle Erschließungsstraße „Hauptstraße“ verläuft. Im Süden grenzt die Bestandsbebauung der Gemeinde an den Änderungsbereich an.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (LANIS)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist geprägt durch die nordwestlich gelegenen Gewerbeflächen, die bestehende Wohnbebauung im Süden sowie die dazwischenliegenden Acker-, Wiesen- und Weideflächen mit teils dazwischenliegenden Feldgehölzen und Einzelbäumen. Die Änderungsfläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung bereits anthropogen vorgeprägt; ein Eingriff in einen bislang unbeeinflussten Landschaftsraum erfolgt nicht. Die Flächen besitzen daher keine eigenständige Bedeutung für die öffentliche, feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die bestehenden Wirtschaftswege von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können sie auch künftig weiterhin genutzt werden.	gering	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung und Festsetzungen zur baulichen Anpassung an die bestehenden Wohnbebauungen im Norden. Erhalt der bestehenden Gehölzhecke in Randbereichen und Schaffung randliche Eingrünung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasserhaushalt	Südlich, in ca. 180 m Entfernung zur Plangebietsgrenze, verläuft der „Graben“ (Gewässer III. Ordnung). Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 90 mm/a, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei rund 881 mm/a. Der obere Grundwasserleiter ist gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatisch) ausgewiesen. Nach den detaillierten Bodenkarten des LGB ist dieser in die Durchlässigkeitsklassen „gering“ bis „äußerst gering“ eingestuft.	mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers, 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. Typische Böden sind Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Gruslehm aus devonischen Tonschiefern. Die Bodenart ist nach der Darstellung des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Lehm kartiert. Das Ertragspotenzial sowie die nutzbare Feldkapazität werden als hoch eingestuft. Die noch unbebauten Flächen sind durch Düngung, Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen sowie Trittbelastungen infolge weidewirtschaftlicher Nutzung bereits vorbelastet. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden.	hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimierung der Versieglung. Empfehlung zum Erhalt der bestehenden Gehölze.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland übernimmt die Fläche eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Entsprechend der natürlichen Geländeneigung fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Südosten und damit zumindest teilweise in die bebaute Ortslage ab. Durch die geplante Entwicklung als Wohngebiet ist mit einem teilweisen Verlust von Kaltluftproduktionsflächen sowie von Kaltluftproduzenten infolge von Versiegelung und Bebauung bislang unversiegelter Grünflächen zu rechnen. Im Umfeld verbleiben jedoch weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion und Luftfilterung, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten sind.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen an anderer Stelle zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche liegt weder im Naturpark noch in einem Natura 2000-Gebiet. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind innerhalb des Bereichs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Wiesenflächen sowie mäßig extensiv genutzte, grasdominierte Pferdeweiden, denen insgesamt keine erhebliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beizumessen ist. Naturschutzfachlich relevante Strukturelemente beschränken sich im Wesentlichen auf die vorhandenen Baumbestände am nördlichen und westlichen Rand, die punktuell Habitatfunktionen (u. a. für Insekten sowie blütenbesuchende Arten sowie Vögel) übernehmen und daher im Rahmen der weiteren Planung möglichst zu erhalten bzw. in die Freiraumgestaltung zu integrieren sind.	mittel	Erhalt der vorhandenen Gehölze soweit möglich. Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: Liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Landwirtschaftliche Flächen
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine Erweiterung des Wohngebiets dar. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist sie derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Bereich liegt weder in einem Natura 2000-Gebiet noch in einer sonstigen Schutzgebietskulisse. Aufgrund der Ausprägung als landwirtschaftlich genutztes Grünland ist der Bereich hinsichtlich der Schutzgüter bereits anthropogen vorgeprägt. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der direkten Ortsrandlage sowie bei Umsetzung einer randlichen Eingrünung insgesamt als nicht erheblich zu bewerten.
Erforderliche Gehölzrodungen sind auf Bebauungsplanebene zu kompensieren. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetations- bzw. Brutzeit durchzuführen (01. März bis 30. September).
Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich ausgleichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abwägung / Fazit:

- Städtebaulich sinnvolle Erweiterung bereits bestehender wohnbaulicher Infrastrukturen in nördlicher Richtung des Siedlungskörpers.
- Keine erhebliche Überflutungsgefahr infolge von Starkregenereignissen erwartet.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.1.5 Flächenrücknahme von Wohn- und Mischbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,91 ha und M in LPF ca. 0,05 ha)

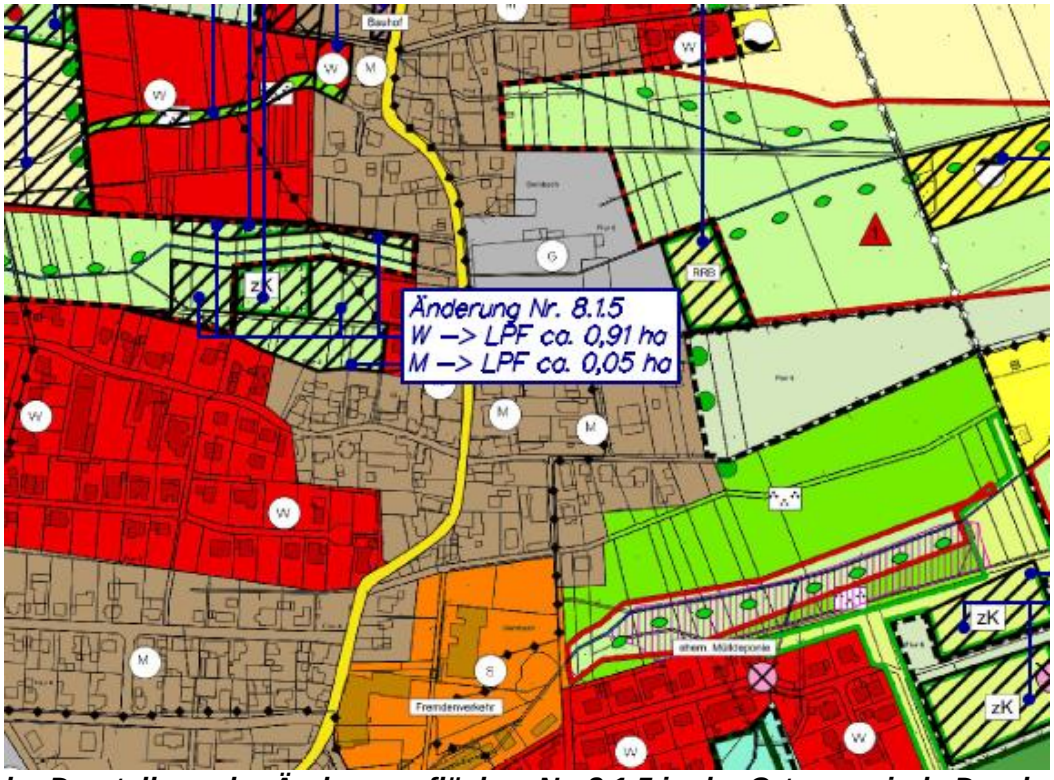


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.1.5 in der Ortsgemeinde Dernbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dernbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehenen Änderungsflächen liegen im Ortskern der Ortsgemeinde Dernbach und grenzen südlich und östlich an Flächen der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ an. Unweit südwestlich befindet sich die Autobahn A 3, welche eine großräumige Straßenverbindung darstellt. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung (weiße Fläche) vor. Im Rahmen der Änderung werden Wohnbauflächen zurückgenommen und keine weiteren raumbedeutsamen Planungen vorbereitet. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

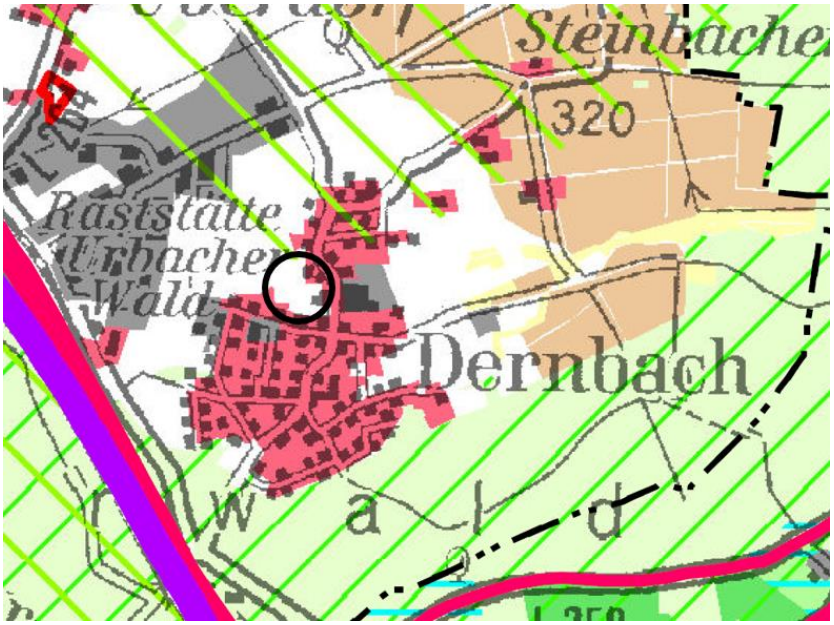


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich westlich des Ortskerns und liegen unmittelbar nebeneinander. Vorgesehen ist die Rücknahme von insgesamt ca. 0,96 ha bisher dargestellter Baufläche zugunsten von Landespflegefläche. Dabei sollen ca. 0,91 ha Wohnbaufläche sowie ca. 0,05 ha Mischbaufläche umgewandelt und zurückgenommen werden. Hintergrund der Rücknahme ist, dass die Gemeinde in diesen Bereichen keine bauliche Entwicklung mehr anstrebt und sich künftig auf anderweitig geeignete und städtebaulich sinnvollere Erweiterungspotenziale konzentrieren möchte. Zudem erfolgt durch die Änderung eine Anpassung an den Bestand.

Die betroffenen Flächen liegen westlich der „Hauptstraße“ und nördlich der „Mittelstraße“ und stellen sich im Bestand als Grünland mit teilweise Baumbestand dar. Das Umfeld ist geprägt durch weitere Grünlandbereiche sowie durch die angrenzende Bestandsbebauung. Zwischen den beiden Teilflächen befindet sich ein nicht gekennzeichneter Graben, der aus naturschutzfachlicher Sicht eine zusätzliche strukturelle Aufwertung des Gebietes bewirkt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Rücknahme der Bauflächen zu begrüßen, da hierdurch keine baulichen Eingriffe vorbereitet werden und der Bestand gesichert sowie ökologisch aufgewertet wird. Weitergehende städtebauliche Betrachtungen sind aufgrund der Rücknahme nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Da es sich vorliegend um die Rücknahme von Wohn- und Mischbauflächen und faktisch um eine Anpassung an den Bestand handelt, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Es wird kein baulicher Eingriff vorbereitet, weshalb von tiefergehenden naturschutzfachlichen Aussagen abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.1.6 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche im Süden der Gemeinde (W in GR ca. 0,71 ha)

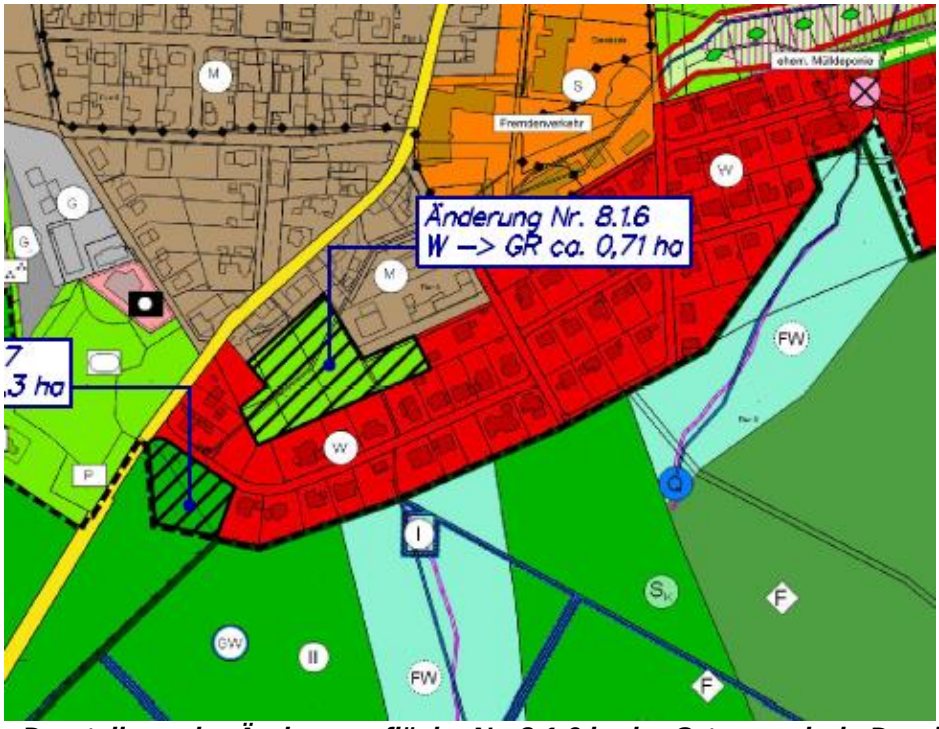


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.1.6 in der Ortsgemeinde Dernbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dernbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Dernbach und wird von angrenzenden Siedlungsflächen mit der Darstellung „Wohnen“ umgeben. Die Gemeinde wird von der Kreisstraße K 121 („Hauptstraße“) durchquert; südwestlich verläuft die Autobahn A 3, die eine großräumige Straßenverbindung darstellt. Für die Planänderungsfläche ist im derzeit gültigen RROP die Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“ vorgesehen. Darüber hinaus liegt die Fläche nahe eines Vorbehaltsgebiets regionaler Biotopverbund, welches jedoch nicht tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

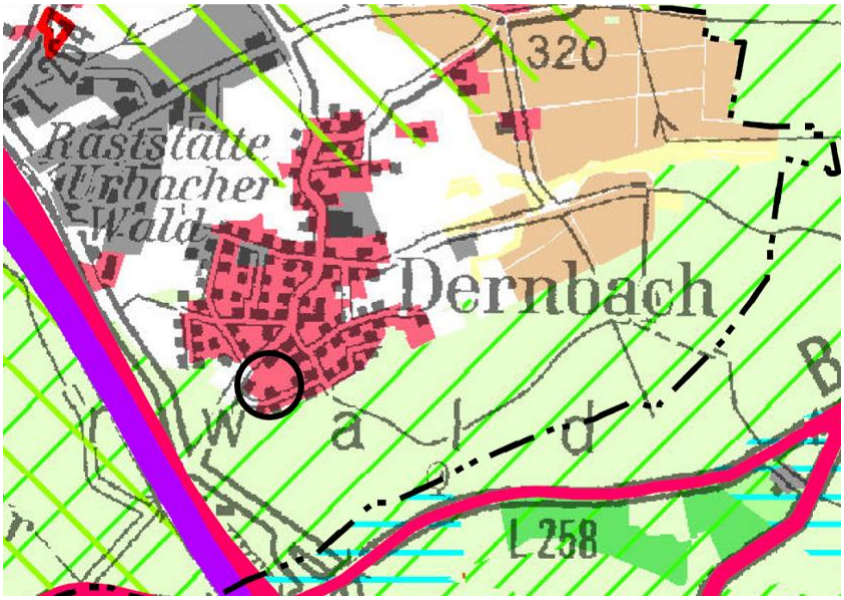


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Änderungsplanung betrifft den südlichen Bereich der Ortslage und sieht die Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche auf einer Fläche von ca. 0,71 ha vor. Die Rücknahme stellt eine Anpassung an den derzeitigen Bestand dar und erfolgt vor dem Hintergrund, dass seitens der Gemeinde keine zusätzliche Bebauung beabsichtigt ist.

Der Änderungsbereich liegt unweit südlich der Hauptstraße und stellt sich im Bestand überwiegend als Grünland dar, das größtenteils als Privatgarten genutzt wird. Zudem befinden sich vereinzelt Baumbestände auf der Fläche.

Die Rücknahme der Bauflächendarstellung ist aus mehreren Gründen als planerisch sinnvoll zu bewerten. Die Hauptstraße ist bereits beidseitig bebaut, sodass es sich im Änderungsbereich um eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe handeln würde. Darüber hinaus verläuft der „Dernbach“ – ein Gewässer III. Ordnung – direkt durch das Zentrum der Fläche. Eine bauliche Verdichtung in unmittelbarer Nähe zum Gewässer wäre sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus hochwassertechnischer Sicht nicht zu empfehlen.

Da es sich um eine Flächenrücknahme handelt und keine baulichen Maßnahmen vorbereitet werden, wird von weitergehenden städtebaulichen Ausführungen abgesehen. Es ist nicht mit einer Veränderung des aktuellen Bestandszustands zu rechnen.

Landschaftsplanung:

Im Rahmen der Planung wird kein baulicher Eingriff vorbereitet. Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand und die Ausweisung des Bereichs als Grünfläche. Die naturschatzfachlichen Belange werden nicht berührt und somit auch nicht weiter ausgeführt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.1.7 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche im Süden der Ortslage (W in FWS ca. 0,3 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.1.7 in der Ortsgemeinde Dernbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dernbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion nimmt die Ortsgemeinde nicht wahr. Die vorgesehene Änderungsfläche befindet sich am südlichen Rand der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Dernbach. Westlich der Fläche verläuft die Kreisstraße K 121, welche eine Anbindung an die Autobahn A 3 gewährleistet. Für die Änderungsfläche ist im derzeit wirksamen RROP die Darstellung „Sonstige Waldflächen“ vorgesehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden vorbereitend dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen und stattdessen als Forstwirtschaftsfläche neu dargestellt. Zudem liegt der Planbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets des regionalen Biotopverbunds, welches durch die Änderungsdarstellung jedoch nicht nachteilig berührt wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

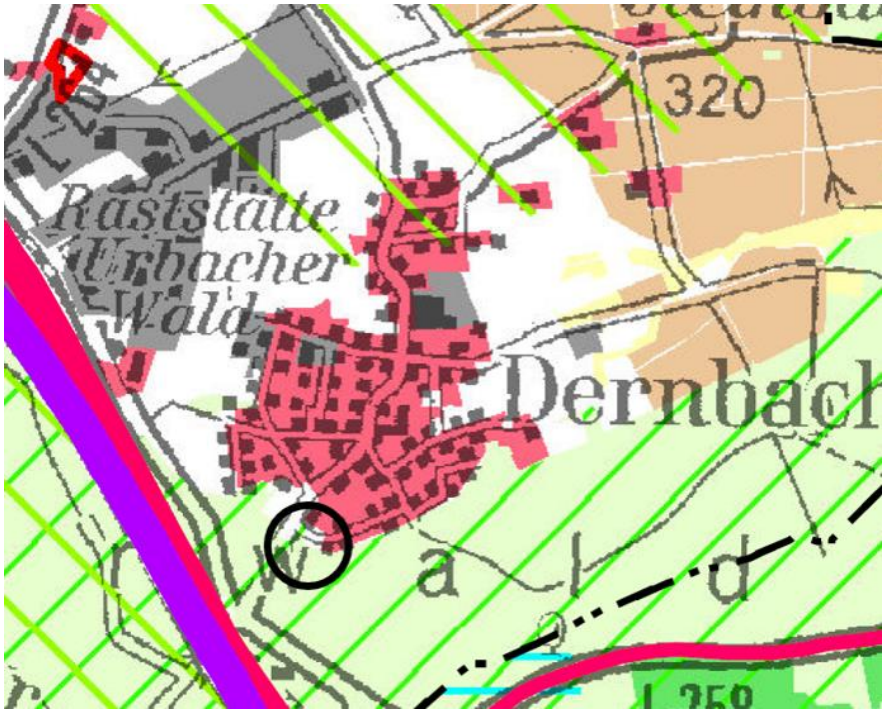


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Rücknahmefläche befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Dernbach. Gegenstand der Planung ist die Rücknahme einer bislang im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Fläche. Insgesamt soll eine kleinflächige Rücknahme im Umfang von ca. 0,3 ha in forstwirtschaftliche Fläche erfolgen.

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar südlich der Gemeindestraße „Maischeider Weg“, welche unweit nordwestlich in die „Hauptstraße“ mündet. In einiger Entfernung südlich verläuft zudem die Autobahn A 3.

Der Bereich ist verkehrlich zwar gut angebunden und grenzt westlich an bestehende Bebauung an, ist jedoch mit alten Baumbeständen bewachsen und aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll zu erachten. Eine bauliche Entwicklung ist daher in besagtem Bereich aus kommunaler Sicht nicht gewünscht.

Da im Rahmen der Flächenrücknahme kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, wird von vertiefenden städtebaulichen Aussagen abgesehen.

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um die Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert, da mit dem Vorhaben kein baulicher Eingriff vorbereitet wird. Vielmehr wird die Fläche langfristig als Wald gesichert. Von näheren Ausführungen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.1.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Dernbach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Dernbach werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.



Abb.: Darstellung bestehender Aussiedlerhöfe südlich der Kreisstraße K 121 in der Gemarkung Dernbach

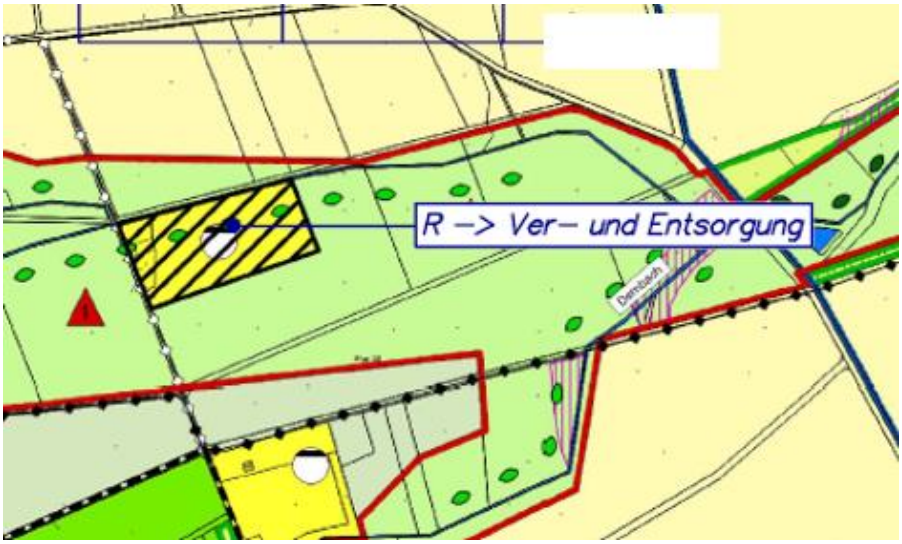


Abb.: Darstellung einer bestehenden Fläche für die Abwasserbeseitigung östlich der Ortslage sowie Ergänzung eines entsprechenden Punktsymbols

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2 Ortsgemeinde Döttesfeld

8.2.1 Flächenrücknahme von Sonderbaufläche „Campingplatz“ zugunsten von Grünfläche (S Camping in GR ca. 0,3 ha)

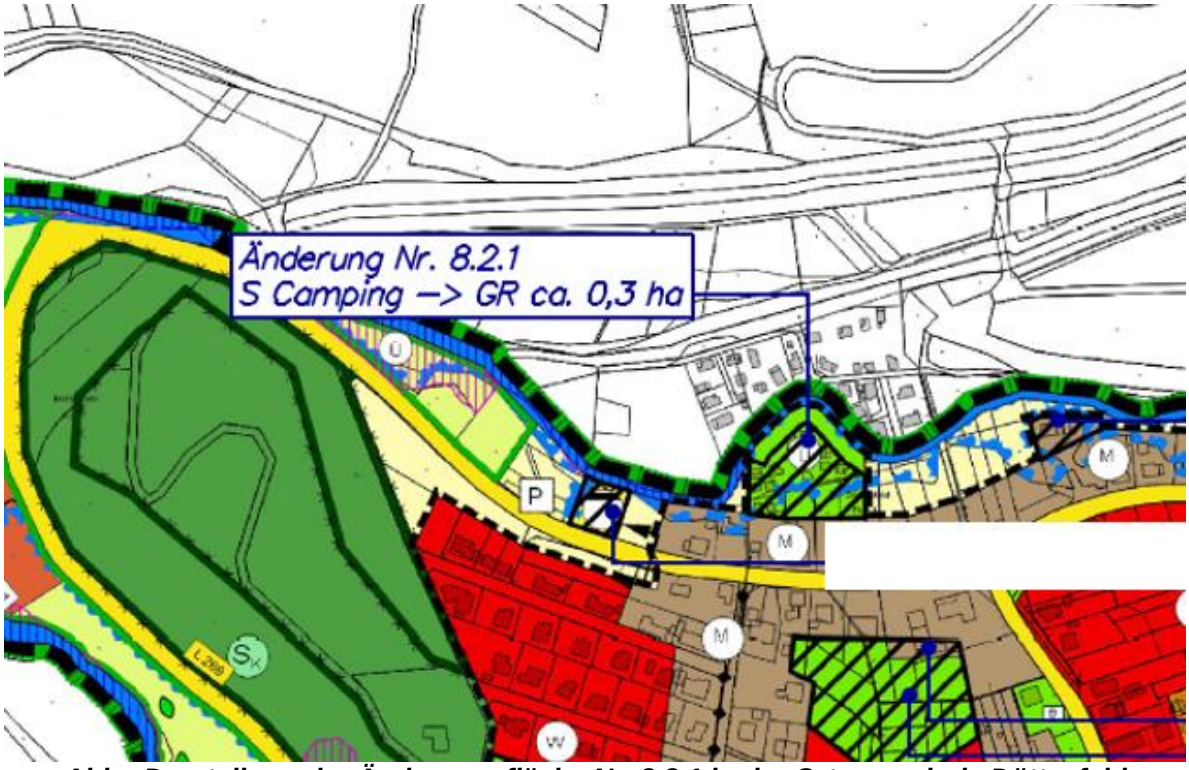


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.2.1 in der Ortsgemeinde Döttesfeld
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung liegt am nördlichen Rand der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Döttesfeld. Südlich der Planänderungsfläche verläuft die L 269, welche die Ortsgemeinde durchkreuzt. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP Siedlungsfläche „Wohnen“ vor. Die gesamte Ortsgemeinde samt Änderungsfläche unterliegt einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Das Vorbehaltsgebiet wird jedoch nicht nachteilig tangiert, u.a. da durch die Grünflächendarstellung der Erholungswert nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

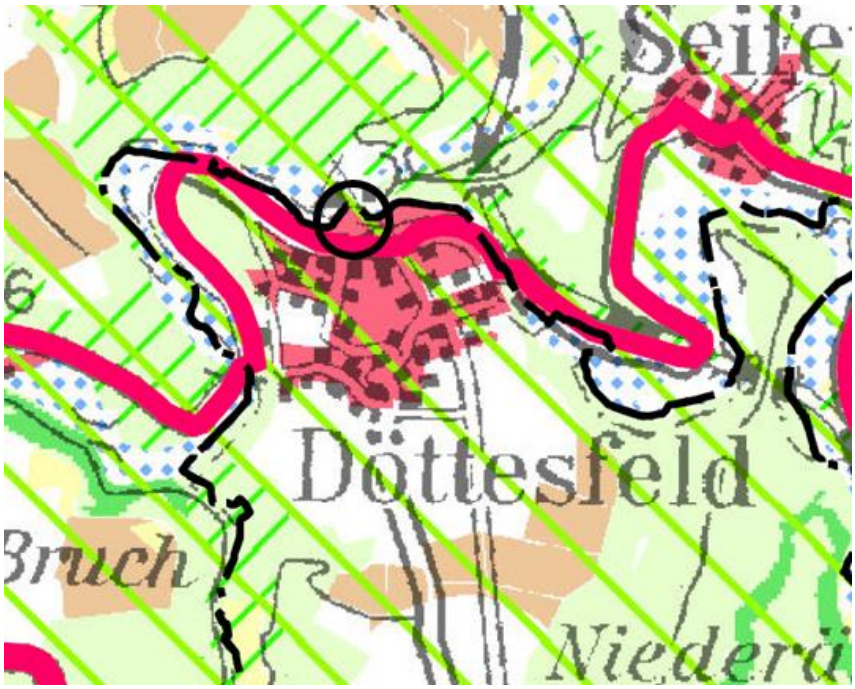


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Döttesfeld plant auf der ausgewiesenen Änderungsfläche auf Flurstück 326 die Rücknahme von ca. 0,3 ha Sonderbaufläche „Campingplatz“ zugunsten von Grünfläche im Norden der Ortslage von Döttesfeld zwischen der L 269 und dem Holzbach.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der „Wiedstraße“ (L 269) und weist im Bestand mehrere kleinere, teilweise verlassene Hütten sowie Gebäudestrukturen auf. Das Gebiet ist zudem stark mit Strauch- und Gehölzbewuchs durchsetzt.

Unmittelbar nördlich verläuft der „Holzbach“, ein Gewässer II. Ordnung, der unweit nördlich in die „Wied“ mündet, welche ebenfalls als Gewässer II. Ordnung klassifiziert ist. Die umliegenden Bereiche südlich des Holzbachs gelten als überflutungsgefährdet bei Starkregenereignissen und liegen innerhalb eines festgesetzten gesetzlichen Überschwemmungsgebiets mit gültiger Rechtsverordnung (RVO 321-63-Holzbach).

Diese hochwassergefährdeten Flächen sind grundsätzlich von Bebauung und baulichen Anlagen freizuhalten. Hochwassermindernde Funktionen wie die Versickerungs- und Rückhaltefähigkeit des Bodens sollen möglichst erhalten bleiben.

Die geplante Rücknahme von Sonderbauflächen zugunsten von Grünflächen ist daher aus Sicht des Hochwasserschutzes ausdrücklich zu begrüßen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Landschaftsplanung

Durch die Rücknahme der Sonderbaufläche zu Gunsten von Grünfläche sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Daher bedarf es keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.2 Flächenrücknahme von Wohn- und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Grünfläche (W in LWS ca. 2,40 ha; M in LWS ca. 0.30 ha; GR in LWS ca. 0,05 ha)

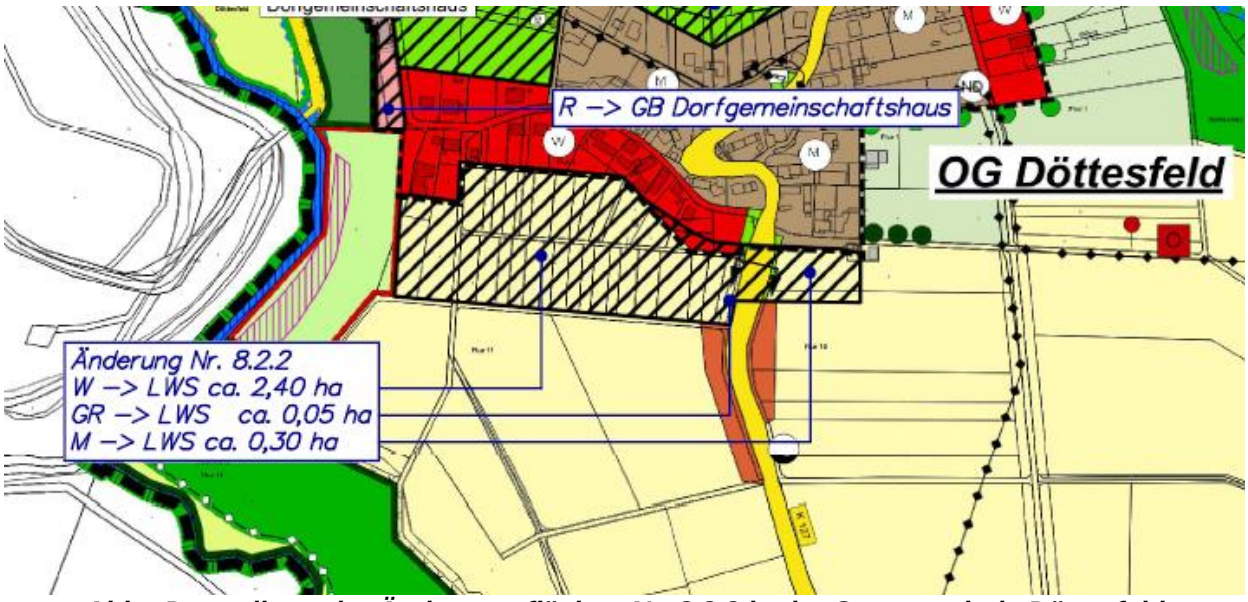


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.2 in der Ortsgemeinde Döttesfeld
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Die vorgesehene Änderung befindet sich am südlichen Rand der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Döttesfeld. Nördlich grenzt die Änderungsfläche an die im RROP dargestellte Siedlungsfläche „Wohnen“. Westlich der Planänderungsfläche verläuft die Landesstraße L 269, die im RROP als überregionale Straßenverbindung ausgewiesen ist. Für die Änderungsfläche selbst liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Die gesamte Ortsgemeinde einschließlich des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“, wobei die Rücknahme das Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

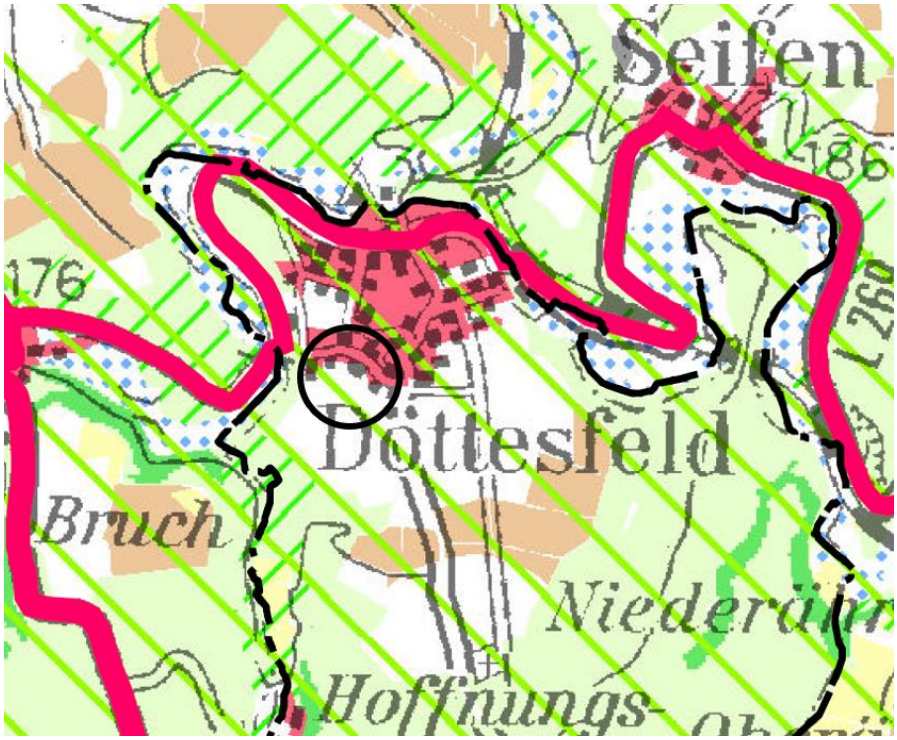


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Rücknahmeflächen befinden sich am südlichen Rand der Bestandsbebauung der Ortsgemeinde Döttesfeld. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Flächen als Wohn- und Mischbauflächen sowie in geringem Umfang als Grünflächen dargestellt. Im Rahmen der Rücknahme sollen diese Bereiche auf insgesamt ca. 2,75 ha als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und damit an die bestehende Nutzung angepasst werden.

Der Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt sich im Bestand als Grünland mit zahlreichen Baumbeständen dar. Östlich der Kreisstraße K 127, die innerorts als „Hauptstraße“ bezeichnet wird, befindet sich zudem eine kartierte Streuobstwiese mit der Objektkennung BT-5311-0158-2009 („Streuobstwiese bei Döttesfeld“) innerhalb der Änderungsfläche. Die nördlichen Teilbereiche werden als Privatgärten genutzt. Einige Flächen sind damit als naturschutzfachlich wertvolle Biotope einzustufen.

Da die Änderung ausschließlich eine Flächenrücknahme betrifft und keine baulichen Eingriffe vorbereitet werden, bleiben der bestehende Grünlandcharakter und die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten. Ein Bedarf für weitergehende vertiefende Ausführungen wird daher nicht gesehen.

Landschaftsplanung

Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche sowie Mischbaufläche zu Gunsten von Landwirtschaftsfläche und Grünfläche sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Daher bedarf es keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.3 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche für Grünfläche (W in GR ca. 0,68 ha und 0,45 ha; M in GR ca. 0,05 ha) sowie geringfügige Umwandlung von Wohn- zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,05)

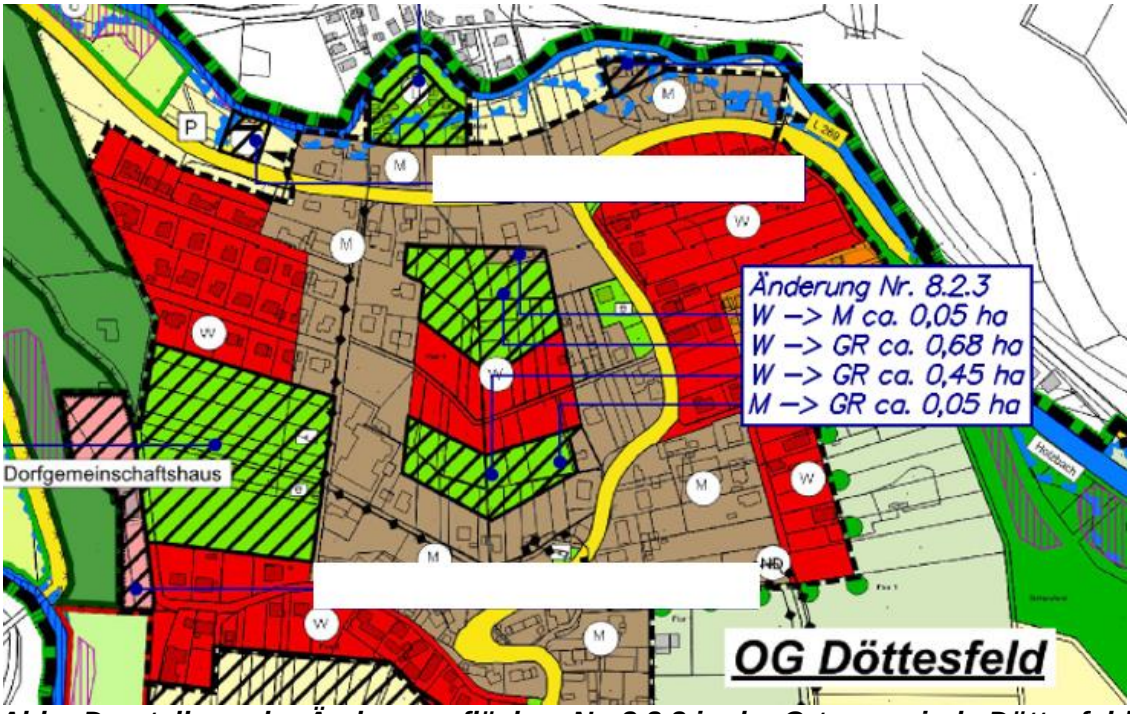


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.3 in der Ortsgemeinde Döttesfeld
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.2.3 liegt im Zentrum der Ortslage von Döttesfeld und umgeben von Wohnbebauung. Nördlich der Planänderungsfläche verläuft die Landesstraße L 269, die im RROP als überregionale Straßenverbindung dargestellt ist. Für die Änderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP die Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“ vor. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“ “, wobei die Rücknahme das Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

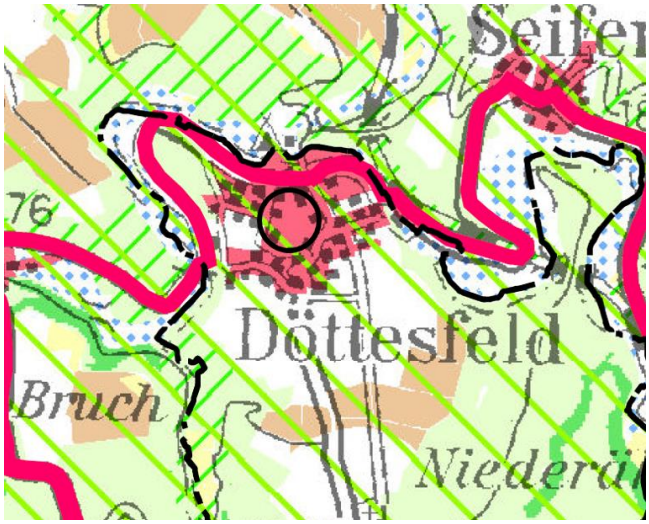


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Änderungsbereiche befinden sich im Zentrum der Ortsgemeinde und sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohn- und Mischbauflächen dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung sollen diese Flächen zugunsten von Grünflächen zurückgenommen werden. Insgesamt werden dabei ca. 0,05 ha Misch- und 1,13 ha Wohnbaufläche umgewandelt.

Zudem erfolgt eine geringfügige Anpassung von Wohn- zu Mischbaufläche. Hierbei handelt es sich um eine raumplanerische Optimierung einer verbleibenden Reliktfläche. Innerhalb des kleinflächigen Änderungsbereich wird ein bestehendes Gebäude sowohl als Wohn- als auch als Mischbaufläche dargestellt. Zur Anpassung an die umliegenden und tatsächlichen Darstellungen soll die Umwandlung von ca. 0,05 ha erfolgen.

Die betroffenen Flächen sind derzeit nicht erschlossen und werden im Bestand als Grünland sowie als Gartenanlagen genutzt. Zudem ist der Bereich vereinzelt mit Bäumen bestanden. Östlich verläuft die „Hauptstraße“, westlich die „Talstraße“ – beide Gemeindestraßen verlaufen in Nord-Süd-Richtung und sind beidseitig überwiegend erschlossen.

Nördlich und südlich des „Wiesenwegs“, der die beiden Teilbereiche voneinander trennt, verfügt die Gemeinde über weitere Flächenpotenziale, für die bereits eine Erschließung besteht. Die in Rede stehenden Flächen sollen daher vorerst nicht mehr für eine perspektivische Wohnbauentwicklung vorgehalten werden.

Da es sich um eine reine Flächenrücknahme handelt, die weder einen baulichen Eingriff noch eine Veränderung der Bestandssituation vorbereitet, wird auf weitergehende Ausführungen verzichtet.

Landschaftsplanung

Durch die Rücknahme der Wohnbau- und Mischbaufläche zugunsten einer Grünfläche sowie eine punktuellen Berichtigung von Wohn- zu Mischbaufläche im Zusammenhang der bebauten Ortslage sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche für Grünfläche im Westen der Gemeinde (W in GR ca. 1,44 ha)

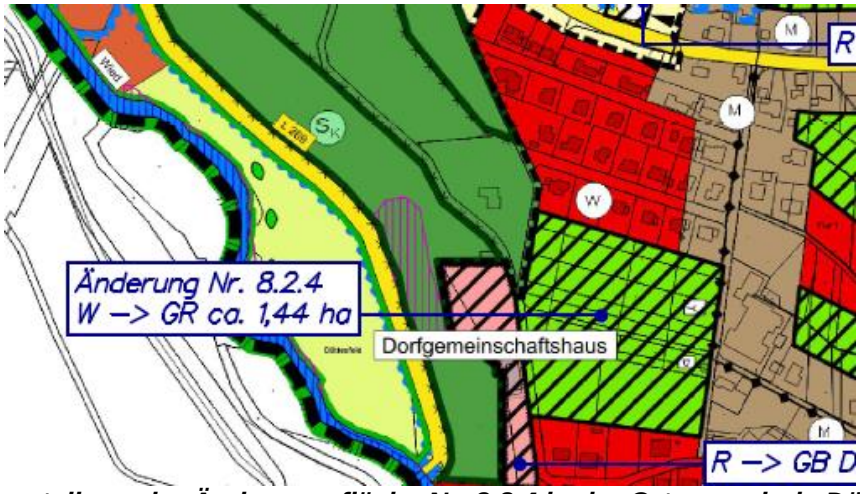


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.2.4 in der Ortsgemeinde Döttesfeld
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Ortsgemeinde nicht zugewiesen. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.2.4 befindet sich im mittelwestlichen Teil des Ortskerns der Ortsgemeinde Döttesfeld und wird von umliegender Wohnbebauung eingefasst. Etwa 105 m weiter westlich verläuft die Landesstraße L 269, welche im RROP als überregionale Straßenverbindung ausgewiesen ist. Für die Änderungsfläche selbst liegt im aktuell wirksamen RROP keine spezifische Darstellung vor (weiße Fläche). Die gesamte Ortsgemeinde - einschließlich des Änderungsbereichs - befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“, wobei die Rücknahme das Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

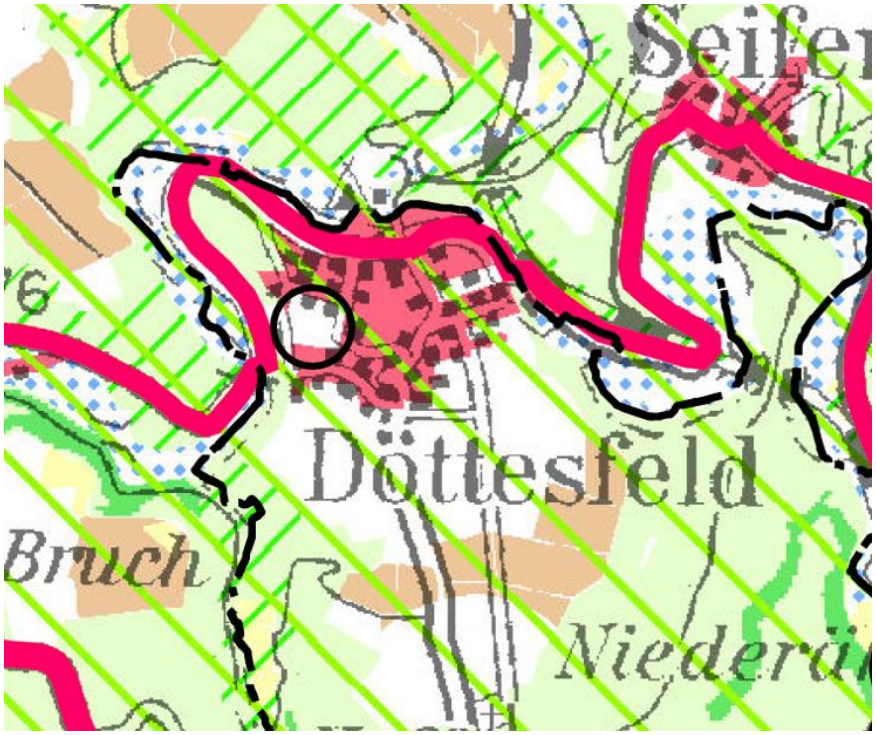


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Rücknahmefläche befindet sich im westlichen Teil des Ortskerns der Ortsgemeinde Döttesfeld. Bei der Änderung handelt es sich um eine Flächenrücknahme im Umfang von ca. 1,44 ha. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt und soll gemäß der Planung in Grünfläche überführt werden.

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als Grünland dar und liegt innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur. Südlich der Deishardstraße grenzt ein Spielplatz an. Am südlichen Rand der Fläche befinden sich Gehölzbestände mit heimischen Laubbäumen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die östlich verlaufende Talstraße, die westlich gelegene Schützenstraße sowie über die Deishardstraße.

In der Ortsgemeinde besteht vorrangig Entwicklungspotenziale für die wohnbauliche Erweiterung an anderer Stelle, weshalb derzeit kein Bedarf für eine wohnbauliche Erweiterung in der vorliegenden Größenordnung in diesem Bereich erkannt wird. Der südliche Bereich wird zudem bereits als Spielplatz genutzt. Es erfolgt demnach eine Anpassung an den derzeitigen Bestand.

Da es sich um eine Flächenrücknahme handelt und kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, wird auf weitergehende städtebauliche Ausführungen verzichtet.

Landschaftsplanung:

Durch die Rücknahme der Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.5 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Schausbitz“ (LWS in W ca. 0,25 ha; LWS in zKF ca. 0,35 ha)

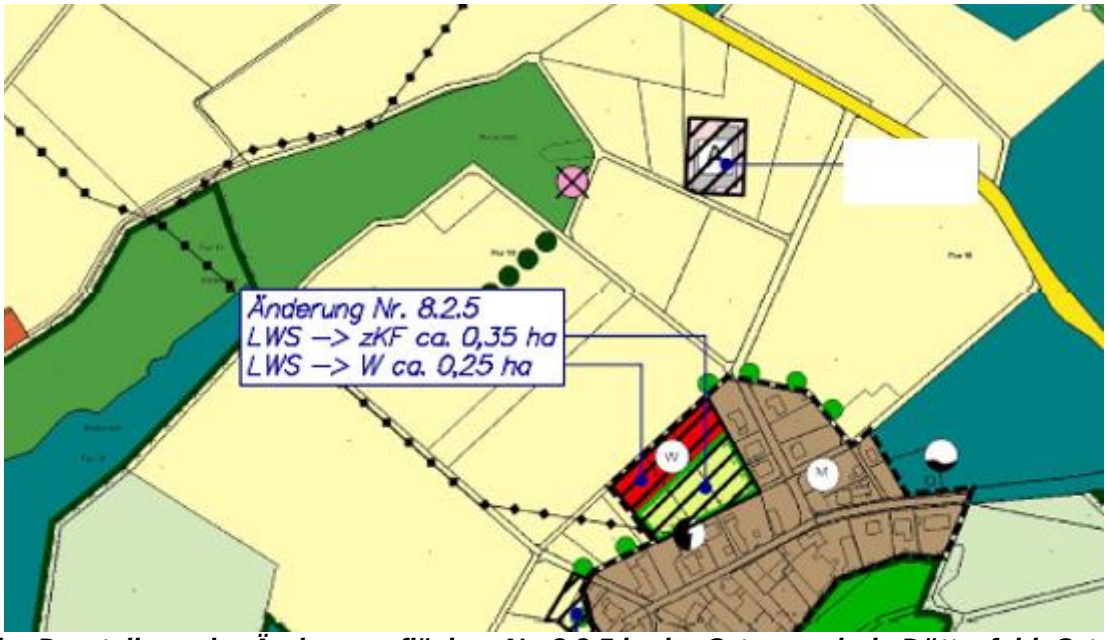


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.5 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Bauscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Ortsgemeinde nicht übernommen. Die vorgesehene Änderungsflächen Nr. 8.2.5 liegen am nordwestlichen Rand des Ortsteils Bauscheid der Ortsgemeinde Döttesfeld. Östlich und südlich grenzen Siedlungsflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ gemäß Darstellung im RROP an. Im aktuell wirksamen RROP ist für den in Rede stehenden Änderungsbereich keine Darstellung vorgesehen („weiße Fläche“). Darüber hinaus befindet sich der Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“, wobei das großflächige Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

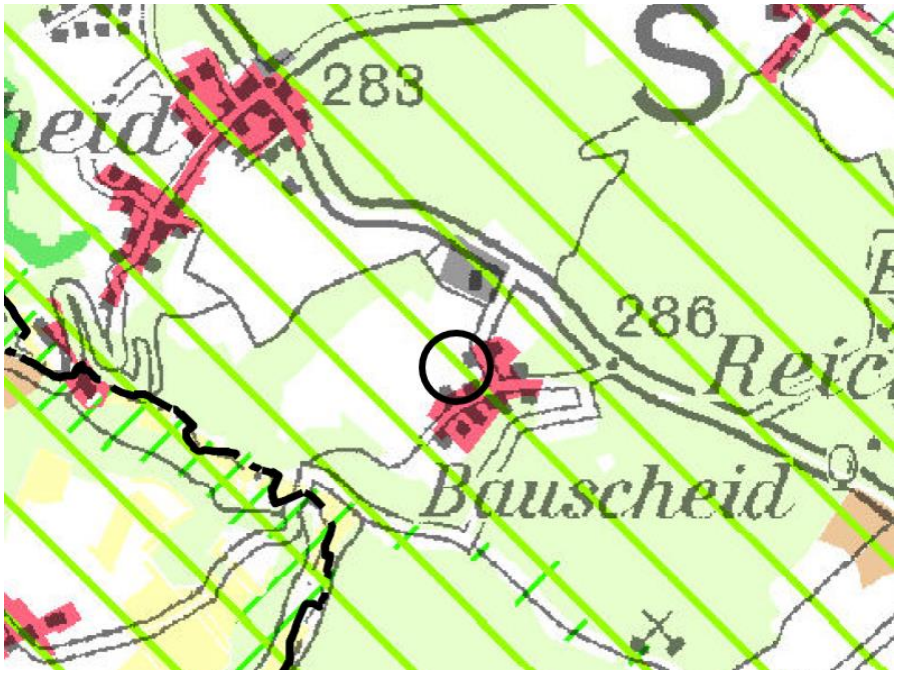


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Darstellung von Wohnbaufläche auf einer im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Teilfläche mit einem Umfang von ca. 0,6 ha. Die Änderung erfolgt als Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Schaubitz“, der im Jahr 2021 in Kraft getreten ist.

Dieses Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Siedlungsstruktur des Ortsteils Bauscheid und wird derzeit überwiegend als Weideland genutzt. Südlich und östlich grenzt die Fläche unmittelbar an bestehende Wohnbebauung. Im Norden verläuft der „Steinweg“, ein geschotterter Wirtschaftsweg, nördlich dessen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen; westlich befinden sich Zier- und Streuobstgärten.

Die Änderungsfläche stellt sich derzeit als Gräser dominierte Weidefläche dar. Im Nordosten und Südwesten grenzt sie an Zier- und Streuobstgärten, im Süden unmittelbar an bestehende Wohnbebauung. Die nördliche Begrenzung der Fläche bildet ein geschotterter Wirtschaftsweg. Nördlich dieses Weges schließen weitere Weideflächen an.

Vertiefende Aussagen zu städtebaulichen Aspekten wie Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie Immissionsschutz wurden bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingehend untersucht. Auf weiterführende Ausführungen wird daher vorliegend verzichtet.

Ein Ausschnitt der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug der Planzeichnung des Bebauungsplans „Auf der Schausbitz“
(Stand Dezember 2021)

Landschaftsplanung

Da der Bebauungsplan „Auf der Schausbitz“ bereits rechtskräftig ist, bedarf es auf Ebene der Flächennutzungsplanung keiner weiteren Untersuchung und Bewertung der landschaftsplanerischen und artenschutzrechtlichen Belange.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.6 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand (M in LWS ca. 0,35 ha)

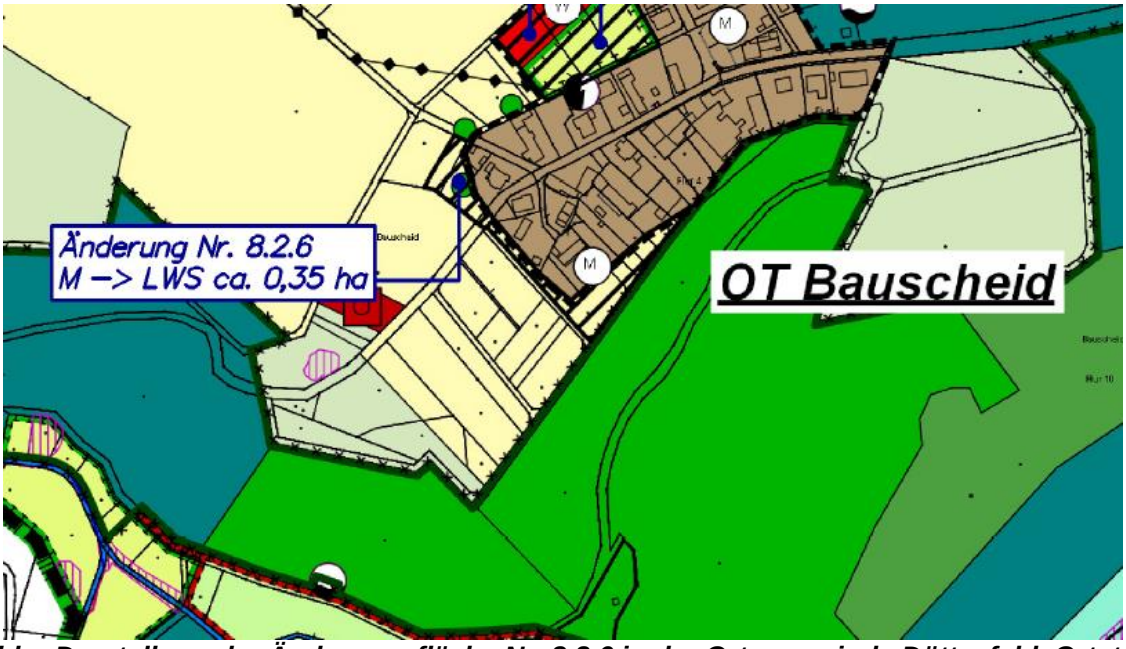


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.2.6 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Bauscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Ortsgemeinde nicht übernommen. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.2.6 befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Bauscheid. Nordöstlich der Fläche schließt die Siedlungsfläche „Wohnen“ -gemäß Darstellung in der Gesamtkarte des wirksamen RROP - an. Im aktuell wirksamen RROP unterliegt die Änderungsfläche keiner Darstellung (weiße Fläche). Zudem liegt der Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“, wobei die Rücknahme das Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

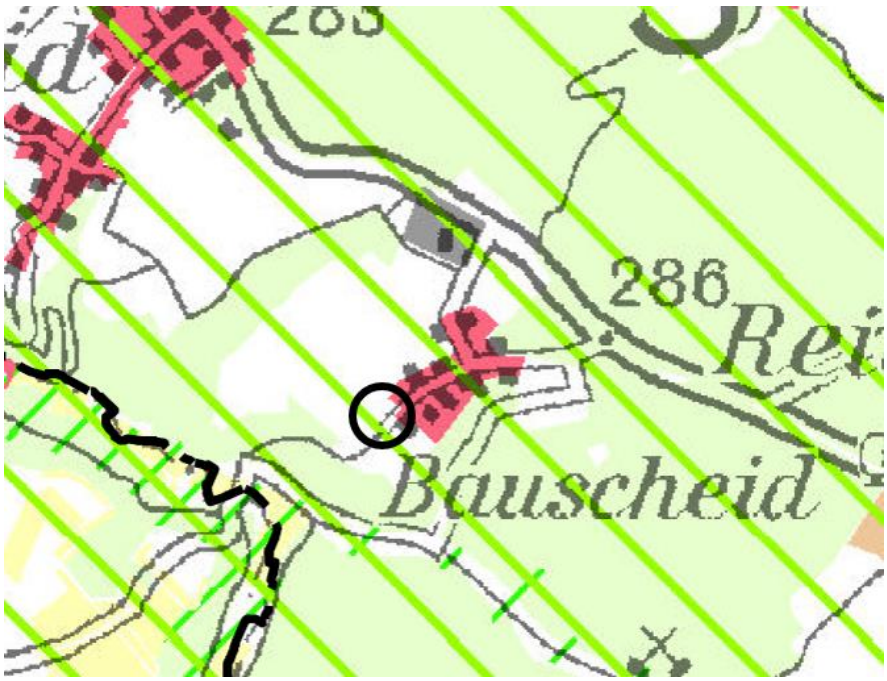


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Rücknahme einer im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche mit einem Umfang von ca. 0,35 ha.

Die betroffene Fläche befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Bauscheid in der Ortsgemeinde Döttesfeld. Der kleinflächige Änderungsbereich grenzt nordöstlich an bestehende Wohnbebauung an und stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutztes Offenland mit vereinzelten Baumbeständen dar. Nördlich verläuft ein Wirtschaftsweg, während die angrenzende Wohnbebauung über die „Bergstraße“ erschlossen ist.

Die Rücknahme dient der Anpassung an den tatsächlichen Bestand und orientiert sich an der bestehenden Siedlungsstruktur des Ortsteils Bauscheid. Da es sich um eine reine Flächenrücknahme handelt, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Durch die Rücknahme der Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine weiterführende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.7 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von land- und forstwirtschaftlicher Fläche (W in FWS ca. 0,27 ha; W in LWS ca. 0,18 ha); Umwandlung von Grünfläche in Forstwirtschaftsfläche (GR in FWS ca. 0,17 ha)

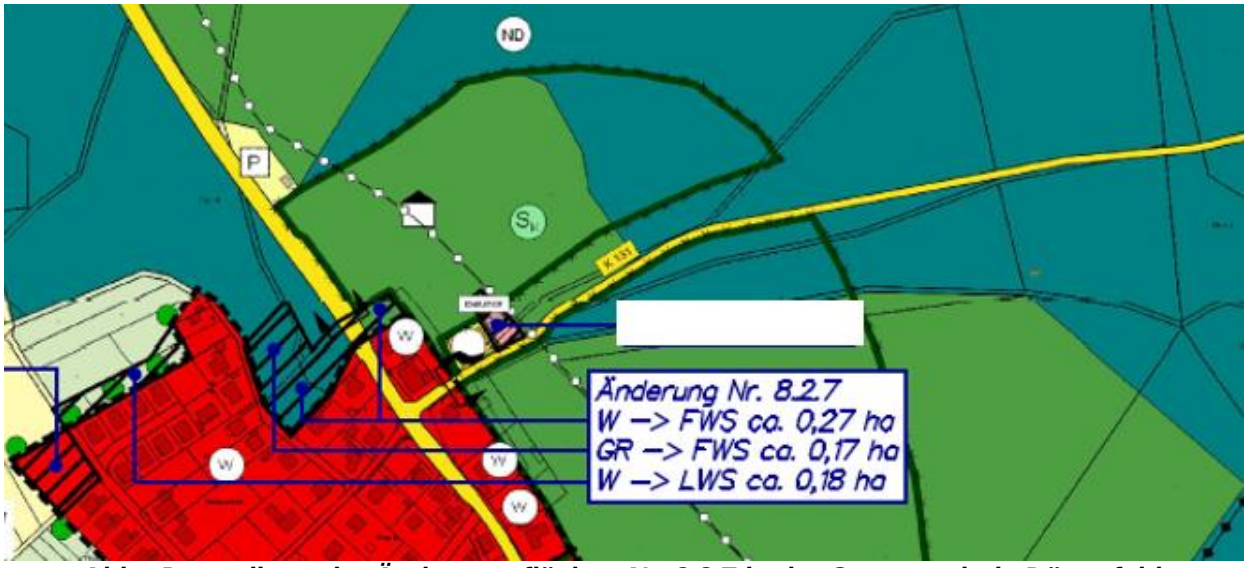


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.7 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Breitscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Ortsgemeinde nicht übernommen. Die vorgesehenen Änderungsflächen Nr. 8.2.7 befinden sich am nördlichen Rand des Ortsteils Breitscheid der Ortsgemeinde Döttesfeld. Nördlich grenzt der in Rede stehende Änderungsbereich – gemäß Darstellung in der Gesamtkarte des RROP - an „Sonstige Waldfläche“ an, während sich südlich Flächen der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ befinden. Im wirksamen RROP sind die Änderungsflächen als sogenannte „weiße Flächen“ ohne spezifische Darstellung dargestellt. Der nordöstliche Teilbereich schließt an eine Siedlungsfläche mit der Zweckbestimmung „Industrie und Gewerbe“ an. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Breitscheid. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung sollen Wohnbau- und Grünflächen zugunsten von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zurückgenommen werden. Insgesamt ist vorgesehen, ca. 0,18 ha als landwirtschaftliche Fläche und ca. 0,44 ha als forstwirtschaftliche Fläche darzustellen.

Die westlichen Teilflächen liegen in der Nähe der „Ringstraße“, während die östlichen Bereiche unmittelbar an die außerörtlich verlaufende Kreisstraße K 127 („Heidestraße“) angrenzen. Die geplante Flächenumwandlung stellt im Wesentlichen eine Bestandsanpassung sowie eine Sicherung der vorhandenen Nutzung dar. Im östlichen Bereich befinden sich bewaldete Flächen mit überwiegend heimischen Laubbaumarten. Der westliche Teilbereich ist als Grünland ausgebildet, das teilweise landwirtschaftlich genutzt und teilweise als Gartenfläche angelegt ist.

Die bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche sind aus naturschutzfachlicher Sicht als ökologisch wertvoll zu bewerten, weshalb sich aus kommunaler Sicht die bauliche Entwicklung an geeigneteren Bereichen anbietet. Die Änderungsplanung dient somit der Präzisierung und Aktualisierung der Siedlungsflächendarstellungen der Gemeinde.

Da weder ein baulicher Eingriff vorbereitet noch eine Veränderung des Bestandes beabsichtigt ist, werden weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht vorgenommen.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt. Es handelt sich um eine reine Flächenrücknahme von Wohnbau- und Grünflächen, die keine Veränderung der bestehenden Nutzungssituation zur Folge hat.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.8 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 0,18 ha)

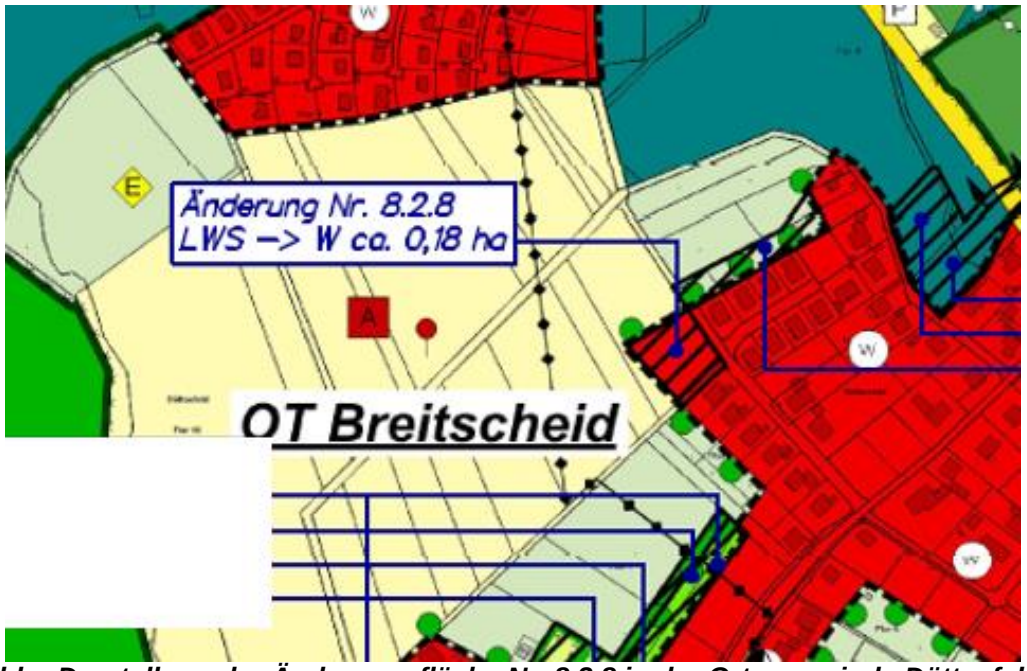


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.2.8 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Breitscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.2.8 befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Breitscheid der Ortsgemeinde Döttesfeld. Der Planänderungsbereich unterliegt im aktuell wirksamen RROP keiner Darstellung (weiße Fläche). Der Änderungsbereich wird von einer sich östlich befindlichen Siedlungsfläche „Wohnen“ begrenzt, welche die Siedlungsbebauung der Gemeinde darstellt (siehe Abb. unten). Zudem befindet sich die Änderungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, wobei das großflächige Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Neudarstellung von Wohnbaufläche am westlichen Rand des Ortsteils Breitscheid in der Ortsgemeinde Döttesfeld. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bislang als Landwirtschaftsfläche mit einem Umfang von ca. 0,18 ha dargestellt. Die Neuausweisung dient der Sicherung des Wohnbauflächenbedarfs der

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

kommenden Jahre und stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers dar.

Zwar bestehen innerhalb der Ortslage vereinzelt Baulücken und kleinere Innenentwicklungspotenziale, diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen der Gemeinde somit nicht zur aktiven Baulandentwicklung zur Verfügung. Viele Grundstücke werden von den Eigentümern für nachfolgende Generationen freigehalten, ohne dass ein konkreter Bedarf besteht. Aufgrund der im Grundgesetz verankerten Eigentumsgarantie kann die Gemeinde auf die Vermarktung solcher Flächen keinen Einfluss nehmen, sodass eine Deckung des Eigenbedarfs über diese Grundstücke nicht gewährleistet ist. Die geplante Änderung führt daher zu einer bedarfsgerechten, kleinflächigen Erweiterung, die den Ortsrand aus städtebaulicher Sicht sinnvoll arrondiert.

Die Änderungsfläche grenzt unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur an. Die Erschließung kann über die Gemeindestraßen „Parkstraße“ und „Ringstraße“ erfolgen. Unweit nordöstlich verläuft die Kreisstraße K 127, welche den Ortsteil in nördlicher Richtung mit Döttesfeld verbindet.

Im Rahmen der geplanten Wohngebietsentwicklung sind keine immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Östlich der geplanten Siedlungsfläche verläuft die Kreisstraße K 127. Nach den Berechnungen gemäß DIN 18005 ist nicht von einer besonderen Immissionsschutzrelevanz auszugehen. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es jedoch zeitweise zu als ortsüblich einzustufenden Geruchsbelastungen kommen.

Die Entwässerung des künftigen Wohngebiets ist gemäß den wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem vorzusehen. Anfallendes Oberflächenwasser sollte möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Etwa 230 m nördlich des Änderungsbereichs verläuft der „Hoffnungsbach“, ein Gewässer III. Ordnung.

Nach Auswertung der Starkregengefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) nicht mit einer erheblichen Überflutungsgefahr zu rechnen. Lediglich ein geringfügiger Oberflächenabfluss von 5 bis unter 10 cm mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,2 und 0,5 m/s ist erkennbar. Der Abfluss folgt dem natürlichen Gefälle in Richtung Nordwesten. Unter Berücksichtigung der Abflussverhältnisse auf nachfolgenden Planungsebenen wird kein erhöhtes Risiko festgestellt.

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt sich als Offenland dar. Während sich westlich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, grenzt östlich die überwiegend wohnbaulich genutzte Siedlungsbebauung des Ortsteils an.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (LANIS)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am westlichen Ortsrand von Breitscheid im Naturpark Rhein-Westerwald, außerhalb von Schutzgebieten oder Kernzonen. Das Landschaftsbild ist geprägt durch angrenzende Wohnbebauung, Wirtschaftswege und ackerbaulich genutzte Offenlandflächen, die teils von Waldrändern gefasst werden. Das Landschaftsbild ist bereits anthropogen vorgeprägt. Die Auswirkungen können durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden. Die Fläche weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine eigenständige Bedeutung für die überörtliche Naherholung auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wegeflächen von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.	gering	Empfehlung zur Höhenbegrenzung der Neubauten zur Wahrung der Übergänge zur offenen Landschaft. Schaffung einer randlichen Eingrünung zur optischen Einbindung. Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.
Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken (Kluftgrundwasserleiter, silikatisch). Die Durchlässigkeit des Oberen Grundwasserleiters ist mit „gering bis äußerst gering“ eingestuft. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildung beträgt ca. 90 mm/a, die Niederschlagsmenge liegt bei ca. 876 mm/a. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Grundsätzlich befinden sich keine oberflächennahe Fließgewässer in unmittelbarer Nähe, In nordwestlicher Richtung liegt der Grenzbach (Gewässer III. Ordnung) in ca. 360 m Entfernung, der Hoffnungsbach (Gewässer III. Ordnung) verläuft rund 230 m nördlich. Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Aufgrund intensiver Befahrung und Trittschäden ist der Oberboden partiell verdichtet, sodass die natürliche Infiltrationsfähigkeit reduziert ist. Dennoch besteht eine gewisse Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung im Oberboden.	mittel	Empfehlung zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser, z. B. über Zisternen oder Mulden. Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im künftigen Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Es handelt sich um Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Lösslehm aufgebaut aus löss- und tonreichen Schichten über devonischem Schiefergrus. Die Böden weisen ein mittel bis hohes Ertragspotenzial auf, die nutzbare Feldkapazität liegt im Bereich mittel (90–140 mm), die Feldkapazität insgesamt im Bereich gering. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen). Durch regelmäßige Befahrung mit schweren Maschinen sowie Tritt durch Weidetiere ist der Oberboden bereits in Teilen physikalisch beeinträchtigt.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Minimierung der Versiegelung. Empfehlung zur Begrünung von Restflächen und Pflanzung standorttypischer Gehölze. Erhalt wertvoller Oberbodenhorizonte bei Bodenaushub und Wiedereinbau. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Fläche liegt im Offenland mit potenzieller Funktion für Kaltluftentstehung. Aufgrund der Lage im Offenland sind Funktionen für die Kaltluftbildung prinzipiell gegeben. Die Änderungsfläche weist eine nur geringe Neigung auf. Durch die geplante Bebauung werden kleinklimatisch wirksame Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße sowie des vorhandenen Durchlüftungspotenzials im Umfeld ist die klimatische Relevanz und Eingriffsschwere auf lokales Niveau begrenzt. Westlich der Änderungsflächen verbleiben weiterhin größere Offenlandbereiche, welche zur Frisch- und Kaltluftversorgung der Ortslage beitragen können.	gering	Reduktion der Versiegelungs- und Bebauungsdichte zur Wahrung kleinklimatischer Funktionen. Schaffung von Durchgrünungselementen (z. B. Einzelbäume, offene Gärten). Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.
Arten und Biotope	Die Fläche stellt kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG dar. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks-Rhein-Westerwald. Da es sich um ein kleinflächiges, landwirtschaftlich genutztes Offenland handelt, ist dem Bereich keine erhöhte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz beizumessen. Der Änderungsbereich dient potenziell als Lebensraum für Offenlandarten und Kulturfolger, ist jedoch durch die Lärm- und Bewegungsunruhe der östlich angrenzenden Bebauung bereits vorbelastet. Darüber hinaus verbleiben weiter westlich ausreichend Offenlandflächen, die als Ausweichhabitate geeignet sind.	gering-mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, teilweise Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Änderungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Breitscheid dar. Das Landschaftsbild ist durch Siedlungsränder, Wirtschaftswege und angrenzende Ackerflächen bereits vorgeprägt; visuelle und strukturelle Übergänge können durch Eingrünung und maßvolle Höhenentwicklung abgepuffert werden.
Boden- und Wasserfunktionen sind durch landwirtschaftliche Nutzung und Befahrung geringfügig beeinträchtigt, jedoch bestehen Rückhaltepotenziale für Niederschlagswasser. Die Böden weisen ein mittleres Ertragspotenzial auf, ihre Schutzwürdigkeit wird als begrenzt eingeschätzt.
Die klimatische Relevanz ist lokal begrenzt, da umliegende Offenlandbereiche erhalten bleiben. Artenschutzrechtlich sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen, potenzielle Habitatstrukturen sind im Vorfeld der Umsetzung zu prüfen. Kompensationsmaßnahmen wie Gehölzpflanzungen und extensives Grünland bieten geeignete Ausgleichsmöglichkeiten.
Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Breitscheid zur Deckung des Eigenbedarfs
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur Eingrünung und maßvollen Höhenentwicklung zur Einbindung in das Landschaftsbild

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.9 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Ortsrand des Ortsteils Breitscheid (LWS in W ca. 0,22 ha)

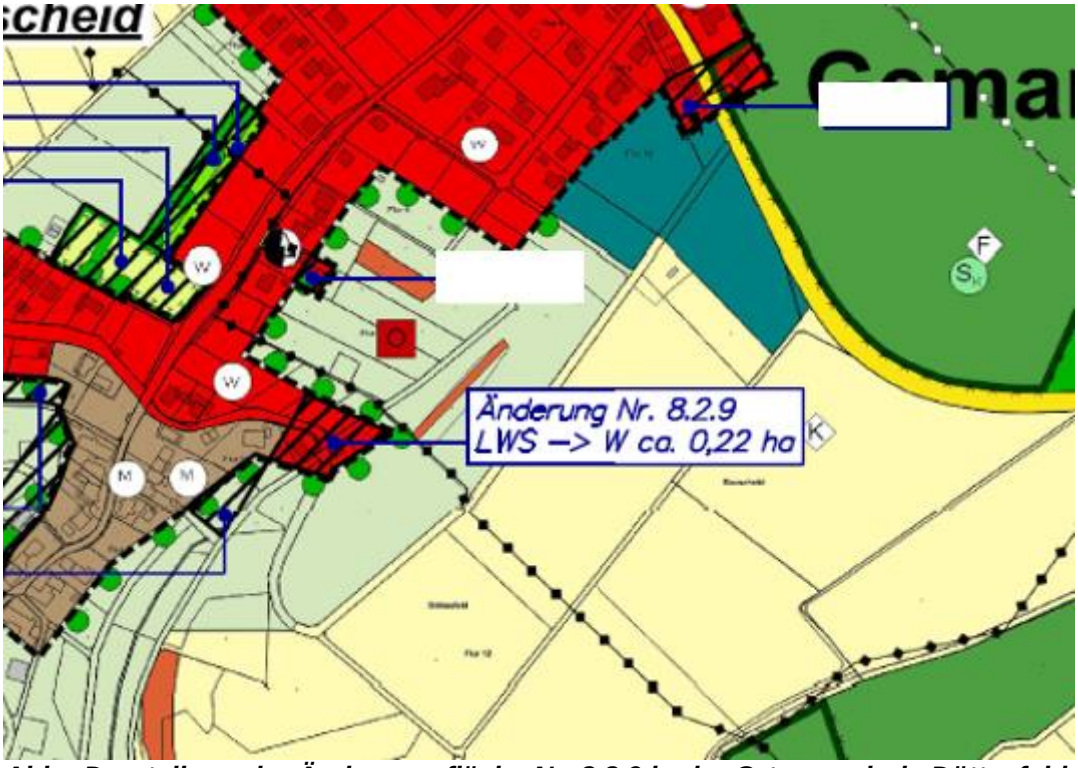


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.2.9 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Breitscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche 2.9 befindet sich im östlichen Randbereich des Ortsteils Breitscheid der Ortsgemeinde Döttesfeld. Die Änderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP teilweiser der Siedlungsfläche „Wohnen“ und teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche). Zudem befindet sich die Änderungsfläche in einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, wobei das großflächige Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

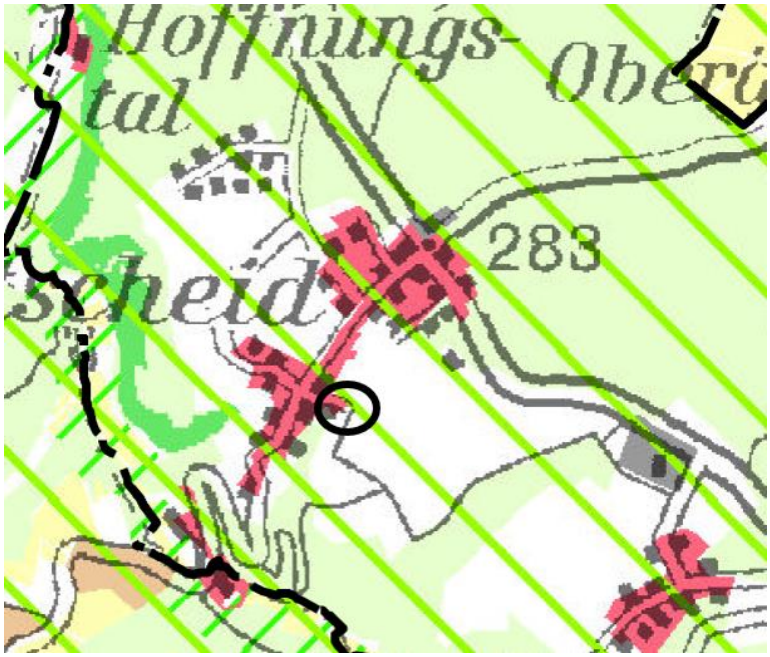


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Döttesfeld soll mit der vorliegenden Änderung in geringem Umfang die Neudarstellung von Wohnbaufläche vernommen werden. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

die betroffene Fläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Rahmen der Anpassung soll daher eine Umwandlung von ca. 0,22 ha landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche erfolgen.

Innerhalb des Ortsteils bestehen Baulücken sowie kleinere Innenentwicklungspotenziale, die der Gemeinde nach den Auswertungen des Raum+Monitor jedoch nicht zur Verfügung stehen. Um den Bedarf an Wohnraum im Planungszeitraum der nächsten 10 bis 20 Jahre decken zu können, sind daher Flächenausweisungen erforderlich. Der Änderungsbereich schließt unmittelbar an die vorhandene Erschließungs- und Versorgungsinfrastruktur an und stellt damit eine städtebaulich geeignete Arrondierungsmöglichkeit dar, um die Nachfrage nach Bauland bedarfsgerecht und unter Nutzung bestehender Infrastrukturen zumindest teilweise abzusichern.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die „Feldstraße“. Für die Darstellung der bestehenden Wohnbauflächen, auf denen sich bereits bebaute Grundstücke befinden, sind keine weitergehenden ortsplanerischen Bewertungen erforderlich, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher auf den nördlichen Teilbereich, der gegenwärtig als Grünland genutzt wird.

Es ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert werden kann. Etwa 110 m südlich des Änderungsbereichs verläuft der Breitscheider Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen.

Nach den detaillierten Starkregengefahrenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist im Änderungsbereich selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) lediglich mit geringfügigem Oberflächenabfluss zu rechnen. Der südlich gerichtete Abfluss konzentriert sich dabei auf den östlich angrenzenden Wirtschafts- bzw. Feldweg. Hier sind Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von über 2,0 m/s zu erwarten. Das Abflussverhalten tangiert den Änderungsbereich lediglich geringfügig und ist daher nicht als erhebliches Überflutungsrisiko zu bewerten.

Weitere Aussagen zur Entwässerung bleiben der verbindlichen Bauleitplanung und der fachtechnischen Erschließungsplanung vorbehalten.

Vom Änderungsberiech selbst sind aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung keine schädlichen Schall- oder Geruchsimmissionen zu erwarten. Der Bereich befindet sich zudem in einer ländlich geprägten Umgebung, in der zeitweise Lärm- oder Geruchseinwirkungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen als ortsüblich anzusehen sind. Die Belange des Immissionsschutzes sind auf der nachfolgenden Planungsebene im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertieft zu untersuchen und zu bewerten.

Der Änderungsbereich selbst ist im südlichen Bereich bereits bebaut und wird wohnbaulich genutzt. Nördlich der Feldstraße stellt sich die Fläche als Grünland mit umliegenden Gehölzbeständen dar. Während westlich die Siedlungsbebauung der Ortslage sowie weitere Gehölze mit unterlagertem Grünland angrenzen, befindet sich in östlicher Richtung die weite Feldflur mit überwiegend landwirtschaftlich genutztem Offenland.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im Bereich der Änderung wird im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt, während östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Die Änderungsfläche stellt sich derzeit überwiegend als Grünland mit randlich ausgebildeten Gehölzstrukturen dar. Aufgrund der Lage am bebauten Ortsrand sowie der westlich angrenzenden, bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen vorgeprägt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbeeinträchtigten Landschaftsraum. Die Flächen sind teilweise bebaut und besitzen daher keine besondere Bedeutung für die öffentliche oder wohnortnahe Naherholung. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wegeflächen regelmäßig von Spaziergängern, Joggern oder Radfahrern genutzt werden.	gering-mittel	Begrenzung der Bauhöhe und Ausweisung von Festsetzungen zur Anpassung an die bauliche Situation der Bestandsbebauung. Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets. Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Etwa 110 m südlich verläuft der Breitscheider Bach, ein Gewässer III. Ordnung. Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Für den nördlichen Teilbereich beträgt die Grundwasserneubildungsrate etwa 82 mm pro Jahr. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei rund 848 mm. Der oberflächennahe Grundwasserleiter ist gemäß den Karten des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz als silikatischer Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser weist eine geringe bis sehr geringe Ergiebigkeit auf. Aufgrund des kleinflächigen Umfangs der geplanten Änderung sind durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundwasserverhältnisse zu erwarten.	gering-mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Empfehlung zur Erhaltung vorhandener Gehölze und Pflanzung von Gehölzen.
Boden	Der Änderungsbereich liegt in der Bodengroßlandschaft der der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm. Die Bodenart ist gemäß der Darstellung des Landesamts für Geologie und Bergbau nicht angegeben. Der Eingriff erfolgt punktuell und kleinflächig.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Luft-hygiene	Als Grünlandfläche hat der Änderungsbereich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Da es sich vorliegend lediglich um eine geringfügige Umwandlung handelt ist nicht mit einer übergeordneten negativen Auswirkung auf das lokale Klima zu rechnen. Der kleinflächige Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen kann durch die umliegend und weitläufig verbleibenden Offenlandbereiche ausgeglichen werden.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche wird nicht von Natura-2000- oder FFH-Schutzgebieten erfasst. Sie liegt jedoch innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald (NPT-7000-002), ohne dass damit eine rechtlich verbindliche naturschutzfachliche Schutzkulisse verbunden ist. Die bestehende Grünlandfläche mit vereinzelten Gehölzstrukturen weist eine gewisse ökologische Wertigkeit auf. Insbesondere die Gehölzbestände erfüllen Funktionen als Teilhabitat für verschiedene Tierarten. Die Vorbelastung der Änderungsfläche durch Lärm- und Bewegungsunruhe aus dem Bereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist jedoch bei der Bewertung der Habitatqualität ebenfalls zu beachten; sie führt insgesamt zu einer moderaten Beeinträchtigung der ökologische Ruhebedürftigkeit störungssensibler Arten.	mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen. Notwendige Rodungsarbeiten nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: Teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, teilweise ohne Darstellung. Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche dient der Neuausweisung von Wohnbaufläche. Während der südliche Teilbereich bereits überwiegend versiegelt ist, weist der nördliche, als Grünland genutzte Bereich eine höhere biologische Funktionalität auf. Die Boden- und Wasserfunktionen sind durch die geplante Inanspruchnahme betroffen, wenngleich der Eingriff kleinflächig und punktuell erfolgt. Aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorprägung sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes als nicht erheblich einzustufen.
Ein möglicher Verlust von Nist- und Quartierstrukturen kann durch geeignete Maßnahmen – wie das Anbringen von Ersatznistkästen sowie die Pflanzung standortgerechter Gehölze – kompensiert werden. Insgesamt sind die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich ausgleichbar. Details sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Abwägung / Fazit:

- Maßvolle Neudarstellung unter Berücksichtigung bestehender Infrastruktur.
- Kein erhebliches Überflutungsrisiko bei Berücksichtigung des Abflussverhaltens auf nachfolgender Planungsebene.
- Bei notwendigen Rodungsarbeiten sollen diese nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.10 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche im Süden des Ortsteils Breitscheid (W in LWS ca. 0,09 ha; M in LWS ca. 0,03 ha, 0,42 ha und 0,12 ha)

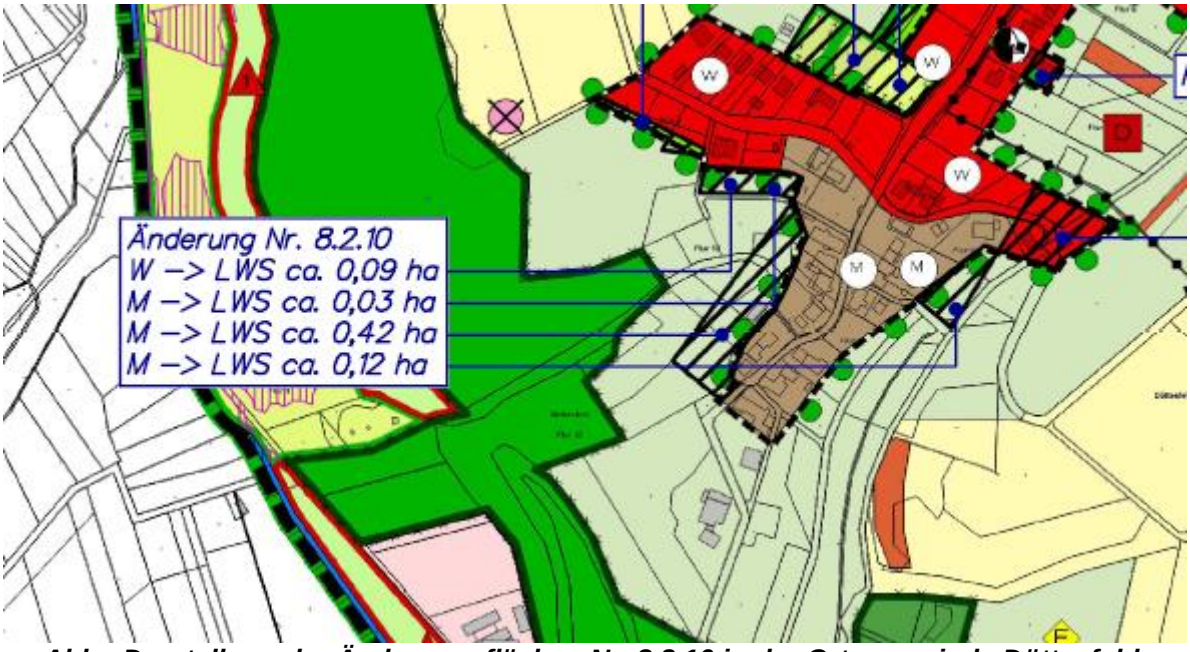


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.10 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Breitscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld ist im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Die vorgesehenen Änderungsflächen liegen im südlichen Randbereich des Ortsteils Breitscheid. Im RROP befindet sich die westliche Änderungsfläche überwiegend in einem Bereich ohne Flächendarstellung („weiße Fläche“), während der östliche Teilbereich als „Sonstige Waldfläche“ ausgewiesen ist. Beide Teilflächen liegen innerhalb des großräumig über die Gemeinde gefassten Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“, wobei die Rücknahme das Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehenden Rücknahmeflächen sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Wohn- bzw. Mischbauflächen dargestellt und befinden sich im südlichen Randbereich des Ortsteils. Im Zuge der vorliegenden Änderung sollen diese Bereiche künftig als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden, um die tatsächliche Bestandssituation planungsrechtlich zutreffend abzubilden. Insgesamt werden ca. 0,09 ha Wohnbaufläche sowie ca. 0,57 ha Mischbaufläche zurückgenommen.

Sämtliche Teilflächen grenzen unmittelbar an die bestehende Bebauung des Ortsteils an und stellen sich im Bestand überwiegend als Grünland dar. Ein wesentlicher Teil der Flächen wird als private Gartenanlage genutzt.

In den betroffenen Bereichen wird keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen. Es handelt sich teilweise um potenzielle Bauflächen in zweiter Reihe, deren Inanspruchnahme insbesondere aus erschließungstechnischen sowie leitungsrechtlichen Gründen nicht zweckmäßig bzw. nicht wirtschaftlich anzustreben ist. Die gemeindliche Siedlungsentwicklung soll daher an anderer, städtebaulich geeigneter Stelle fortgeführt und gebündelt werden.

Da mit der vorliegenden Änderung ausschließlich Flächenrücknahmen verbunden sind und kein zusätzlicher baulicher Eingriff vorbereitet wird, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Durch die Rücknahme der Misch- und Wohnbauflächen zugunsten von landwirtschaftlicher Nutzung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.11 Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Grenzbachstrasse“ und „Feldstrasse – westlich“ – Rücknahme von Wohnbaufläche für Grünfläche (W in GR ca. 0,20 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,13 ha) sowie Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,31 ha)

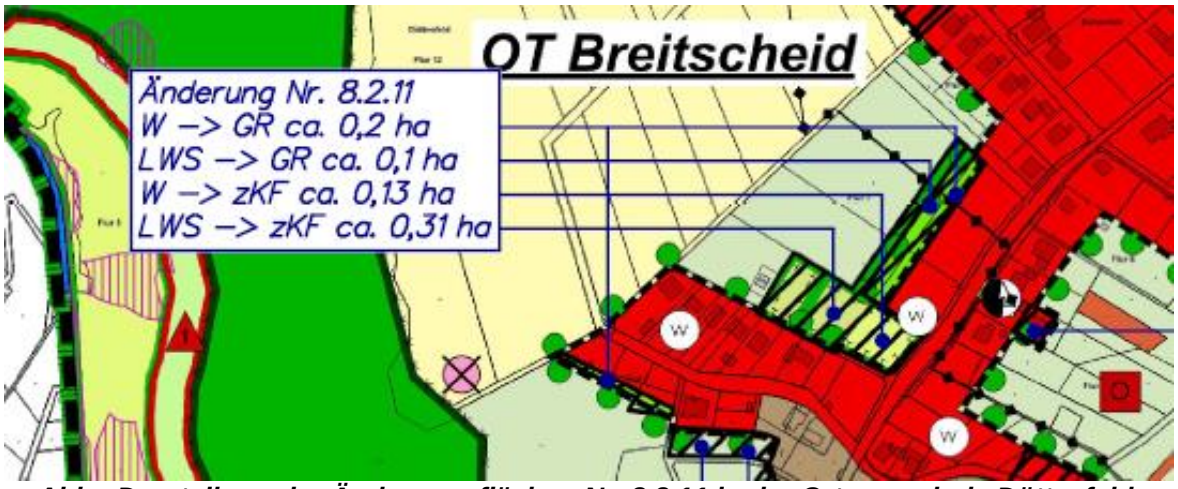


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.11 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Breitscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die vorgesehenen Änderungsbereiche befinden sich südlich innerhalb des Ortsteils Breitscheid. Der gesamte Ortsteil liegt gemäß RROP innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“, wobei die in Rede stehende Änderung das Vorbehaltsgebiet nicht nachteilig tangiert. Vorliegend handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung zweier bereits rechtskräftiger Satzungen. Beide Teilbereiche unterliegen keiner farblichen Darstellung (weiße Fläche), grenzen jedoch östlich an Siedlungsflächendarstellungen „Wohnen“ an. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht erkennbar.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeitigen Flächennutzungsplan werden die thematisierten Teilbereiche als landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,41 ha) und Wohnbaufläche (ca. 0,33 ha) dargestellt. Im Rahmen der Änderung erfolgt dann eine Darstellung als Grün- und zugeordnete Kompensationsfläche. Die Teilbereiche befinden sich im Süden des Ortsteils Breitscheid und liegen östlich der „Grenzbachstraße“ und südlich der „Feldstraße“.

Die Änderungsflächen resultieren aus den 2024 rechtskräftig gewordenen Ergänzungssatzungen „Grenzbachstrasse“ sowie „Feldstrasse – westlich“. Es handelt sich somit lediglich um eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an die eben genannten rechtskräftigen Planungen.

Vertiefende Aussagen zu städtebaulichen Belangen wie der Entwässerung, dem Lärmschutz oder dem Naturschutz sind bereits abschließend thematisiert worden und können den Planunterlagen entnommen werden.

Zur Veranschaulichung werden die beiden Satzungen nachfolgend Ausschnittsweise abgebildet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

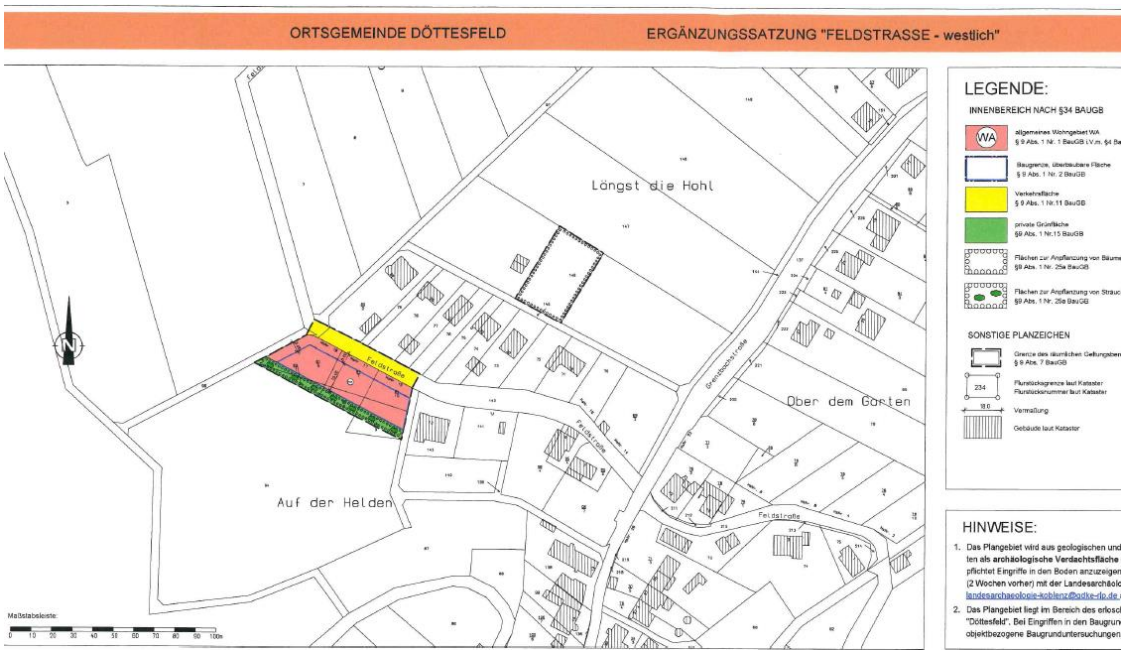


Abb.: Plankarte der Ergänzungssatzung „FELDSTRASSE – westlich“

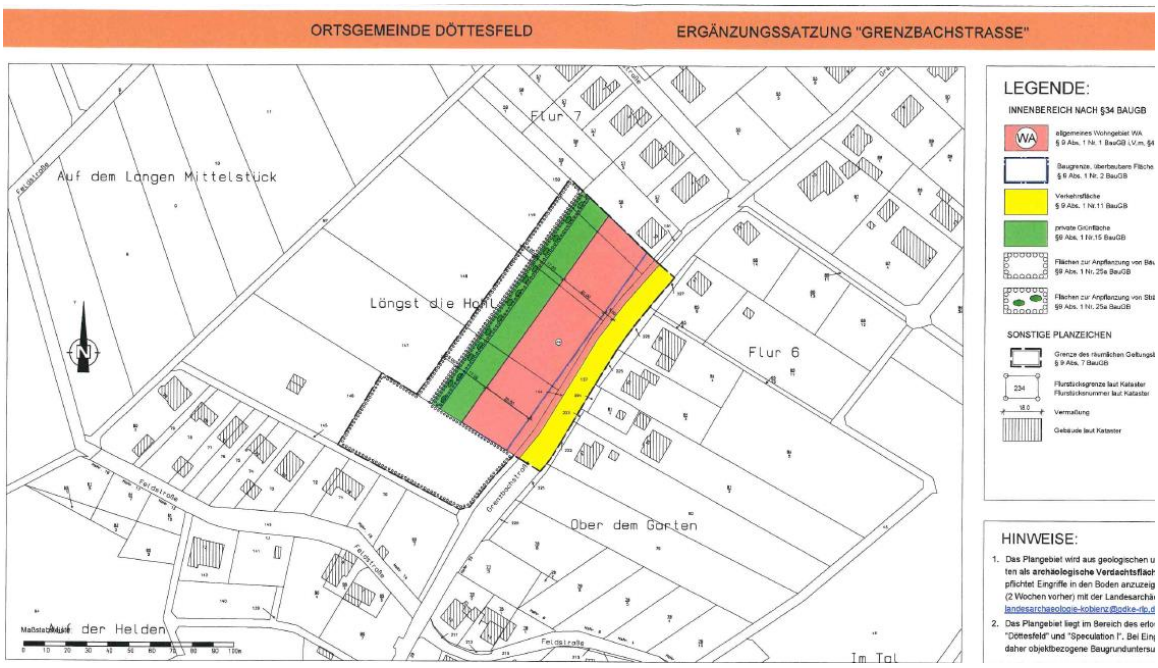


Abb.: Plankarte der Ergänzungssatzung „GRENZBACHSTRASSE“

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits vertiefend und abschließend behandelt worden. Vorliegend handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Anpassung an zwei bereits rechtskräftige Satzungen. Vertiefende Aussagen zur Landschaftsplanung sind den Planunterlagen der Satzungen zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.12 Bestandsanpassung: Umwandlung von Forstwirtschaftlicher Fläche in Siedlungsfläche im Außenbereich (FWS in SiA ca. 0,90 ha)

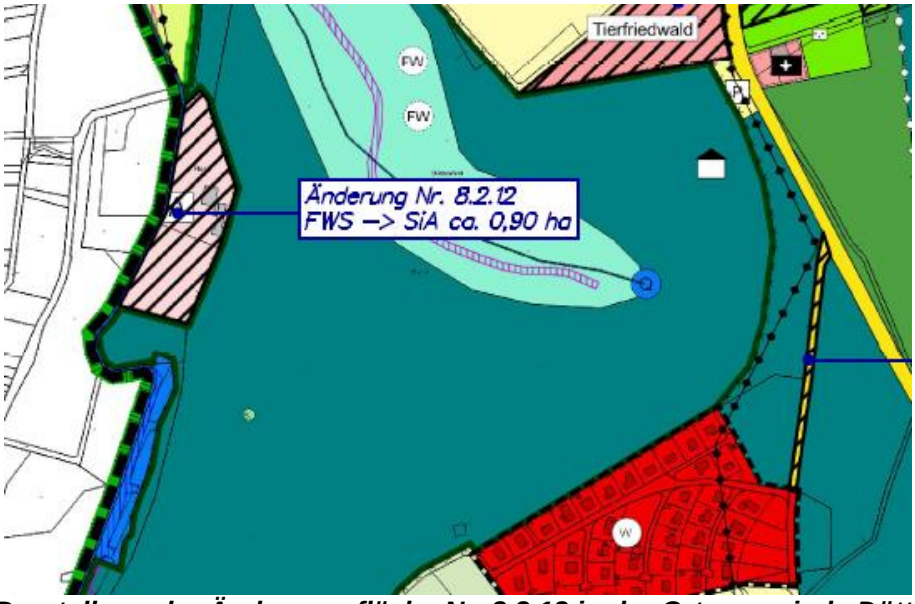


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.2.12 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Breitscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird durch die Ortsgemeinde nicht übernommen. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.2.12 befindet sich nordwestlich im Außenbereich des Ortsteils Breitscheid der Ortsgemeinde Döttesfeld. Im derzeit wirksamen RROP ist die Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sie sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“ sowie eines Vorranggebiets „Regionaler Biotopverbund“, wobei hier jeweils eine sehr kleinflächige Überplanung vorgenommen wird. Der Planbereich ist zudem bereits vollständig bebaut und wird seit Jahren aktiv genutzt. Vorliegend handelt es sich um eine Bestandsanpassung. Raumordnerische Abwägungen und Entscheidungen sind somit bereits an anderer Stelle erfolgt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald bestehen faktisch nicht mehr, da es sich um eine Bestandsanpassung an vorhandene Gebäudestrukturen handelt.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich nordwestlich und in einiger Entfernung zum Ortsteil Breitscheid der Ortsgemeinde Döttesfeld. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als forstwirtschaftliche Fläche mit einer Größe von ca. 0,9 ha dargestellt. Im Rahmen einer Bestandsanpassung soll diese Darstellung in eine Siedlungsfläche im Außenbereich geändert werden.

Der Bereich ist im Bestand bereits großflächig bebaut und asphaltiert. Die vorhandenen Gebäudestrukturen weisen eine längliche Form auf und werden durch befestigte Flächen, Stellplätze, Zeltanlagen sowie eine großzügige Außenterrasse ergänzt. Die Villa „Hoffnungstal“ stellt dabei einen langjährig bestehenden baulichen Bestand dar.

Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs verläuft der „Grenzbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen nördlich gelegenen Wirtschaftsweg. Darüber hinaus ist die Villa über Wanderwege im Bereich des „Grenzbachtals“ fußläufig erreichbar.

Aufgrund der bereits seit Jahren bestehenden baulichen Nutzung handelt es sich bei der vorliegenden Änderung ausschließlich um eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung des Flächennutzungsplans in Bezug auf bereits bebaute Flächen handelt, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht tangiert. Von weiteren Aussagen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.13 Neuausweisung von Fläche für den Gemeinbedarf „Tierfriedwald“ sowie Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in GB (Tierfriedwald) ca. 1,0 ha und LWS in GR ca. 0,25 ha)

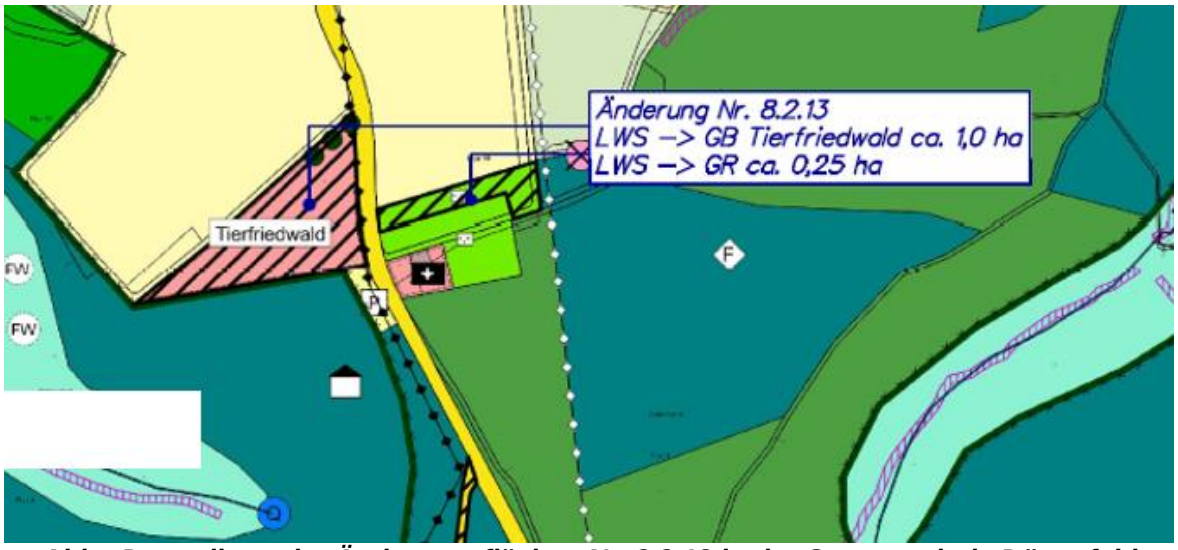


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.13 in der Ortsgemeinde Döttesfeld
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die in Rede stehenden Änderungsbereiche befinden sich nördlich des Ortsteils Breitscheid und liegen unmittelbar östlich und westlich der Kreisstraße K 127. Für beide Änderungsflächen liegt im aktuell wirksamen RROP keine spezifische Darstellung vor (weiße Fläche). Östlich des Friedhofs grenzt der Teilbereich an die Darstellung „Sonstige Waldflächen“ an, während der westliche Teilbereich südlich und östlich an diese Flächendarstellung angrenzt. Die Flächen befinden sich außerdem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“, wobei die Änderungen dem Vorbehaltsgebiet zugutekommen. Durch die geplante Ausweisung eines Tierfriedwaldes, sowie der Erweiterung des bestehenden Friedhofs sind zudem keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

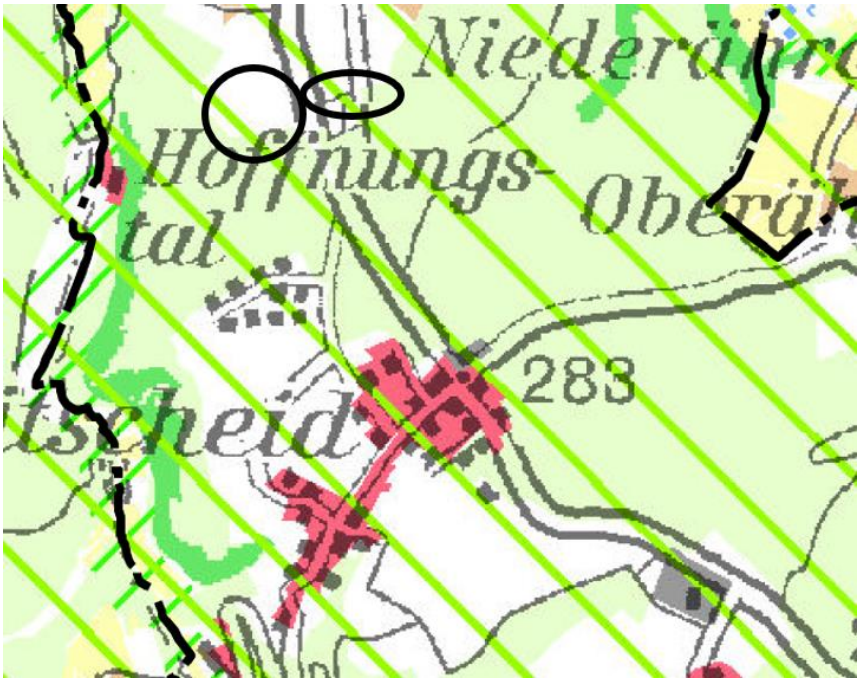


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Beide Änderungsbereiche liegen unmittelbar östlich und westlich der Kreisstraße K 127 zwischen Döttesfeld und dem Ortsteil Breitscheid. Im Flächennutzungsplan sind beide Flächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, welche im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung in Grünfläche

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ,,Tierfriedwald‘‘ überführt werden sollen. Insgesamt ist die Umwandlung von Flächen im Umfang von ca. 1,25 ha vorgesehen.

Anlass der Änderung ist die Erweiterung des bestehenden Friedhofs im östlichen Bereich in Richtung Norden sowie die Errichtung eines Tierfriedwaldes im westlichen Bereich. Auf der Fläche, auf der die Errichtung des Tierfriedwaldes geplant ist, soll je beigesetztem Tier eine Baumpflanzung erfolgen, sodass sich die Fläche im Laufe der Zeit zu Wald entwickelt. Die Baumpflanzungen werden durch das Forstamt unter fachlicher Begleitung des Revierförsters in Form von Clusterpflanzungen im Herbst vorgenommen. Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren insbesondere unter Einbeziehung der Forst-, der unteren Naturschutzbehörde und dem Veterinäramt ist angestoßen worden und befindet sich aktuell kurz vor dem Abschluss. Friedhöfe stellen kulturell bedeutsame Einrichtungen dar und sollten in jeder Gemeinde in angemessener Größe vorhanden sein. Insbesondere die geplante Einrichtung eines Tierfriedwaldes stellt ein besonderes Vorhaben dar, das es Tierhalterinnen und Tierhaltern ermöglicht, ihre Tiere würdevoll zu bestatten.

Der bestehende Friedhof östlich der K 127 ist verkehrlich bereits erschlossen. Unmittelbar südlich des geplanten Tierfriedhofs befindet sich zudem ein geschotterter Parkplatz, dessen Zufahrt sich etwa auf Höhe der Friedhofszufahrt befindet. Entsprechende Warnschilder mit der Aufschrift „Achtung Ausfahrt“ und „Friedhof“ sind weiter südlich entlang der K 127 zu finden. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen ist die verkehrliche Erschließung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu konkretisieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich der K 127 oberirdische Leitungstrassen befinden. Diese Bereiche müssen jederzeit zugänglich sein und sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu berücksichtigen. Mögliche Gehölzpflanzungen in unmittelbarer Nähe dürfen das Trassensystem nicht beeinträchtigen.

Entlang der Kreisstraße ist zudem die Bauverbotszone von 15 m gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand zu beachten, welcher von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine negativen Auswirkungen infolge der Änderungsplanung zu erwarten.

Überflutungsgefahren durch Starkregen oder andere Risikofaktoren sind für die Änderungsfläche nicht erkennbar. Laut den Starkregengefahrenkarten des Landesamts für Umwelt kommt es selbst bei einem extremen Starkregenereignis (SRI 10, 4 Std.) lediglich im südlichen Bereich des geplanten Tierfriedwaldes zu punktuellen Überflutungen mit Wasserständen zwischen 10 bis unter 30 cm sowie geringen Fließgeschwindigkeiten. Die geplante Erweiterung des östlich gelegenen Friedhofs weist keine Betroffenheit auf. Es sei ergänzend erwähnt, dass die Versickerungsrate sowie die Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens nicht wesentlich beeinträchtigt werden, da keine flächige Versiegelung vorgesehen ist.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Obwohl es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Neuausweisung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Bestandssituation aus naturschutzfachlicher Sicht verschlechtert. Vorgesehen ist die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Tierfriedwald“ auf derzeit als Acker- und Wiesenflächen genutzten Bereichen. Durch die geplanten Baumpflanzungen auf dem Gebiet des geplanten Tierfriedwaldes sowie die geplante Eingrünung und ergänzende Gehölzpflanzungen innerhalb der Friedhofsanlagen ist vielmehr von einer ökologischen Aufwertung der Ist-Situation auszugehen. Es wird jedoch empfohlen, die nördlich des bestehenden Friedhofs verlaufende Baumreihe zu erhalten. Aufgrund der genannten Aspekte wird auf weitergehende naturschutzfachliche Bewertungen verzichtet.

Abwägung / Fazit:

- Ausweisung von Grünfläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ,,Tierfriedwald‘‘ zur Erweiterung des bestehenden Friedhofs sowie der Errichtung eines Tierfriedwaldes
- Natürliche Bodenfunktionen und Versickerungsverhalten bleiben erhalten
- Keine Verschlechterung der Bestandssituation erwartet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.14 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche im Norden des Ortsteils Oberähren (M in LWS ca. 0,35 ha und in LPF ca. 0,16 ha)

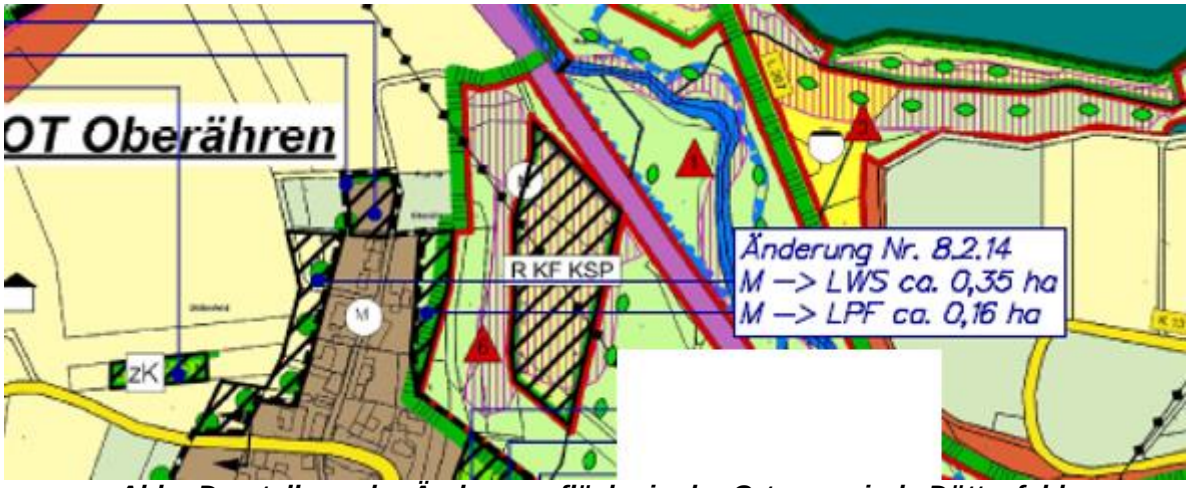


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Oberähren *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die vorgesehenen Änderungsflächen Nr. 8.2.14 befinden sich im nördlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Oberähren der Ortsgemeinde Döttesfeld. Für beide Änderungsflächen liegt im aktuell wirksamen RROP keine Darstellung vor (weiße Fläche). Zudem befinden sich die Flächen innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Der östliche Teilbereich befindet sich zusätzlich in der Nähe eines Vorranggebiets „regionaler Biotopverbund“. In Folge der Änderungsplanung ist die Rücknahme von Bauflächen geplant, was aus Sicht des Biotopschutzes zur begrüßen ist. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die thematisierten Flächen befinden sich am nordöstlichen bzw. nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberähren. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind beide Bereiche als Mischbauflächen dargestellt. Geplant ist die Umwandlung der östlich gelegenen Fläche in eine Landespflegefläche, während der westliche Bereich künftig als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden soll.

Im Bestand stellen sich beide Flächen überwiegend als Grünland dar. Insbesondere die östliche Fläche weist eine Vielzahl an Baumbeständen auf und ist aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen. Die westliche Fläche unterliegt größtenteils der Nutzung als Privatgärten und verfügt lediglich über vereinzelte Gehölzstrukturen.

Beide Flächen grenzen unmittelbar an bestehende Bebauung an, sind jedoch überwiegend nicht erschlossen. Aus planerischer Sicht eignen sie sich nicht für eine städtebaulichen Entwicklung, da es sich um sogenannte „Bebauung in zweiter Reihe“ handeln würde, was aus erschließungstechnischer und zuwegungsrechtlicher Sicht als problematisch einzustufen ist. Es ist daher nicht weiter beabsichtigt, eine städtebauliche Entwicklung innerhalb der beschriebenen Flächen vorzusehen.

Die vorliegende Änderungsplanung stellt eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand dar. Da keine baulichen Eingriffe vorbereitet werden, wird auf weitergehende städtebauliche Ausführungen verzichtet.

Landschaftsplanung:

Durch die Rücknahme der Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche sowie einer Landespflegefläche sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.15 Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Ackerweg“ – Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,10 ha), Grünfläche (LWS in GR ca. 0,01 ha) sowie Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,10 ha)

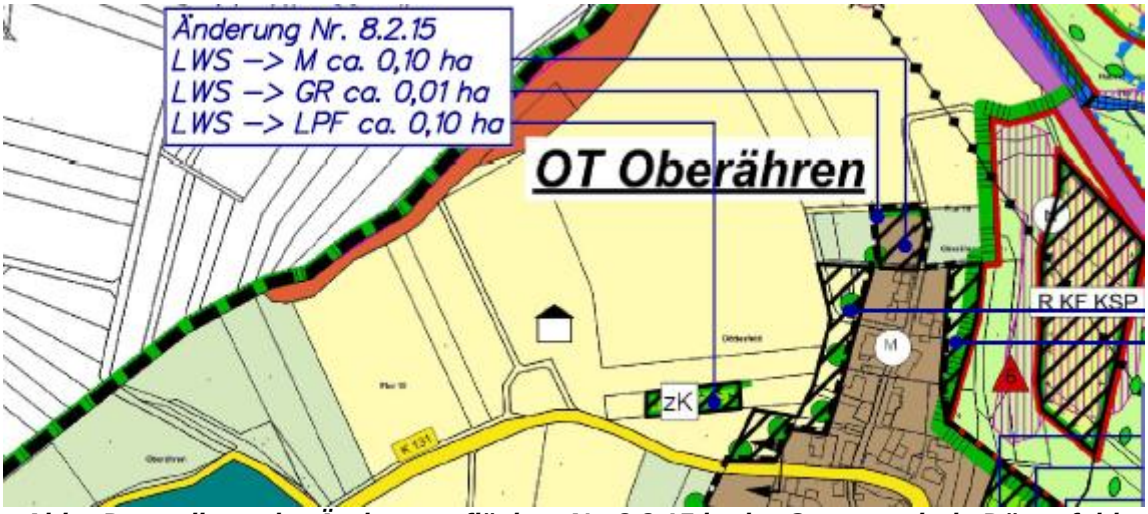


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.15 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Oberähren *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die Änderungsbereiche unterliegen im RROP keiner Darstellung (weiße Fläche; siehe Abb. weiter unten). Der nördliche Teilbereich grenzt nördlich an die Bestandsbebauung des Ortsteils Oberähren an, welche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt wird. Weiterhin befindet sich östlich der Fläche ein Vorranggebiet „regionaler Biotopverbund“, welches durch die Änderung jedoch nicht tangiert wird. Die gesamte Gemeinde wird außerdem von einem großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt. Die in Rede stehende Änderung dient jedoch der nachrichtlichen Anpassung an die rechtkräftige Ergänzungssatzung „Ackerweg“. Raumordnerische Abwägungen und Entscheidungen sind somit bereits an anderer Stelle erfolgt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

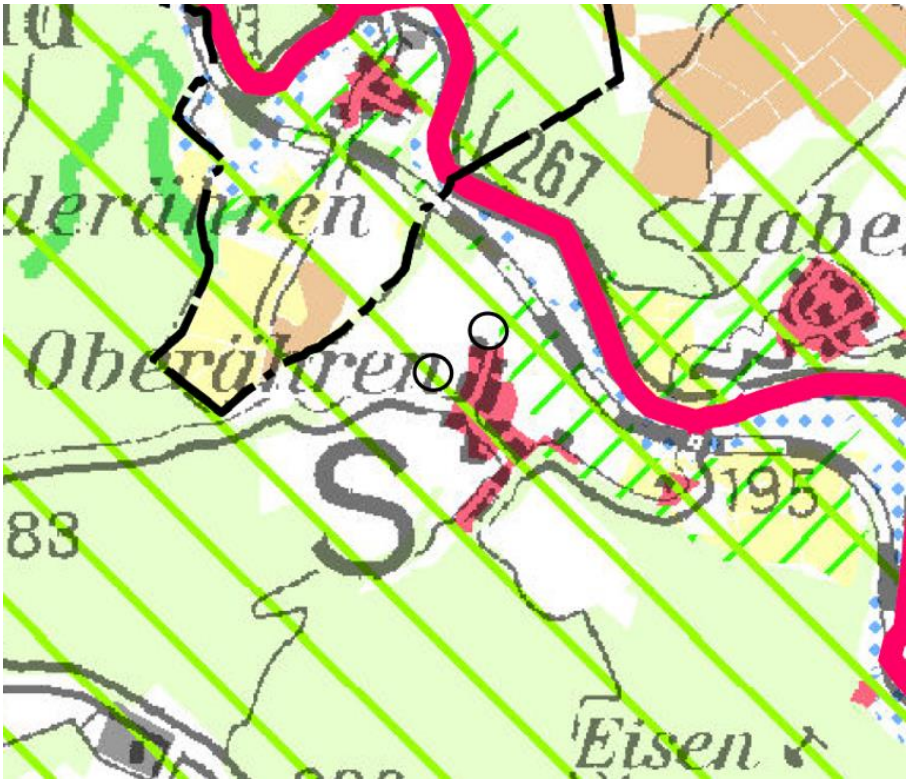


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehenden Flächen befinden sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberähren der Ortsgemeinde Döttesfeld sowie westlich des Siedlungskörpers und nördlich der Kreisstraße K 131. Anlass der Änderung ist die nachrichtliche Anpassung an die im Jahr 2024 rechtskräftig gewordene Ergänzungssatzung „Ackerweg“.

Gemäß Satzung wird der nördlich gelegene Bereich als Mischbaufläche (ca. 0,10 ha) und Grünfläche (ca. 0,01 ha) dargestellt, während der südwestlich gelegene Teilbereich als zugehörige Kompensationsfläche bzw. Landespflegefläche (ca. 0,10 ha) ausgewiesen wird. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind beide Bereiche als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der Änderungsbereich ist über die Gemeindestraße „Ackerweg“ bereits erschlossen. Es handelt sich um eine formale Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung. Konkretere städtebauliche Aussagen können den entsprechenden Planunterlagen entnommen werden. Weitergehende Ausführungen sind nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung sind auf nachfolgender Planungsebene bereits abschließend behandelt worden. Ein entsprechender Ausgleich in Form eine externen zugeordneten Ausgleichsfläche wurde erbracht und ebenfalls übernommen. Weitere Aussagen können der Ergänzungssatzung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.16 Bestandsanpassung - Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Sonnenstraße“ – Umwandlung von Wohnbaufläche zu Grünfläche (W in GR ca. 0,15 ha), zugeordneter Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,15 ha) und Mischbaufläche (W in M ca. 0,10 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.2.16 in der Ortsgemeinde Döttesfeld, Ortsteil Oberähren *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Döttesfeld wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der „Sonnenstraße“ und unterliegt im derzeitigen RROP teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche) sowie der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“. Unmittelbar nordöstlich grenzt ein Vorranggebiet „regionaler Biotopverbund“ an den Änderungsbereich an. Der Ortsteil Oberähren wird zudem ganzheitlich von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überplant. Die in Rede stehende Änderung dient jedoch der nachrichtlichen Anpassung an die rechtkräftige Ergänzungssatzung „SONNENSTRASSE“. Raumordnerische Abwägungen und Entscheidungen sind somit bereits an anderer Stelle erfolgt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Anlass der Planung ist die nachrichtliche Anpassung an die im Jahr 2024 rechtskräftig gewordene Ergänzungssatzung „SONNENSTRASSE“ (siehe Abb. unten). Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Teilbereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung wird die Darstellung der Wohnbaufläche an den tatsächlichen Bestand angepasst und in ihrem Umfang reduziert. Dementsprechend werden etwa 0,15 ha als Grünfläche, ca. 0,15 ha als zugeordnete Kompensationsfläche und ca. 0,10 ha Mischbaufläche anstelle der bisherigen Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Änderungsbereich ist durch die südlich angrenzende „Sonnenstraße“ bereits erschlossen. Unweit nördlich verläuft die Landesstraße L 267, die eine gute verkehrliche Anbindung an die lokale Infrastruktur gewährleistet.

Die westlich und nördlich angrenzenden hochwertigen Biotopflächen werden nicht negativ beeinträchtigt und im Wirkungsbereich der Satzung dauerhaft gesichert.

Weiterführende Informationen sind der Satzung selbst zu entnehmen. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

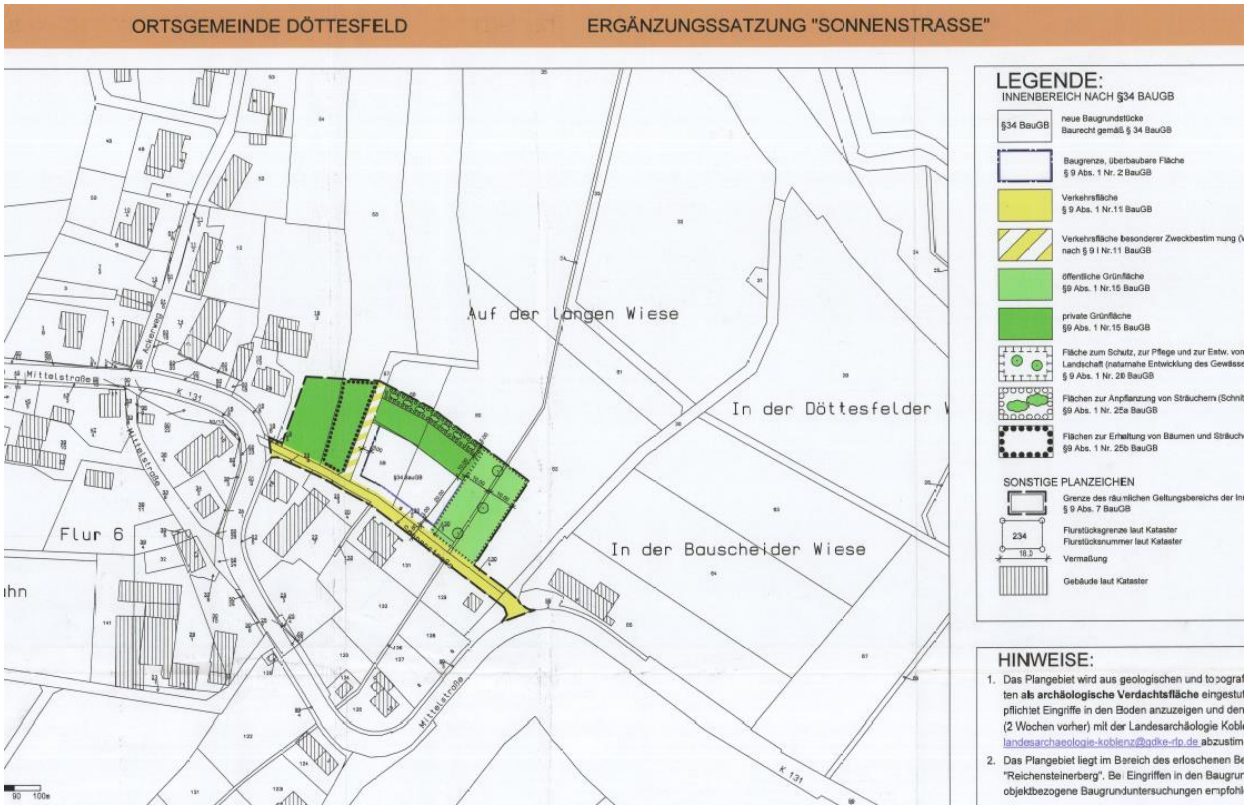


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung der Ergänzungssatzung „SONNENSTRASSE“ (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Die vorliegende Änderung stellt eine rein nachrichtliche Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „SONNENSTRASSE“ dar. Die Belange der Landschaftsplanung wurden bereits im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene umfassend geprüft und durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Weitere Informationen hierzu können den Satzungsunterlagen entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.2.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Döttesfeld

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Döttesfeld werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.

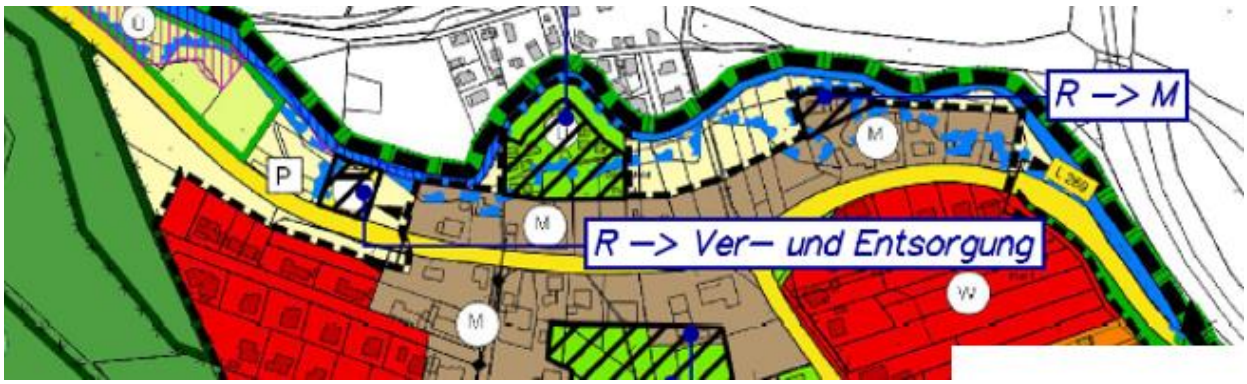


Abb.: Darstellung bereits bebauter einzelner Grundstücke als Mischbaufläche sowie Darstellung berstehender Flächen für die Entwässerung im Norden der Gemeinde

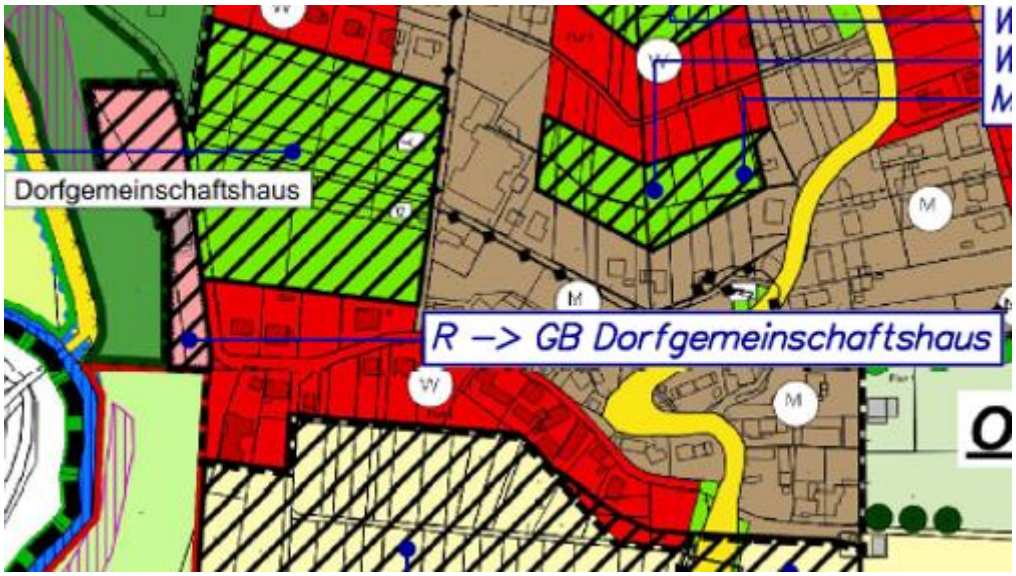


Abb.: Nachrichtliche Umwandlung zu Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ im Bereich des bestehenden Dorfgemeinschaftshauses im Westen der Ortslage

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

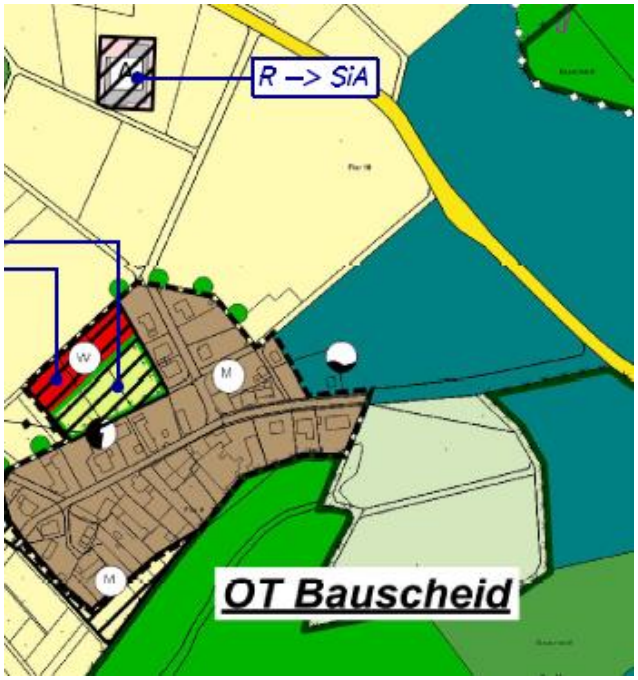


Abb.: Darstellung eines bestehenden Aussiedlerhofes nördlich des Ortsteils (OT Bauscheid)

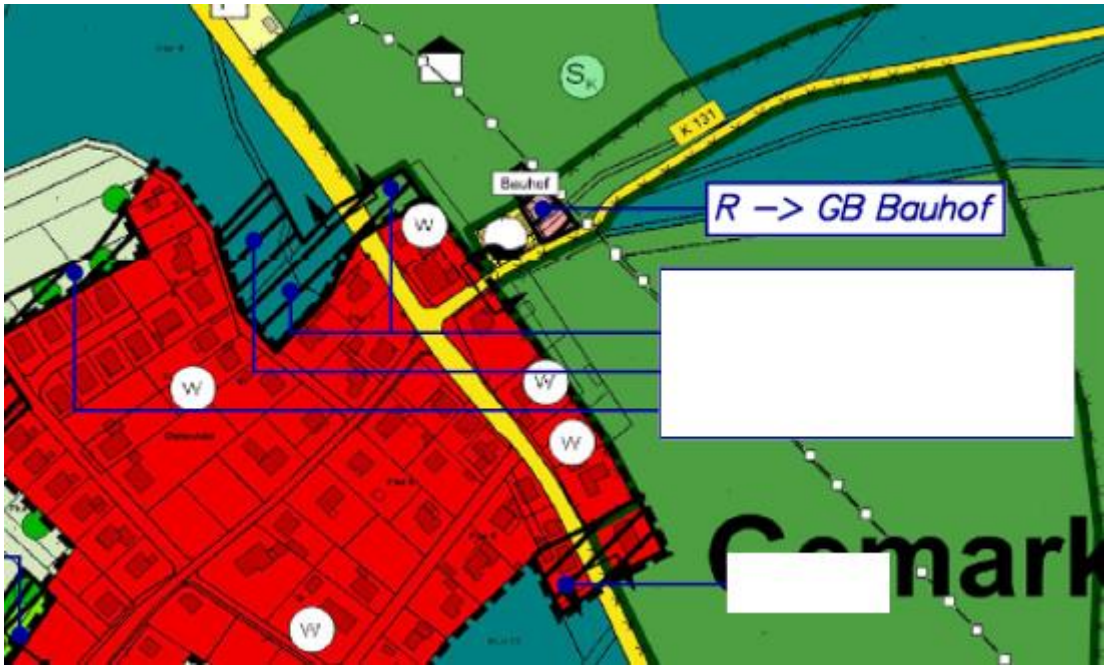


Abb.: Nachrichtliche Darstellung des bestehenden Bauhofs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ (OT Breitscheid)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Zeichnerische Korrektur bereits vollständig bebauter Grundstücke als Wohnbaufläche am südöstlichern Ortsausgang (OT Breitscheid)



Abb.: Darstellung eines bestehenden Verkehrsweges „Parkstraße“ (OT Breitscheid)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

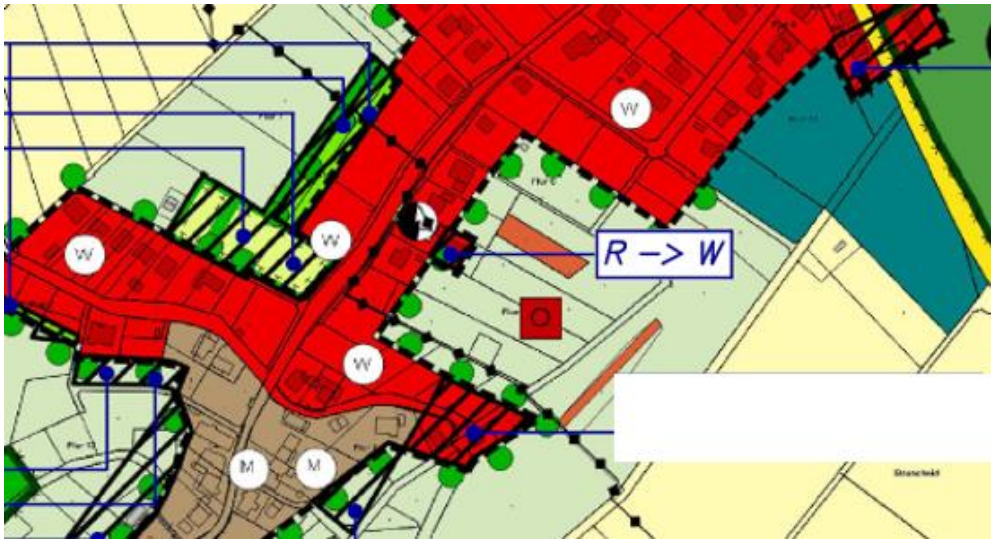


Abb.: Darstellung bereits bebauter einzelner Grundstücke als Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils (OT Breitscheid)

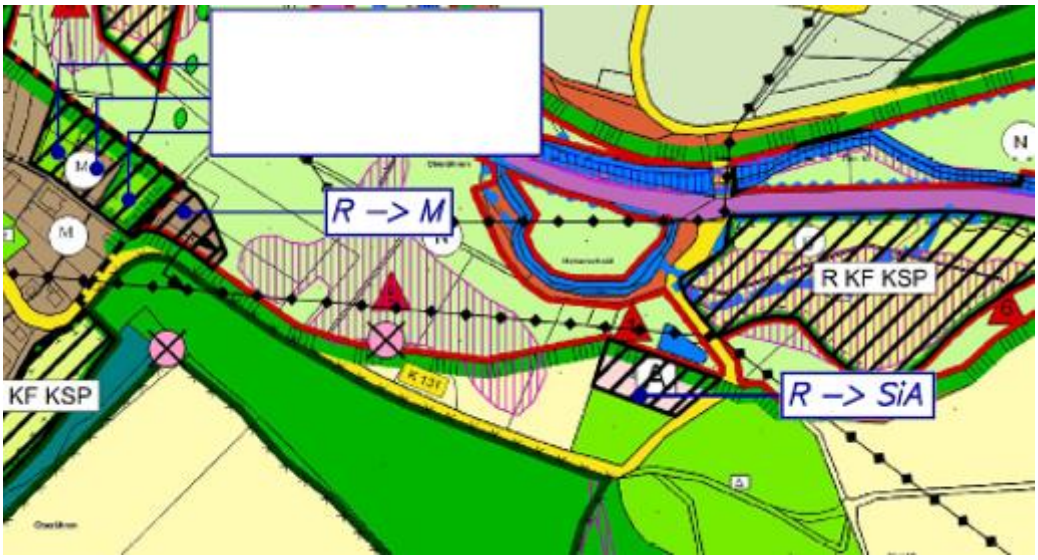


Abb.: Nachrichtliche Darstellung bestehender Aussiedlerhöfe und Mischbaufläche auf bereits bebauten Grundstücken (OT Oberähren)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3 Ortsgemeinde Dürrholz

8.3.1 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Flurstraße“ (LWS in W ca. 0,2 ha und LWS in Ver. und Entsorg. (Abwasser) ca. 0,15 ha sowie W in LWS ca. 0,14 ha und kleinflächig GR in W und LWS) am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Daufenbach

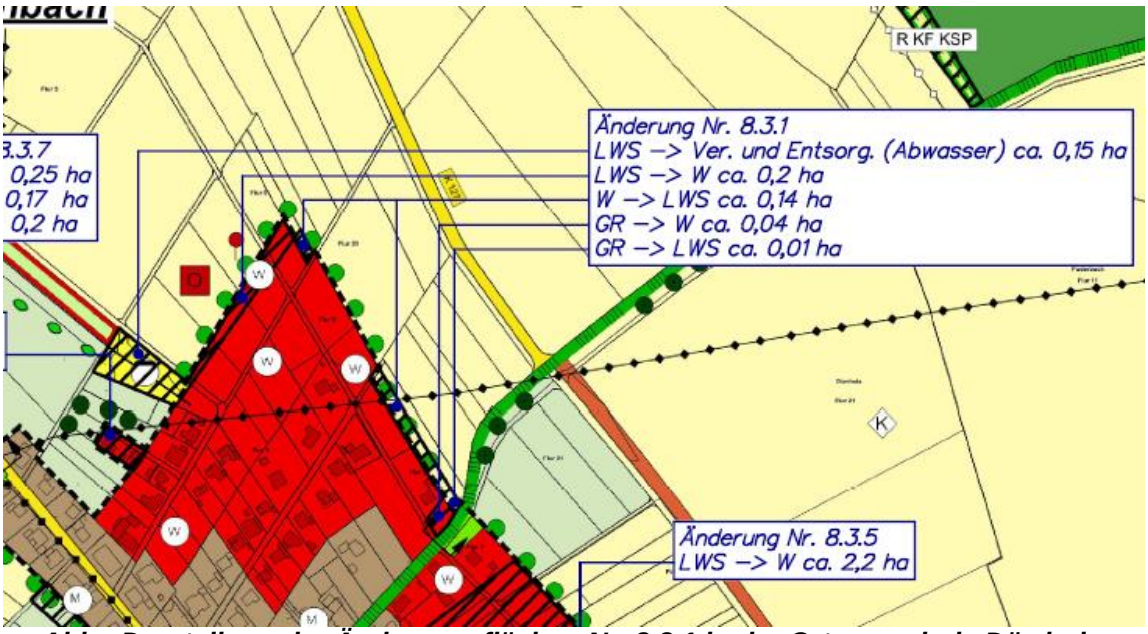


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.3.1 in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Daufenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die vorgesehenen Änderungen betreffen den Ortsteil Daufenbach und liegen im nordwestlichen bzw. im nördlichen Randbereich der Ortslage. Für die Planänderungsflächen besteht im derzeit gültigen RROP keine Flächendarstellung (weiße Fläche)“. Die Änderungsbereiche befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“ sowie angrenzend an ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“, wobei hier (wenn überhaupt) jeweils nur eine sehr kleinflächige Überplanung erfolgt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Anpassung an die rechtskräftige 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flurstraße“ handelt. Raumordnerische Abwägungen und Entscheidungen sind somit bereits an anderer Stelle

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

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

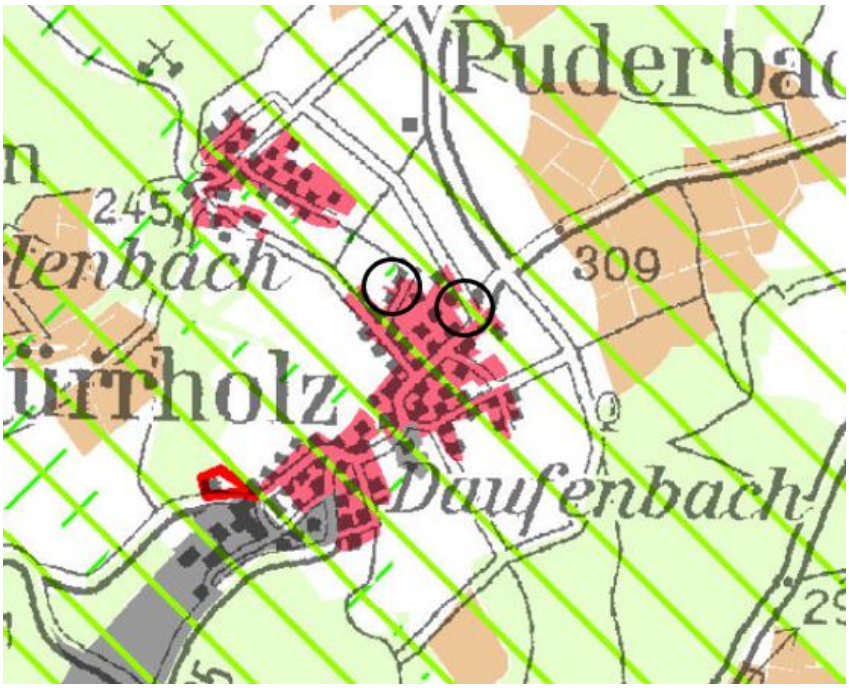


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehenden Änderungsbereiche befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Daufenbach und grenzen nördlich bzw. nordwestlich an die Bestandsbebauung an. Im Rahmen der Anpassung werden ca. 0,20 ha landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche und ca. 0,15 ha in Flächen für die Ver- und Entsorgung umgewandelt. Die Fläche für die Ver- und Entsorgung sieht ein Regenrückhaltebecken vor. Zusätzlich wird im Rahmen der Anpassung Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche zurückgenommen und Grünfläche in Wohnbaufläche sowie Landwirtschaftsfläche in Anpassung an den tatsächlichen planerischen Bestand umgewandelt.

Die vorher genannten Änderungen basieren auf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Flurstraße“. Diese ist bereits rechtskräftig und wird demnach als Bestandsanpassung zeichnerisch in den Flächennutzungsplan übernommen. Grund der Erweiterung war seinerzeit die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.

Über die Straße „Im Tälchen“ und angrenzende Wirtschaftswege kann die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen werden. Über die weitere Anbindung an die umliegend verlaufenden Straßen K 126, K 127 und L 265 ist das Plangebiet an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt (Planauszug siehe nachfolgende Abb.), werden keine weiteren städtebaulichen Aussagen getroffen. Vertiefende Informationen können dem Bebauungsplan entnommen werden.

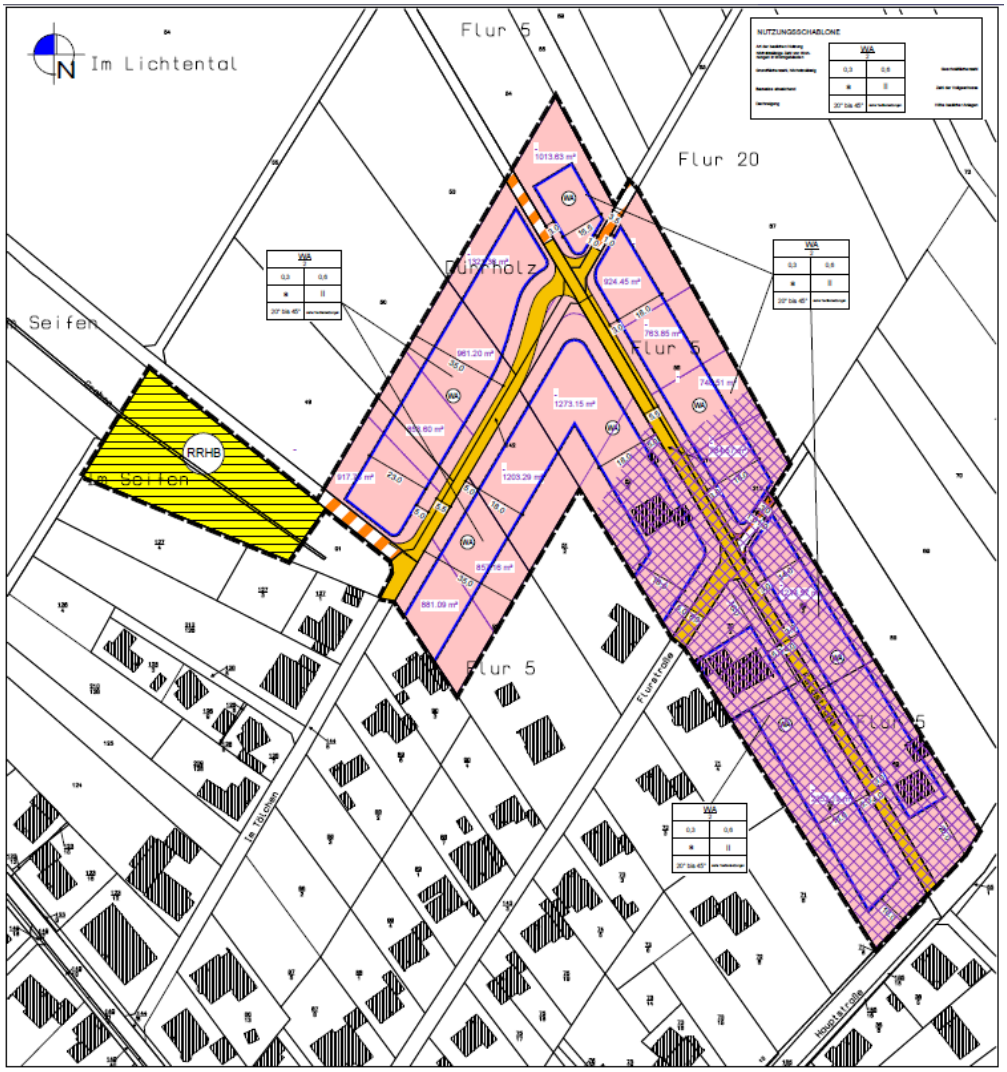


Abb.: Auszug Planzeichnung 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Flurstraße“ (Stand 03.04.2019)

Landschaftsplanung

Da der Bebauungsplan „Flurstraße“ bereits rechtsverbindlich ist und damit die Planung planungsrechtlich verbindlich zulässig ist, bedarf es auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keiner weiteren Untersuchung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.2 Bestandsanpassung - Ausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 0,08 ha) im Osten der Ortslage

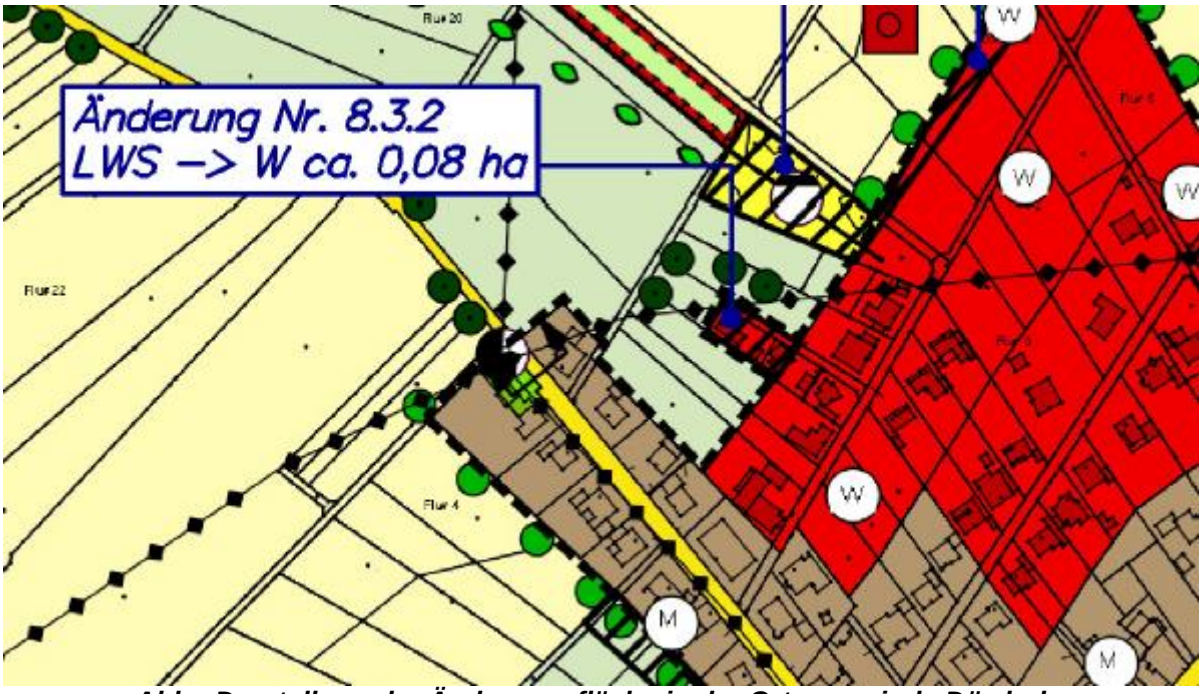


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Daufenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Ortsgemeinde nicht übernommen. Die vorgesehene Änderung betrifft den Ortsteil Daufenbach und befindet sich am nordöstlichen Randbereich der bestehenden Siedlungsflächen. Für die Planänderungsfläche liegt im derzeit gültigen RROP keine Flächendarstellung vor („weiße Fläche“). Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Der betreffende Bereich ist bereits bebaut und überwiegend versiegelt. Die vorliegende Änderung stellt eine nachrichtliche Anpassung an den baulichen Bestand dar. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

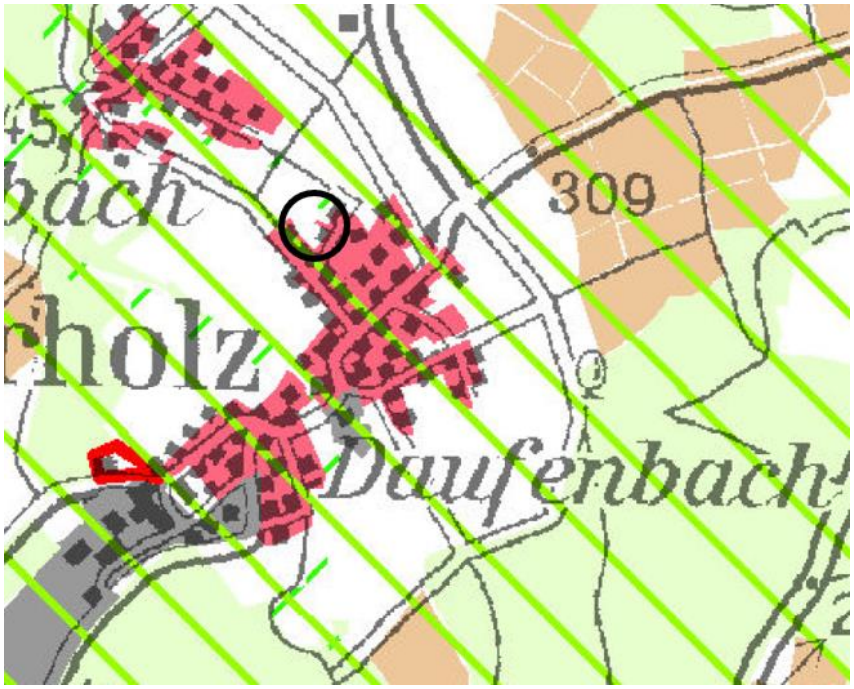


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei dem Änderungspunkt Nr. 8.3.2 handelt es sich um die Darstellung von ca. 0,08 ha Wohnbaufläche. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Der kleinflächige Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Daufenbach und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Im Wesentlichen werden drei bereits bebaute Grundstücke in die wohnbauliche Darstellung des Flächennutzungsplans ergänzt und entsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Fläche ist über einen Seitenarm der Gemeindestraße „Im Tälchen“ erschlossen. In südlicher und nördlicher Richtung besteht über die „Feldstraße“ und die „Werlenbacher Straße“ eine Anbindung an die durch das Ortszentrum verlaufende „Hauptstraße“. Diese verläuft weiter nördlich in die Landesstraße L 265 über und gewährleistet somit eine gute regionale Erreichbarkeit.

Durch die vorliegende Anpassung des Flächennutzungsplans an den Bestand werden keine zusätzlichen baulichen Eingriffe vorbereitet. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist nicht zu erwarten. Aufgrund der oben genannten Aspekte wird auf weitergehende städtebauliche Ausführungen verzichtet.

Landschaftsplanung

Die vorliegende Planänderung stellt eine Anpassung an den baulichen Bestand dar. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird durch die Änderung keine Verschlimmerung der Bestandssituation vorbereitet. Landschaftsplanerische Belange werden somit nicht tangiert, weswegen von einer ausführlichen Bewertung der Schutzguter abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.3 Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf (Spielplatz) zu Mischbaufläche (GB „Spielplatz“ in M ca. 0,15 ha) am östlichen Ortsrand

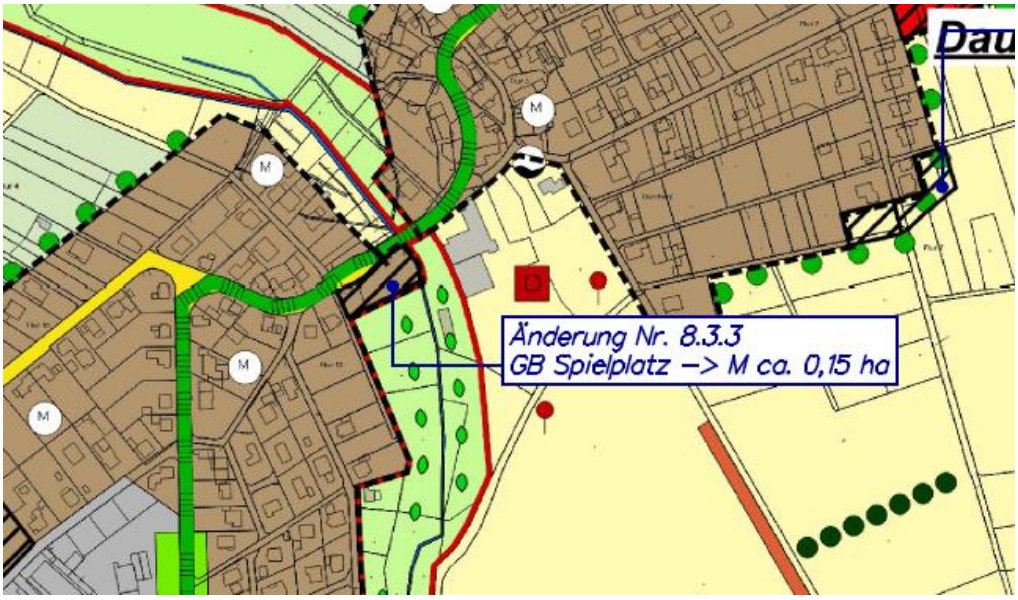


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Daufenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Der Änderungsbereich befindet sich südlich der „Hauptstraße“ zwischen Dürrholz und dem Ortsteil Daufenbach. Im RROP ist der Bereich überwiegend als Fläche“ ohne spezifische Darstellung ausgewiesen (weiße Fläche). Östlich grenzt er an eine Siedlungsflächendarstellung „Industrie und Gewerbe“, westlich an die gleichartige Darstellung „Wohnen“. Zudem liegt der gesamte Änderungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“ , wobei hier lediglich eine sehr kleinflächige Überplanung vorgenommen wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

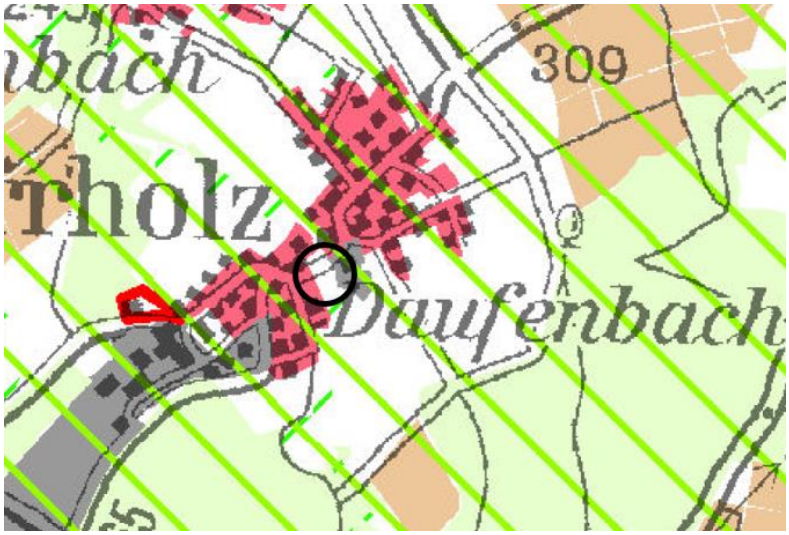


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Diese Darstellung resultiert aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans und stellte seinerzeit ebenfalls eine Bestandsanpassung im Zusammenhang mit dem dort befindlichen Kindergarten dar.

Da im Bestand kein Spielplatz vorhanden ist, soll der Bereich im Zuge der vorliegenden Änderung künftig als Mischbaufläche dargestellt werden. Die Flächenumwandlung umfasst lediglich eine geringe Größe von ca. 0,15 ha innerhalb des Siedlungsbereichs. Die Änderungsfläche befindet sich unmittelbar an der Hauptstraße und ist beidseits von vorhandener Bebauung umgeben.

Der westliche Teilbereich der Fläche ist mit einem Denkmal versehen, das von einer Hecke umgeben ist und von einem einzelnen jüngeren Baum begleitet wird. An der nördlich angrenzenden Hauptstraße (außerorts L 265) befindet sich zudem eine Bushaltestelle. Die Fläche stellt sich im Übrigen überwiegend als teilweise gepflasterte und geschotterte Grünfläche mit einzelnen Baumbeständen dar.

Im östlichen Bereich befindet sich außerdem das Relikt einer kleinen Brücke, die über den Daufenbach (Gewässer III. Ordnung) führt, welcher östlich der Änderungsfläche verläuft. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen ist in jedem Fall ein Abstand von 10 m zum Gewässer einzuhalten. Zudem ist das Denkmal zu erhalten. Die konkrete Ausgestaltung bleibt jedoch der nachfolgenden Planungsebene vorbehalten.

Landschaftsplanung

Bei den vorliegenden Darstellungsänderungen handelt es sich um Anpassungen an den Bestand. Die bislang dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ besteht faktisch nicht mehr; eine anthropogene Überprägung der Fläche ist jedoch bereits vorhanden. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der zuvor beschriebenen Bestandssituation nicht vorbereitet. Eine weitergehende Bewertung der landschaftsplanerischen und artenschutzrechtlichen Belange ist daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.4 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Poststraße“ und Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,48 ha)

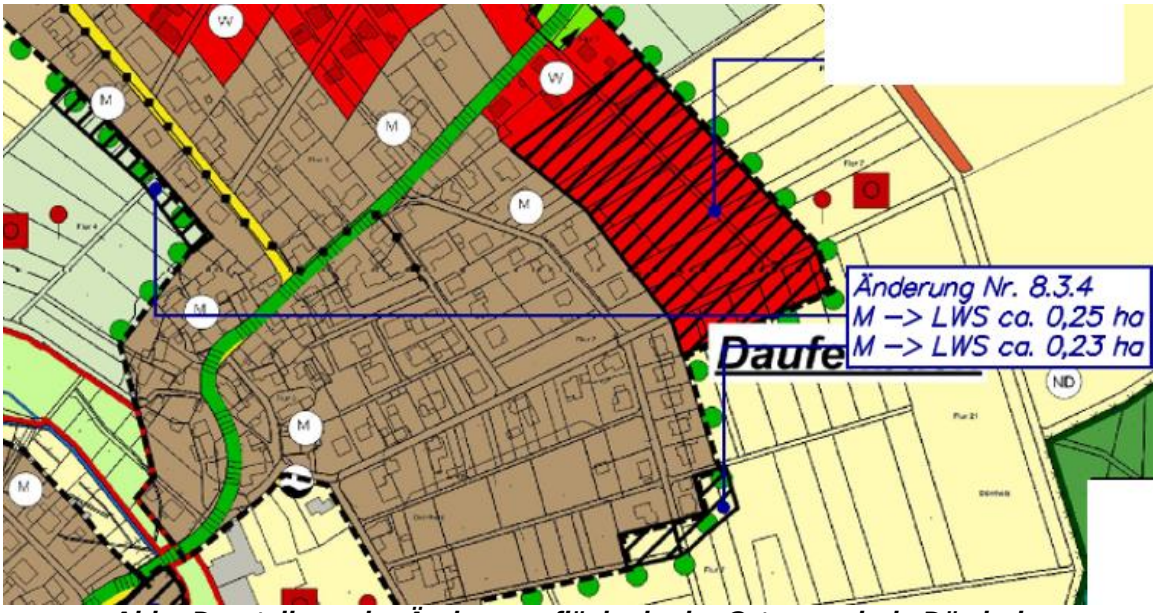


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Daufenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst zwei Teilbereiche, von denen sich einer am südöstlichen und einer am nordwestlichen Ortsrand befindet. Beide Flächen unterliegen im RROP keiner spezifischen Darstellung (sogenannte „weiße Fläche“), grenzen jedoch an die Siedlungsbebauung des Ortsteils an, welche als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen ist. Der Ortsteil ist zudem von einem großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überlagert. Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung sowie um eine Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

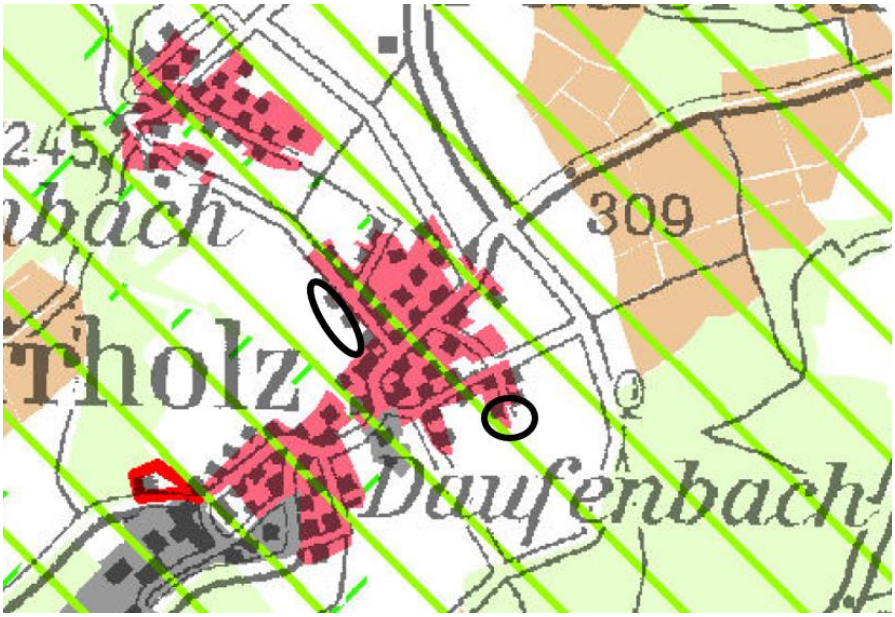


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Dürrholz plant mit der vorliegenden Änderung eine Anpassung an den aktuellen Bestand am westlichen und südöstlichen Ortsrand. Im Westen soll hierbei eine Flächenrücknahme in einem kleinen Umfang von ca. 0,25 ha erfolgen. Hier wird bestehende Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche zurückgenommen. Im Südosten des Ortsteils erfolgt eine Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Poststraße“. Im Rahmen der Änderung (Ergänzungssatzung „Poststraße“) werden ca. 0,23 ha Mischbaufläche zurückgenommen und stattdessen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Beide Teilbereiche grenzen unmittelbar an die Siedlungsbebauung an. Der südöstliche Bereich ist über die „Poststraße“ bereits erschlossen und überwiegend bebaut. Der westlich gelegene Bereich befindet sich südlich der „Werlenbacher Straße“ und umfasst im Bestand überwiegend privat genutzte Gärten sowie Grünland- und Offenlandbereiche, die teilweise der Ackerwirtschaft unterliegen.

Anlass der Ergänzungssatzung ist die bauplanungsrechtliche Absicherung eines Bestandsgebäudes sowie die Sicherung eines zusätzlichen benachbarten Bauplatzes auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Infolge der Satzung wird der Bereich in den Zusammenhang der bebauten Ortslage einbezogen.

Es wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kein baulicher Eingriff vorbereitet, weshalb von weiteren Ausführungen abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

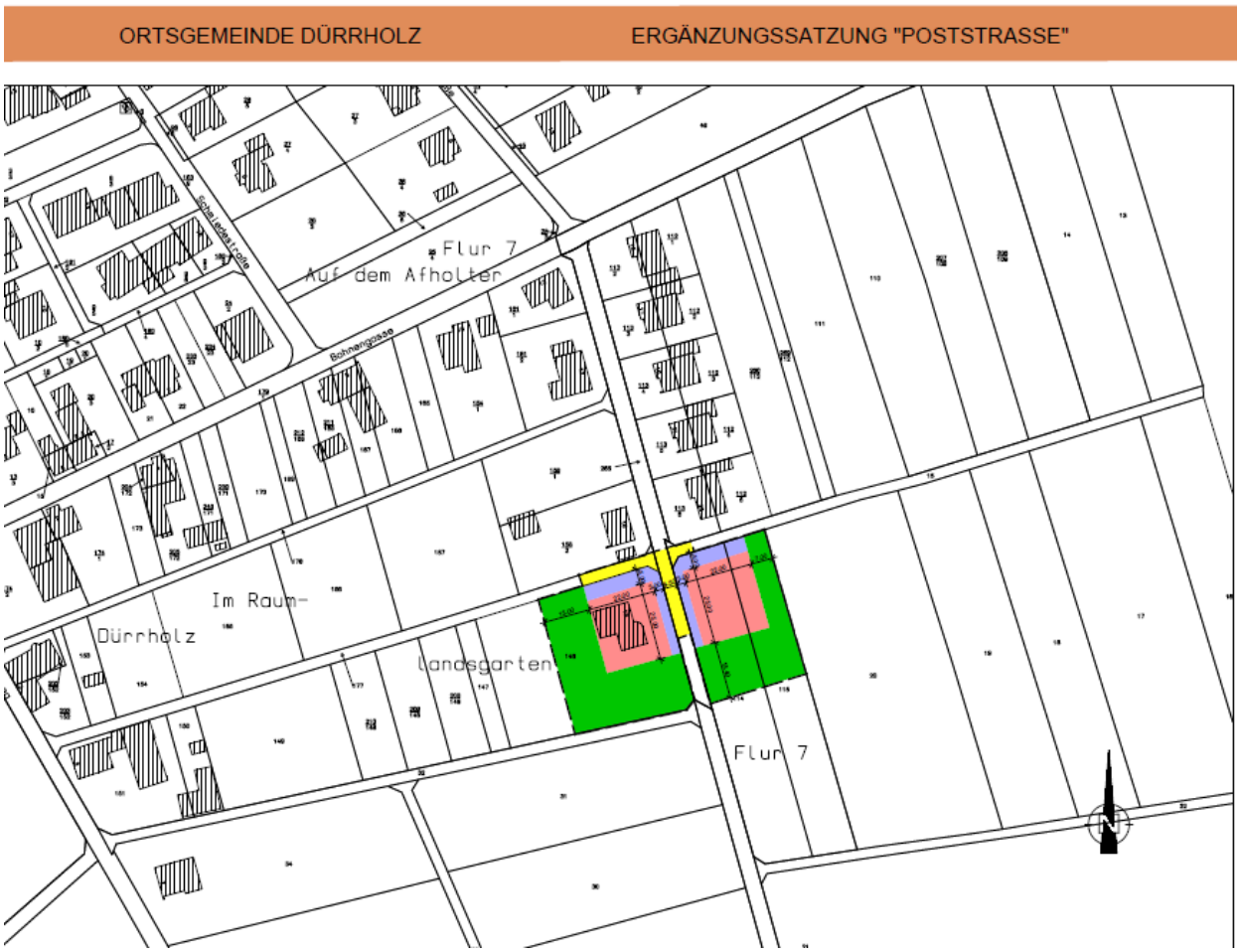


Abb.: Auszug Planzeichnung der Ergänzungssatzung „POSTSTRASSE“

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um eine Flächenrücknahme sowie eine Anpassung an den Bestand beziehungsweise an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung. Bauliche Eingriffe in den Naturraum werden entweder nicht durchgeführt oder auf nachfolgender Planungsebene bereits entsprechend thematisiert und ausgeglichen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.5 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Daufenbach (LWS in W ca. 2,2 ha)

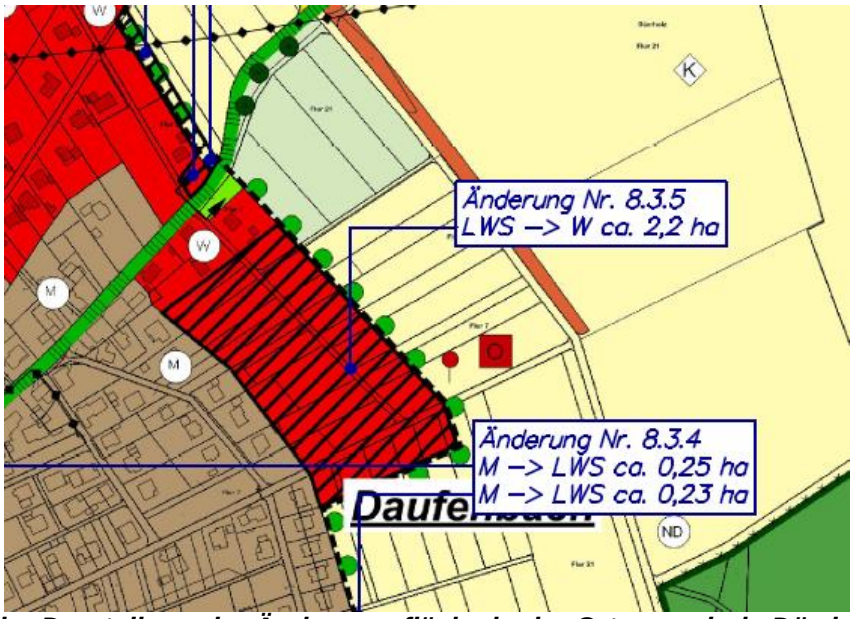


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Daufenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde. Im RROP ist die Fläche teilweise ohne Darstellung (weiße Fläche) und teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Westlich schließen weitere Siedlungsflächen mit der Zweckbestimmung „Wohnen“ an. Östlich grenzen überwiegend Flächen ohne Darstellung an – gemäß Gesamtkarte des wirksamen RROP. Der Ortsteil wird von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überlagert. Da die geplante Ausweisung unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur anschließt, ist aus raumordnerischer Sicht nicht von einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild oder die Erholungsfunktion des Gebiets auszugehen. Das großräumige Vorbehaltsgebiet wird zum verhältnismäßig nur kleinflächig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

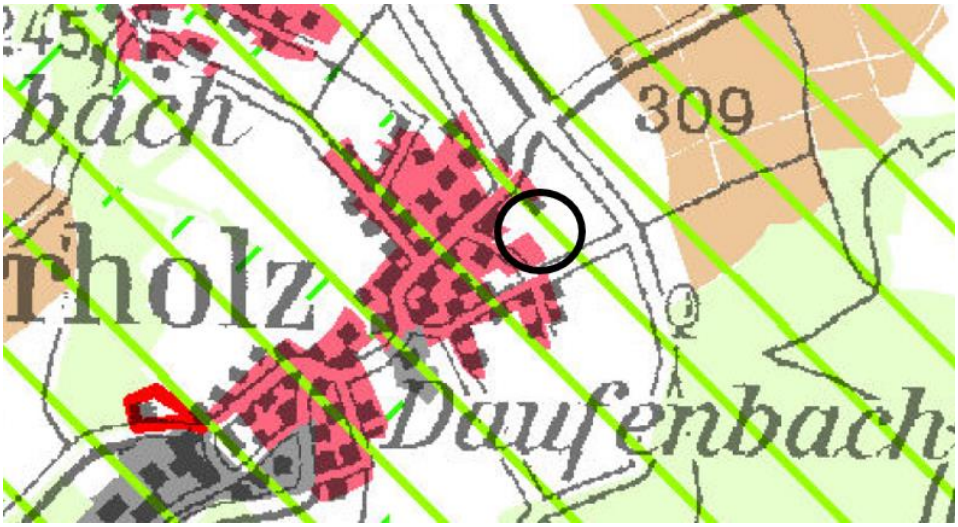


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen Hinweise auf ein leicht erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Änderungsbereich wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Anpassung ist die Umwandlung in Wohnbaufläche mit einem Umfang von ca. 2,2 ha vorgesehen. Die Fläche befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Daufenbach. Westlich grenzen bestehende Mischbauflächen an, während sich östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Anlass der Änderung ist die langfristige Sicherung des Wohnraumbedarfs der Ortsgemeinde Dürrholz, insbesondere im Ortsteil Daufenbach. Der Gemeinde stehen derzeit lediglich rund 1,53 ha an

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Außenreserven zur Verfügung. Nach den Daten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz ist seit dem Jahr 2021 ein Bevölkerungszuwachs von nahezu 50 Personen bis zum Jahr 2024 zu verzeichnen. Da innerhalb der Gemeinde – neben den geringen Außenreserven – keine verfügbaren Innenentwicklungspotenziale oder Baulücken bestehen, kann der steigende Bedarf an Wohnraum ausschließlich durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gedeckt werden. Die Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort ergibt sich insbesondere aus der Nähe zum Grundzentrum Puderbach sowie aus der guten verkehrlichen Anbindung an die Autobahn A 3 und die umliegenden Gewerbestandorte.

Die Erschließung der Änderungsfläche kann sowohl aus nordöstlicher Richtung über die „Hauptstraße“ als auch aus südlicher Richtung über eine Stichstraße der „Poststraße“ erfolgen. Die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit ist als sehr gut zu bewerten. Unweit nördlich verläuft die Landesstraße L 265 in Richtung Puderbach, während sich südlich die Autobahn A 3 befindet, die über die L 265 erreicht werden kann.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind durch die geplante Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Mischgebiete zu erwarten. Südlich, innerhalb der Ortslage, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich unmittelbar an bestehende, teils wohnbaulich genutzte Bebauung anschließt. Hier sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten – aufgrund der nähergelegenen Bestandsbebauung. Nördlich verläuft die Landesstraße L 265; die geplante Bebauung rückt jedoch nicht näher an diese heran als die bereits bestehenden westlich angrenzenden Grundstücke. Weitere potenzielle Störquellen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Eine abschließende Bewertung erfolgt auf nachfolgender Planungsebene.

Die Entwässerung soll möglichst im Trennsystem ausgeführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, ortsnah zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 300 m westlich gelegene „Werlenbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Etwa 380 m südlich verläuft zudem der „Daufenbach“, ebenfalls ein Gewässer III. Ordnung.

Gemäß den Starkregenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) lediglich mit geringfügigem Oberflächenabfluss innerhalb der geplanten Fläche zu rechnen. Die Abflussströme konzentrieren sich auf den zentralen und östlichen Bereich und folgen dem natürlichen Gefälle in südwestlicher Richtung. Im östlichen Teil unmittelbar östlich des bestehenden Wirtschaftswegs ist bei den genannten Starkregenintensitäten mit Oberflächenabfluss von 10 bis unter 30 cm Höhe und Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 und 1,0 m/s zu rechnen. Im zentralen Bereich sind die Auswirkungen noch geringer und als nicht erheblich einzustufen. Unter Berücksichtigung dieser Abflusswege auf nachfolgender Planungsebene ist nicht von einem erheblichen Überflutungsrisiko auszugehen.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend privatgärtnerisch genutzt und stellt sich im Wesentlichen als Grünland mit vereinzelten Baumgruppen dar. Der nördliche und östliche Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Einige zentrale Teilbereiche dienen als Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte und Materialien; vereinzelt befinden sich dort kleinere Unterstände. In nordöstlicher Richtung schließt sich die weite Feldflur an, während sich südwestlich der Ortskern mit bestehender Bebauung befindet (siehe nachfolgende Abb.).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Daufenbach in der Ortsgemeinde Dürrholz und grenzt unmittelbar an offene Ackerflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen an. Die Fläche befindet sich im Randbereich des Naturparks Rhein-Westerwald, jedoch außerhalb der Kernzonen. Die Änderungsfläche ist anthropogen vorgeprägt und besitzt keine herausgehobene Bedeutung für die überörtliche Erholung. Die umliegenden Wirtschaftswege werden voraussichtlich überwiegend zur feierabendbezogenen Naherholung, etwa durch Spaziergänger und Radfahrer, genutzt. Die „Bohnengasse“, ein ortsverbindender Wirtschaftsweg, durchquert das Gebiet im südöstlichen Drittel.	mittel	Empfehlung zur Eingrünung des östlichen Ortsrands durch standorttypische Gehölze. Erhalt bestehender Wegebeziehungen für die ortsnahe Erholung. Maßvolle Höhenentwicklung zur Wahrung des Übergangs zur Landschaft. Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen liegen in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der oberste Grundwasserleiter ist als Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit einzustufen. Die Flächen werden derzeit teilweise ackerbaulich genutzt. Oberflächengewässer oder ausgewiesene Schutzgebiete befinden sich im näheren Umfeld nicht. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 90 mm/a, bei einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rund 876 mm.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche gehört zur Bodengroßlandschaft der devonischen Schieferformationen mit Lösslehmeinfluss. Es handelt sich um pseudovergleyte Lockerbraunerden aus solifluidalen Sedimenten mit grusführendem Schluff und Ton. Im nördlichen Teil überwiegen lehmige Böden mit mittlerem Ertragspotenzial, im südlichen Teil sandige Lehme mit hohem Ertragspotenzial. Die nutzbare Feldkapazität reicht von mittel (90–140 mm) bis hoch (140–200 mm). Die Böden weisen ein hohes Wasserspeichervermögen auf, das Nitratrückhaltevermögen variiert zwischen gering und mittel.	hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Minimierung der Versiegelung, Erhalt humoser Bodenschichten. Verwendung standortgerechter Begrünung.
Klima/ Lufthygiene	Die Fläche liegt vollständig im Offenland und erfüllt potenziell Funktionen für Frisch- und Kaltluftbildung. Aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und der offenen, langgestreckten Form kann lokal eine kleinklimatische Wirksamkeit angenommen werden. Im Umfeld verbleiben nach Entwicklung jedoch weiterhin größere unbebaute Offenlandbereiche.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Anlage von Durchgrünungselementen. Empfehlung zur Dachbegrünung oder PV-Nutzung mit klimatisch positiver Wirkung.
Arten und Biotope	Die Fläche selbst ist kein Bestandteil eines gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Nördlich und südlich angrenzend wurden im Rahmen der Biotopkartierung Streuobstwiesen mit dem Biotoptyp HK2 (Streuobst) erfasst, jedoch ohne Überschneidung mit der Änderungsfläche. Potenzielle Habitatstrukturen bestehen in Form einzelner Gehölze und kleiner Baumgruppen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Siedlungsbebauung ist der Bereich durch Bewegungsunruhe, Lichtimmissionen und anthropogene Einflüsse vorbelastet. Für Kulturfolger- und Offenlandarten kann es durch die geplante Nutzung zu einem teilweisen Verlust potenzieller Lebensräume bzw. von Nahrungsflächen kommen. Umliegend verbleiben jedoch vergleichbare Habitatstrukturen, die als Ausweichlebensräume dienen können. Zudem ist das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten aufgrund der Kuppenlage der benachbarten weitläufigen Ackerflächen nicht ausgeschlossen werden.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen. Nach Möglichkeit erhalt bestehender Gehölzstrukturen. Ggf. ist eine avifaunistische Untersuchung durchzuführen, um das potenzielle Vorkommen von Bodenbrütern auszuschließen bzw. ggf. hinreichend zu berücksichtigen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“ sowie ohne Darstellung, teilweise Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur am östlichen Ortsrand des Ortsteils Daufenbach dar. Das Gebiet ist durch die angrenzende Bebauung, die ackerbauliche Nutzung sowie den Verlauf der „Bohnengasse“ bereits deutlich anthropogen vorgeprägt.
Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild oder die überörtliche Naherholung besteht nicht.
Die Boden- und Wasserfunktionen sind infolge der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung teilweise beeinträchtigt; Rückhaltepotenziale im Oberboden bleiben jedoch erhalten. Die klimatische Bedeutung der Fläche ist als lokal begrenzt einzuschätzen, da die umliegenden Offenlandbereiche weiterhin einen Beitrag zur Frisch- und Kaltluftbildung leisten.
Gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Planung nicht berührt. Die angrenzenden Streuobstwiesen werden nicht beeinträchtigt. Potenzielle Habitatstrukturen sollten vor Umsetzung der Maßnahme überprüft und, falls erforderlich, durch geeignete ausgeglichen werden.
Die mit der Änderung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus heutiger Sicht bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf nachfolgender Planungsebene funktional ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung am östlichen Ortsrand von Daufenbach zur Deckung des Wohnraumbedarfs.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur Eingrünung des neuen Ortsrands und flächensparenden, durchgrünten Bauweise zur landschaftlichen Einbindung.
- Prüfung und Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange auf der nachfolgenden Planungsebene.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.6 Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche, Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche und Darstellung von randlicher Grünfläche in Anpassung an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hardtstraße“ (LWS in W ca. 0,56 ha; M in W ca. 0,1 ha; LWS in GR priv. ca. 0,18; W in GR ca. 0,05 ha)

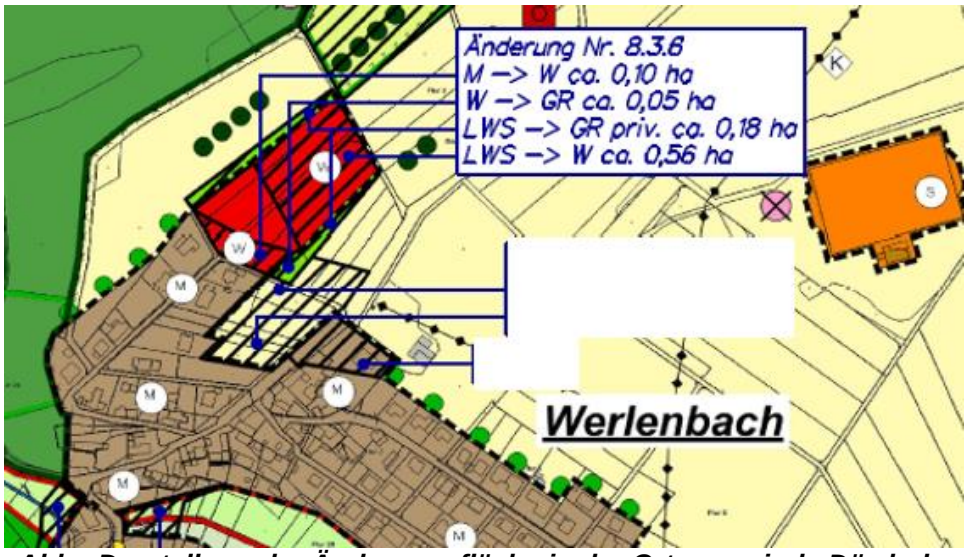


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Werlenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion übernimmt sie nicht. Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Werlenbach und unterliegt im RROP überwiegend keiner Darstellung (weiße Fläche). Südlich schließt die Bestandsbebauung des Siedlungskörpers an, die als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt ist. Sowohl der Ortsteil Werlenbach als auch die Änderungsfläche liegen vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für „Erholung und Tourismus“. Die geplante Flächenumwandlung erfolgt unmittelbar nördlich des bestehenden Siedlungsgefüges und damit angrenzend an bereits stark anthropogen geprägte Bereiche. Da es sich bei Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumordnung handelt, die im Rahmen der Abwägung überwunden werden können, stehen diese der geplanten städtebaulichen Entwicklung nicht final entgegen. Dem Vorhaben wird daher im Abwägungsprozess der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

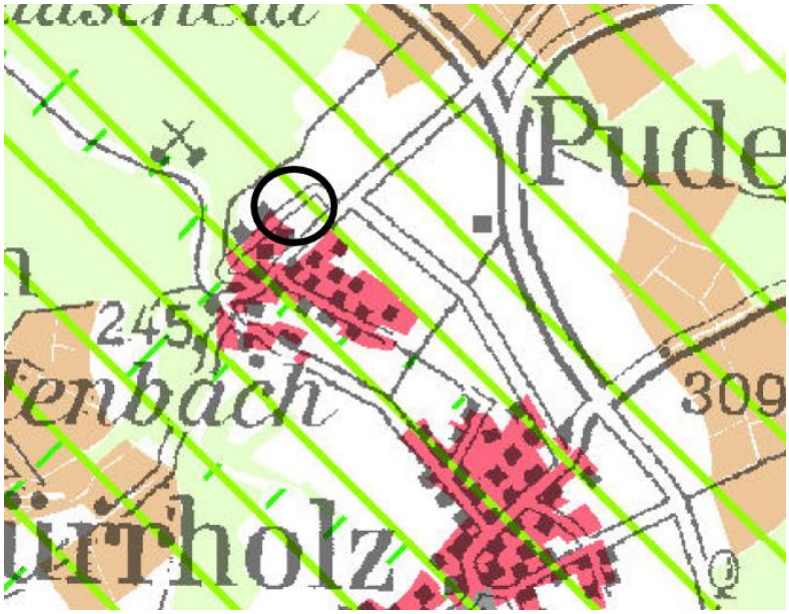


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich zudem keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollen ca. 0,56 ha landwirtschaftliche Fläche sowie ca. 0,1 ha Mischbaufläche – in Bezug auf den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Hardtstraße“ – in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Zusätzlich werden ca. 0,18 ha private Grünfläche im Sinne einer randlichen Eingrünung auf bisher landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen. Die Erweite-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

rung des Siedlungsgefüges erfolgt am nordwestlichen Ortsrand in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung.

Die geplante Erweiterung erfolgt im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde und des Ortsteils Werlenbach. Innerhalb des Ortsteils bestehen nach dem Stand der letzten Auswertung der Raum+Monitor-Daten (29.07.2025) noch Außenreserven und Innenpotenziale, insbesondere in den Randlagen. Diese werden im laufenden Verfahren u. a. durch die nachfolgenden Änderungsplanungen 8.3.7 und 8.3.8 großflächig zurückgenommen. Hieraus wird der gemeindliche Wille erkennbar, die bislang verorteten Potenziale an den nordwestlichen Ortsrand – und damit in den Bereich der vorliegenden Änderung – zu verlagern. Im Plangebiet sollen die verbleibenden Reserven gebündelt und durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan konkretisiert werden, um die städtebauliche Nachfrage nach Bauland für die kommenden 10 bis 20 Jahre zu decken.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine Verlängerung der südwestlich verlaufenden Gemeindestraße „Hardtstraße“ vorgesehen, die derzeit als asphaltierter Wirtschaftsweg durch das künftige Plangebiet führt und in die östlich gelegene „Hochstraße“ mündet. Im derzeitigen Planentwurf des Bebauungsplanes ,,Hardtstraße‘‘ ist am Ende des die Hardtstraße verlängernden Wirtschaftsweges eine Wendeanlage vorgesehen. Über die nahegelegene Landesstraße L 265 in südöstlicher Richtung ist die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gesichert.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch das Änderungsvorhaben keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine relevanten Störquellen. Der etwa 300 m nordöstlich gelegene Sportplatz ist zudem durch eine vorgelagerte Baumreihe zusätzlich räumlich abgeschirmt, sodass keine erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind. Temporäre Geräusch- oder Geruchsimmissionen im Zuge der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gelten als ortsüblich und sind hinzunehmen.

Die Entwässerung soll gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Zur Entlastung des Wasserkreislaufs ist anfallendes Niederschlagswasser möglichst ortsnah in den belebten Oberboden zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Als nächstgelegener Vorfluter kommt der ca. 190 m südwestlich verlaufende „Daufenbach“ (Gewässer III. Ordnung) in Betracht. Eine Lage des Regenrückhaltebeckens in Richtung des Baches erscheint daher sinnvoll; Grundablass und Notüberlauf könnten – bei ausreichender hydraulischer Leistungsfähigkeit – direkt in den Bach münden. Vor jeglichen Einleitungen sind entsprechende Genehmigungen einzuholen.

Laut den Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist der Änderungsbereich selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) nicht von relevanten Oberflächenabflüssen betroffen.

Im Bestand stellt sich die Änderungsfläche überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg verläuft mittig durch die Fläche. Östlich des Weges befinden sich Feldgehölze, extensiv genutzte Wiesenbereiche sowie ein umzäunter Bereich einer potenziellen Weidenutzung. Südlich grenzt die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils an, während die weiteren umliegenden Bereiche ähnliche Strukturen wie der Änderungsbereich selbst aufweisen.

Ein Auszug aus der Planzeichnung des in Rede stehenden Bebauungsplans kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

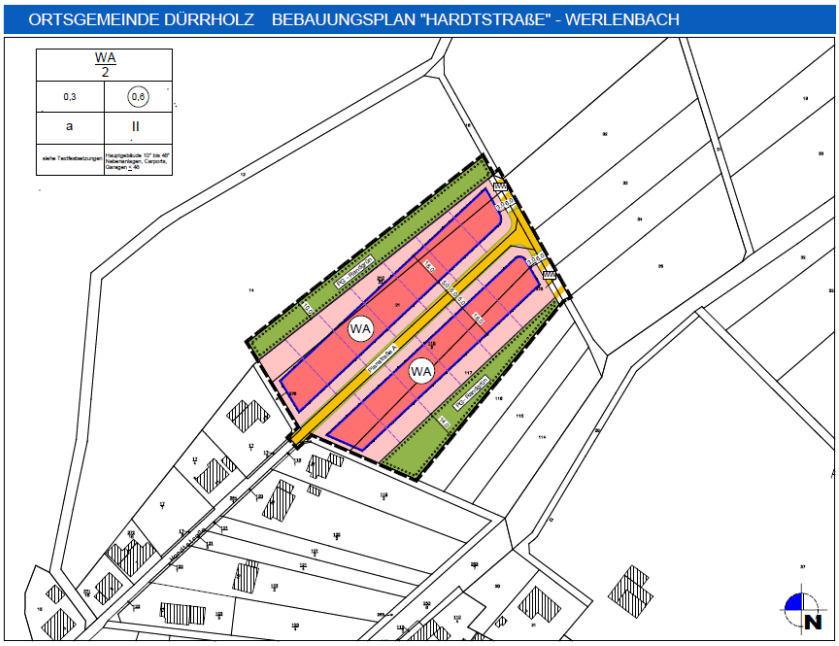


Abb.: Auszug Planzeichnung des Bebauungsplans „Hardstraße“ im Verfahrensstand der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3(1) und 4 (1) BauGB

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am nördlichen Siedlungsrand von Werlenbach, im Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutztem Offenland. Die Fläche ist durch landwirtschaftliche Nutzung, anthropogene Strukturierung und bestehende Erschließung vorgeprägt. Eine eigenständige Bedeutung für die überörtliche Erholung besteht nicht. Die umliegenden Wirtschaftswege – insbesondere entlang der nördlich angrenzenden Feldflur – werden jedoch mutmaßlich zur ortsnahen, feierabendbezogenen Naherholung (z. B. Spaziergänge, Radfahren) genutzt. Aufgrund der siedlungsnahen Lage ist von einer gewissen Aufenthaltsfunktion im Alltagskontext auszugehen.	gering-mittel	Empfehlung zur Eingrünung des östlichen Ortsrands durch standorttypische Gehölze. Erhalt bestehender Wegebeziehungen für die ortsnahe Erholung. Maßvolle Höhenentwicklung zur Wahrung des Übergangs zur Landschaft. Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Gebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Grundwasserlandschaften des Devon – geprägt durch Schiefer und Grauwacken. Die Durchlässigkeit des anstehenden Gesteins ist als gering bis äußerst gering einzustufen. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 90 mm/Jahr. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch die neuen Baugebietsflächen nicht tangiert. Auch liegen keine Überschneidungen mit Hochwasserschutzflächen oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten vor. Der nächstgelegene Gewässerlauf ist der Daufenbach (Gewässer dritter Ordnung) in einer Entfernung von etwa 200 m südwestlich. Aufgrund der topografischen Lage sowie der Entfernung zum Gewässer besteht kein direkter hydrologischer Einfluss. Der mittlere Jahresniederschlag liegt mit ca. 876 mm im gemäßigten Bereich. Die geplante Inanspruchnahme der Fläche für Wohnbauzwecke stellt unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (z. B. Versickerung, Rückhaltung, wasserdurchlässige Oberflächen) kein erhebliches Risiko für den lokalen Wasserhaushalt dar.	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 des Devon mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit. Es handelt sich um Braunerden und flachgründige Braunerden aus Tonschiefer mit z. T. sandigen Einschaltungen. Die Böden verfügen über ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial, die nutzbare Feldkapazität liegt bei > 90 bis < 140 mm (mittel). Das Nitratrückhaltevermögen ist insgesamt als gering einzustufen. Die Flächen verfügen über ein geringes bis mittleres Wasserspeicherungsvermögen bei eher ungünstigem Basenhaushalt. Die Hangneigung beträgt im Mittel ca. 6 %.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche liegt am Übergang zwischen Siedlungsstruktur und landwirtschaftlich genutztem Offenland. Aufgrund der unbebauten Offenlandflächen bestehen grundsätzlich Voraussetzungen für Kaltluftentstehung und -abfluss teilweise in Richtung Ortslage. In Kombination mit der umgebenden Bebauung und dem verbleibenden Offenlandanteil ist die lokale klimatische Bedeutung als begrenzt einzuschätzen, dennoch erfüllt die Fläche aufgrund ihrer Lage eine gewisse Rolle für die Kaltluftproduktion. Durch die geplante Bebauung werden kleinklimatisch wirksame Flächen in Anspruch genommen. Unter Berücksichtigung vorhandener Durchlüftungsmöglichkeiten im Umfeld (insb. nördlich und nordöstlich angrenzende Feldflur) ist jedoch nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der siedlungsbezogenen Frischluftversorgung auszugehen. Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine besonderen Belastungssituationen im Umfeld des Plangebietes.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Anlage von Durchgrünungselementen. Empfehlung zur Dachbegrünung oder PV-Nutzung mit klimatisch positiver Wirkung.
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald, jedoch außerhalb einer Kernzone. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind im Bereich der Änderungsfläche nicht kartiert. Auch Natura 2000-Gebiete sind im Umkreis nicht vorhanden. Die Änderungsfläche weist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung, der fehlenden Gewässeranbindung und des geringen Strukturreichtums nur ein begrenztes Potenzial als Lebensraum für störungssensible Arten auf. Kleinräumige potenzielle Habitatstrukturen wie Säume, Einzelbäume oder Ruderalstandorte sind – sofern vorhanden – zu prüfen und im Rahmen nachfolgender Eingriffsregelungen entsprechend zu berücksichtigen.	mittel	Erhalt oder Neuanlage kleinstrukturierter Gehölze und Saumstrukturen (ökologische Aufwertung), Ergänzende Eingrünung zur Erhöhung der ökologischen Durchlässigkeit, Berücksichtigung potenzieller Bruthabitate (z. B. bei Gehölzrückschnitt außerhalb der Brutzeit), Förderung der Biodiversität durch extensive Begrünungsmaßnahmen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“ sowie ohne Darstellung, teilweise Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft, Mischbaufläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die geplante Umwandlung von Landwirtschafts- und Mischbauflächen in Wohnbaufläche erfolgt in einem siedlungsnah vorgeprägten Raum mit geringer naturräumlicher Empfindlichkeit. Weder der Wasserhaushalt noch schutzwürdige Arten, Biotope oder landschaftsästhetische Belange werden erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der begrenzten Flächengröße und der Lage am Übergang zur offenen Feldflur sind auch klimatische Auswirkungen lokal begrenzt. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – insbesondere zur Regenwasserbewirtschaftung, Eingrünung und Durchgrünung – erscheint die Inanspruchnahme der Fläche aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Eine ökologische Aufwertung ist über Maßnahmen der Begrünung und kleinstrukturelle Gestaltung möglich und sollte im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene gezielt berücksichtigt werden.

Abwägung / Fazit:

- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Städtebaulich sinnvolle Verlagerung und Bündelung bestehender Potenziale am nordwestlichen Ortsrand
- Keine Störquellen in unmittelbarer Nähe zu verorten

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.7 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Land- und Forstwirtschaftsfläche sowie Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,25 ha, M in LPF ca. 0,17 ha, M in FWS ca. 0,2 ha)

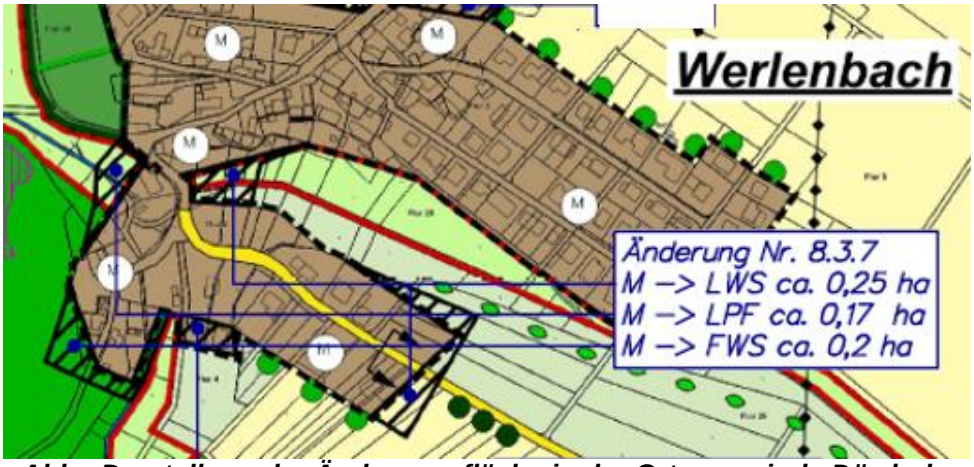


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Werlenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Ortsgemeinde nicht übernommen. Die vorgesehenen Änderungen betreffen den Ortsteil Werlenbach und gliedern sich in mehrere Teilflächen auf, welche sich am Siedlungsrand des südlichen Bereichs des Ortsteils befinden. Die verschiedenen Mosaikflächen grenzen alle an die Bestandsbebauung an, welche im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt wird. Weiterhin unterliegen insbesondere die östlichen Flächen der Darstellung als „Sonstige Waldflächen“, während westliche Bereiche keiner Darstellung unterliegen (weiße Fläche). Dürrholz befindet sich vollumfänglich in einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Insbesondere die westlich und südlich gelegenen Flächen liegen zudem teilweise in oder an einem Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“. Vorliegend handelt es sich um eine geplante Flächenrücknahme, sodass keine negative Beeinträchtigung der vorstehend benannten Vorbehaltsgebiete zu erwarten sind. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

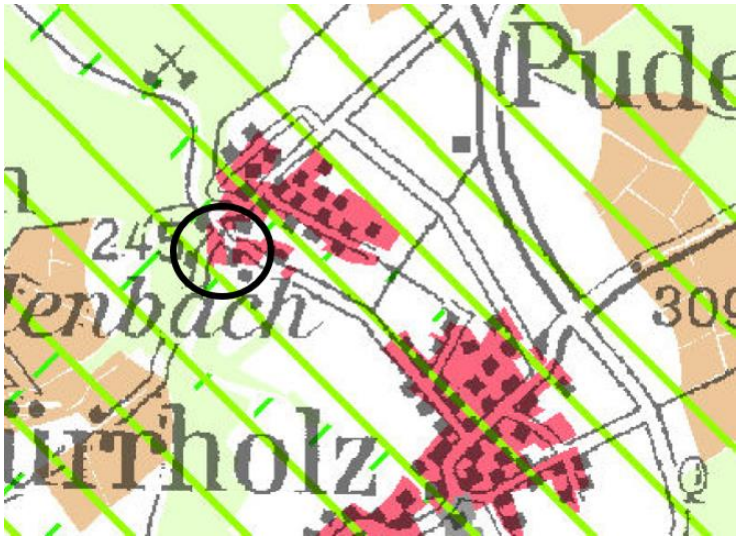


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Gemeinde Dürrholz plant mit der vorliegenden Änderung einige Flächenrücknahmen im südlichen Bereich des Ortsteils Werlenbach. Die Flächen befinden sich jeweils am Siedlungsrand der Gemeinde und sollen den tatsächlichen baulichen Bestand abbilden. Weiter ist aus kommunaler Sicht keine bauliche Entwicklung innerhalb der Flächen geplant.

Im Rahmen der Änderungen werden ca. 0,62 ha Mischbaufläche zugunsten von forst- und landwirtschaftlicher Fläche sowie von Landespflegefläche zurückgenommen. Der flächenhafte Umfang der einzelnen Rücknahmen ist dabei ähnlich.

Die westlich und südwestlich gelegenen Rücknahmeflächen stellen sich im Bestand als Grünland beziehungsweise als Waldfläche dar. Hier verläuft auch der Daufenbach, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Durch die Planung werden die aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolleren Biotope gesichert.

Die sich entlang der „Hochstraße“ und der „Werlenbacher Straße“ befindlichen Änderungsflächen stellen sich im Bestand als Grün- und Offenland dar, welches überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Bauliche Eingriffe im Rahmen der Planung erfolgen nicht, weshalb von weiteren Aussagen abgesehen wird.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die Änderungsplanung nicht berührt. Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung an den tatsächlichen Bestand durch die Rücknahme von Bauflächen. Weitere Aussagen zur Landschaftsplanung sind daher nicht nötig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.8 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 0,49 ha; M in LWS ca. 0,1 ha)

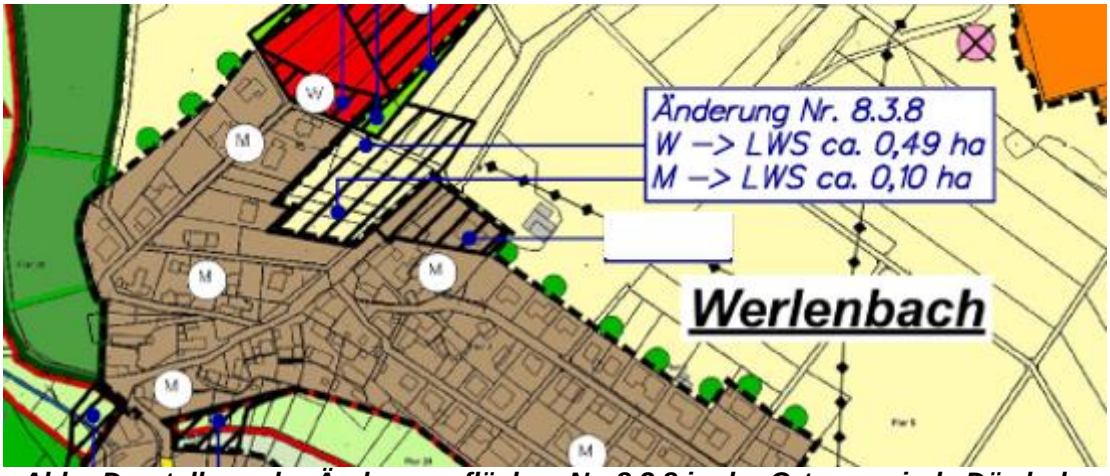


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.3.8 in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Werlenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Ortsgemeinde nicht übernommen. Die in Rede stehende Änderung befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Werlenbach. Der Bereich liegt westlich der „Hochstraße“ und ist im derzeitigen Raumordnungsplan teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt und unterliegt teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche). Die Gemeinde Dürrholz befindet sich zudem in einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“. Südlich und östlich der geplanten Änderungsfläche befindet sich der Ortskern von Werlenbach, der ebenfalls als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt wird. Vorliegend handelt es sich um eine Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

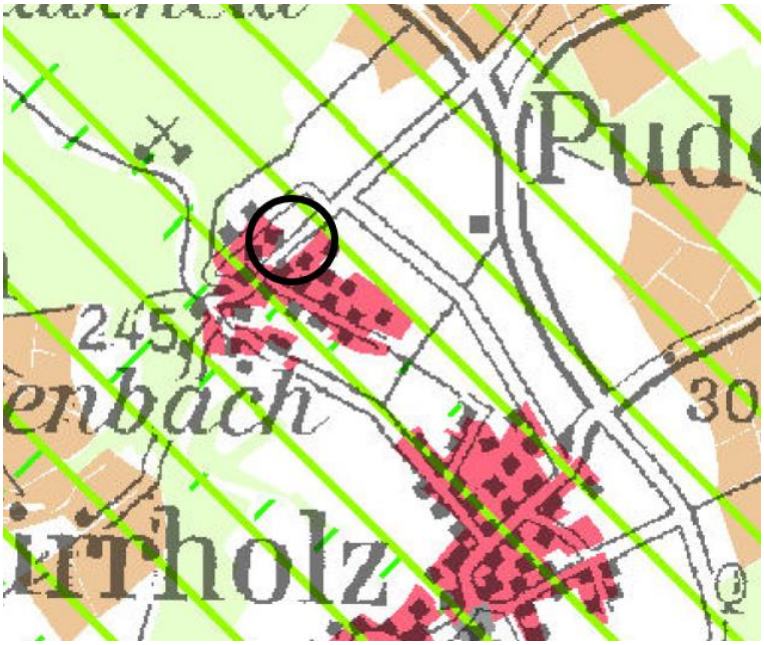


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der Änderung ist die Rücknahme von Wohn- und Mischbauflächen am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Werlenbach der Gemeinde Dürrholz geplant. Insgesamt werden ca. 0,49 ha Wohnbaufläche und ca. 0,10 ha Mischbaufläche zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Bereich liegt zwischen den Gemeindestraßen „Hardtstraße“ und „Hochstraße“ und stellt sich im Bestand als baumbestandenes Grünland, privat genutzte Gartenfläche sowie intensiv bewirtschaftete Ackerfläche dar. Südlich und westlich grenzt der Siedlungskörper des Ortsteils Werlenbach an.

Die Ortsgemeinde hat entschieden, die bauliche Entwicklung an anderer Stelle voranzutreiben, da einzelne Teilbereiche des Änderungsbereichs - insbesondere aufgrund bestehender Baumbestände - eine erhöhte Biotopwertigkeit aufweisen. Zudem ist das Gebiet aufgrund seiner topographischen Lage erschließungstechnisch schwierig. Unmittelbar nordwestlich befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Hardtstraße“ in Aufstellung, dessen Gebiet leichter erschlossen werden kann und weniger wertvolle Biotope überplant.

Die Änderungsplanung umfasst ausschließlich die Rücknahme von Bauflächen. Ein baulicher Eingriff wird nicht vorbereitet; die Bestandssituation bleibt unverändert. Weitergehende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die Rücknahme der Bauflächen nicht berührt. Besonders die im Süden gelegenen baumbestandenen Bereiche werden durch die Maßnahme vor baulicher Versiegelung geschützt. Weitere landschaftsplanerische Aussagen sind nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.9 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“ (FWS in V ca. 0,05ha; FWS in zKF ca. 0,05 ha; zKF in V ca. 0,05 ha; V in zKF ca. 0,1 ha; V in G ca. 0,2 ha; G in V ca. 0,2 ha; G in zKF ca. 0,6 ha)

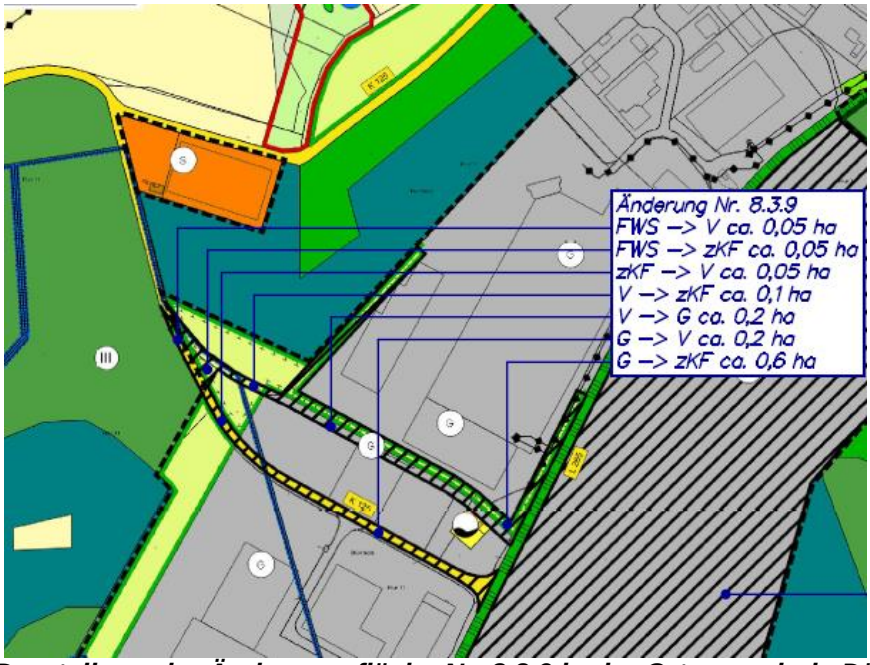


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.3.9 in der Ortsgemeinde Dürrholz
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen. Der Änderungsbereich liegt im Industriegebiet Daufenbach und wird im RROP überwiegend als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. In den östlichen und westlichen Randbereichen grenzen die Gewerbeflächen an als „Sonstige Waldflächen“ ausgewiesene Bereiche an. Nördlich und südlich schließen weitere Gewerbeflächen an. Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar westlich der Landesstraße L 265. Die Gemeinde Dürrholz liegt zudem innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich vorliegend jedoch lediglich um eine Bestandsanpassung (rechtskräftiger BP „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“). **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

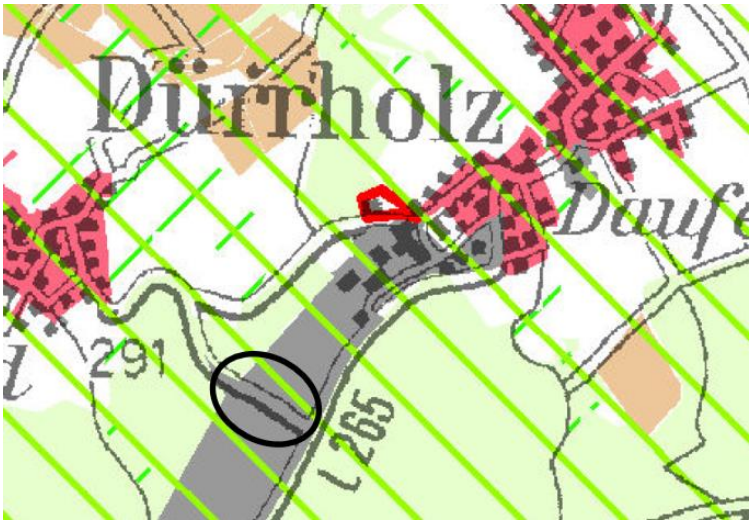


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“. Ziel ist die Aktualisierung des Flächennutzungsplans zur Darstellung des bestehenden Bestands. Im Zuge der Anpassung werden entsprechend dem Bebauungsplan die Verkehrsflächen, zugeordnete Kompensationsflächen sowie gewerbliche Bauflächen digitalisiert.

Der betroffene Bereich ist im Bestand bereits vollständig bebaut. Aufgrund der günstigen verkehrlichen Anbindung und infrastrukturellen Lage haben sich dort zahlreiche Unternehmen angesiedelt.

Hauptanlass der Anpassung ist die korrekte Darstellung der Kreisstraße K 125, welche in der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans weiter nördlich verortet war. Die Straße zweigt von der L 265 in nordwestlicher Richtung ab und stellt eine direkte Verbindung zwischen dem Industriegebiet und dem Ortsteil Muscheid her.

Sämtliche städtebaulich relevanten Aspekte wurden bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfassend behandelt, weshalb an dieser Stelle auf weiterführende Ausführungen verzichtet wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“ (Stand Dezember 2008)

Landschaftsplanung:

Es handelt sich bei der Änderungsplanung um eine nachrichtliche Darstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Eingriffe in die Natur sind im Rahmen der Bauleitplanung großflächig und fachgerecht kompensiert worden. Weitere Aussagen hierzu können den entsprechenden Planunterlagen entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.10 Neudarstellung von Industrie-/Gewerbegebiet auf Forstwirtschaftsfläche angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet (FWS in G ca. 12,5 ha)

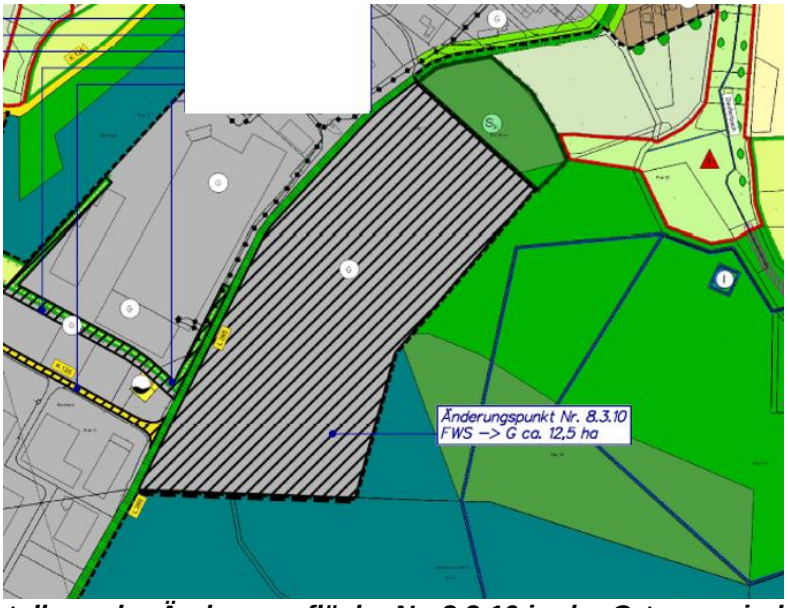


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.3.10 in der Ortsgemeinde Dürrholz
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht wahrgenommen. Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Ortsteils Daufenbach und liegt unmittelbar östlich der Landesstraße L 265. In der Gesamtkarte des wirksamen RROP ist der großflächige Bereich als „sonstige Waldfläche“ dargestellt. Westlich grenzen Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe an die geplante Änderungsfläche an, während sich östlich weitere Waldflächen anschließen. Der Änderungsbereich liegt zudem innerhalb eines ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Bestehende Wegebeziehungen werden durch die Planung nicht unterbrochen. Da der Bereich durch das angrenzende Gewerbegebiet bereits deutlich vorgeprägt ist, wird der in Rede stehenden Änderung im Rahmen der Abwägung ein planerischer Vorrang eingeräumt. Dies erfolgt unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange sowie der Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

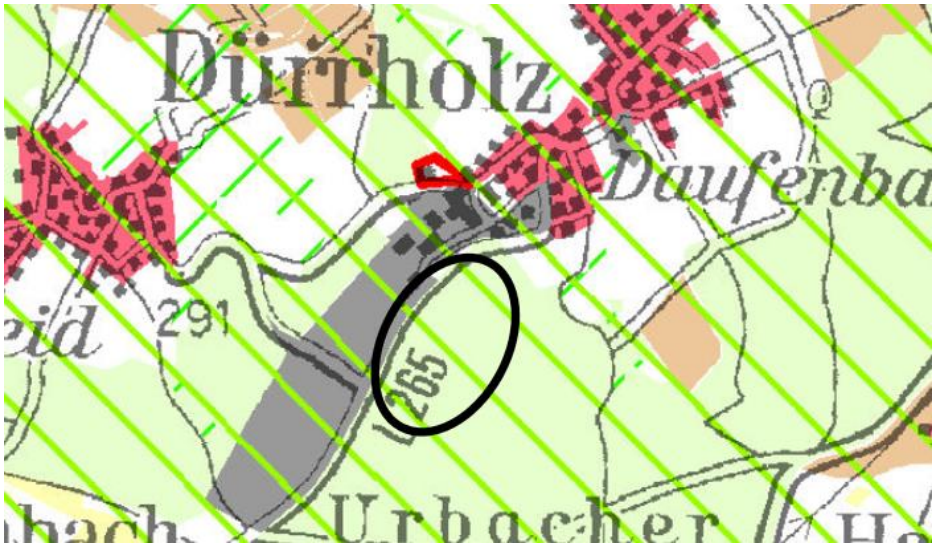


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine leichte Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen Hinweise auf ein punktuell erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. Der Bereich liegt im Einzugsgebiet des Daufenbachs. Durch die zu erwartende großflächige Versiegelung sind Auswirkungen auf das Entwässerungsverhalten zu erwarten. Die getroffenen Aussagen zum Starkregen müssen auf nachfolgender Planungsebene berücksichtigt und untersucht werden. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Dürrholz plant die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen des Industriegebiets „Daufenbach–Linkenbach“. Hierzu sollen ca. 12,5 ha Gewerbefläche auf forstwirtschaftlicher Fläche dargestellt werden. Im Flächennutzungsplan sind die östlich gelegenen Bereiche als Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen, während sich westlich der Landesstraße die bestehenden gewerblichen Bauflächen befinden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits nahezu vollständig ausgeschöpft. Aufgrund der verkehrlich günstigen Lage unweit nördlich der Autobahn A 3 ist der Bereich für Großgewerbe gut geeignet. Die umliegenden Waldflächen dienen zudem als natürlicher Sichtschutz. Seitens der Gemeinde soll ortsansässigen und weiteren interessierten Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden. Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind gewerbliche Bauflächen möglichst nach dem Zentralitätsgebot auszuweisen, um u. a. gewerbliche Synergien zu fördern und Splitterflächen zu vermeiden.

Der Änderungsbereich ist verkehrlich über die Landesstraße L 265 zu erschließen. Etwaige Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung (Linksabbieger, Kreisverkehr) sind mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen und zu erarbeiten. Grundsätzlich ist die Fläche verkehrlich günstig gelegen und über die A 3 und die L 265 auch überregional schnell erreichbar.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aufgrund der geplanten Ausweisung gewerblicher Bauflächen keine negativen Effekte auf den Änderungsbereich zu erwarten. Seitens des bestehenden Gewerbegebiets sind entsprechende Lärm-, Geruchs- und Lichtimmissionen anzunehmen; Summationseffekte sind zu beachten. Die Wohnbebauung der Ortslage darf durch die vorliegende Planung nicht über die gegebenen Richtwerte hinaus beeinträchtigt werden. Abschließende Aussagen sind jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Die Entwässerung soll möglichst im Trennsystem erfolgen. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 300 m nordöstlich liegende Daufenbach (Gewässer III. Ordnung). Sollte anfallendes Oberflächenwasser nicht ortsnah versickert oder zurückgehalten werden können, bietet sich die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens gemäß dem natürlichen Gefälle in Richtung Südosten an.

Gemäß den Starkregenkarten des Landesamts für Umwelt besteht für den überwiegenden Teil der Fläche kein Überflutungsrisiko durch Starkregen. Im östlichen Grenzbereich des Änderungsbereichs befindet sich aufgrund der topografischen Situation eine Mulde, in der sich bei Starkregenereignissen Wasser aus den umliegenden Bereichen sammelt und in nordöstlicher Richtung in den Daufenbach abfließt. Innerhalb des begrenzten Bereichs der Mulde können Wassertiefen von 50 bis unter 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von 1 bis unter 2 m/s auftreten. Für den Änderungsbereich selbst wird – bei entsprechender Beachtung des Abflussverhaltens – kein erhebliches Überflutungsrisiko festgestellt. Nahe der Mulde sollten keine sensiblen Infrastrukturen platziert werden. Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung ist auf nachfolgender Planungsebene unter Beachtung der vorliegenden Informationen vorzunehmen.

Im Bestand stellt sich der Bereich vollständig als gemischter Waldbestand dar. Nordwestlich verläuft die Landesstraße, während sich östlich weitere Wald- und Kahlschlagsflächen befinden. Weiter nördlich schließt der Siedlungskörper des Ortsteils Daufenbach an.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt südlich des bestehenden Gewerbegebiets von Dürrholz, angrenzend an die L 265. Es handelt sich um einen bislang unversiegelten, überwiegend bewaldeten Außenbereich, der sich als Erweiterung in eine forstlich genutzte Waldstruktur einschiebt. Aufgrund der Lage entlang bereits bestehender gewerblicher Bauflächen und der umliegenden Bewaldung ist eine vergleichsweise geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild zu erwarten. Eine formelle Erholungsnutzung ist nicht gegeben; der Bereich erfüllt jedoch potenziell kleinklimatische und visuelle Erholungsfunktionen im Übergang zur freien Landschaft.	mittel	Randliche Eingrünung des Gebiets. Erhalt von Gehölzstrukturen besonders in den Randbereichen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken; die geologischen Eigenschaften bedingen einen Kluftgrundwasserleiter geringer Ergiebigkeit. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 90 mm/Jahr. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden durch die neuen Baugebietsflächen nicht tangiert. Südlich und südwestlich der Fläche befinden sich mehrere Trinkwasserschutzgebiete mit Rechtsverordnung (Zonen II und III für die Quellen Daufenbach und Harschbach), jedoch außerhalb der Änderungsfläche. Gleichwohl ist der Einfluss auf das regionale Wasserregime durch die umfangreiche Flächenversiegelung im Zuge der geplanten Nutzung relevant.	hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Für die Änderungsfläche liegen laut Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau keine direkten Bodendaten auf Parzellenniveau vor. Die nachfolgenden Aussagen basieren daher auf Ableitungen aus der unmittelbar angrenzenden Fläche im Nordosten, für die detailliertere Informationen zu Bodenart, Ertragspotenzial und nutzbarer Feldkapazität vorliegen. Auf der Ebene der Bodengroßlandschaften ist das Gebiet jedoch eindeutig verortbar und entsprechend bewertet. Demnach ist die Fläche durch Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über devonischem Schiefer oder Sandstein geprägt. Die Böden verfügen über ein mittleres Ertragspotenzial, eine nutzbare Feldkapazität von > 90 bis ≤ 140 mm (mittleres Wasserspeichervermögen) sowie einen durchwurzelbaren Bodenraum von 70–100 cm. Diese Eigenschaften lassen auf eine ausreichende Puffer-, Speicher- und Versickerungsfunktion schließen. Geologisch gehört der Bereich zum Unterdevon. Das Ausgangsgestein ist fest und geochemisch silikatisch. Die geplante Umnutzung ist mit einer weitgehenden Funktionseinbuße der Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktionen verbunden.	hoch	Begrenzung der max. zulässigen Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Fläche stellt derzeit einen naturnahen Frischluftentstehungsraum dar. Die vorhandene Vegetationsstruktur wirkt temperaturregulierend im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets. Die Versiegelung führt zu einer Reduktion klimatisch wirksamer Flächen, insbesondere mit Blick auf nächtliche Ausgleichsströmungen und Luftzirkulation. Die Fläche ist zwar nicht Teil übergeordneter Frischluftbahnen, besitzt jedoch lokalklimatische Bedeutung.	mittel-hoch	Minimierung der Flächenversiegelung, Begrünung von Dachflächen, Erhalt von Baumbeständen am Rand und klimaangepasste Bauformen. Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Laut den Kartierungen in LANIS liegen im direkten Wirkbereich keine Schutzgebiete vor. Auch in den Biotopkartierungen der Jahre 2000–2019 sowie ab 2020 sind keine relevanten Strukturen innerhalb der Planfläche ausgewiesen. Das 2x2 km-Raster nach FT/FP-Artennachweisen zeigt keine spezifischen Artvorkommen. Nichtsdestotrotz handelt es sich bei der Fläche um einen größeren Waldstandort mit forstlicher Nutzung, in dem artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher ein Artenschutzgutachten zu empfehlen, ggf. mit vertiefender faunistischer Erhebung.	mittel-hoch	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume Berücksichtigung der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens. Rodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: Sonstige Waldflächen, Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Forstwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine funktionale Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar, geht jedoch mit größeren Eingriffen in die naturräumliche Struktur einher. Die Fläche ist bislang unversiegelt und überwiegend bewaldet, wodurch sie visuelle, klimatische und bodenbezogene Funktionen erfüllt.
Aufgrund der umliegenden Waldflächen sowie der bestehenden Vorbelastungen ist der Eingriff in das Landschaftsbild hinnehmbar.
Die geplante Nutzung führt zum Funktionsverlust der Böden und einer Reduktion klimatischer Ausgleichsflächen. Der Wegfall potenzieller Waldlebensräume geschützter Arten erfordert eine artenschutzrechtliche Prüfung und ggf. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Rodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.
Eingriffe in die Schutzgüter werde jedoch als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung / Fazit:

- Funktionale Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet vorhanden; städtebaulich nachvollziehbare Erweiterungsfläche
- Eingriff in unversiegelten, forstlich geprägten Bereich; Artenschutzrechtliche Relevanz trotz fehlender Nachweise nicht auszuschließen – entsprechende Gutachten auf nachfolgender Planungsebene empfohlen
- Berücksichtigung des Abflussverhaltens bei Starkregen auf nachfolgender Planungsebene

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.11 Umwandlung von Grünfläche „Tennishalle“ in Mischbaufläche (GR in M ca. 0,80 ha)

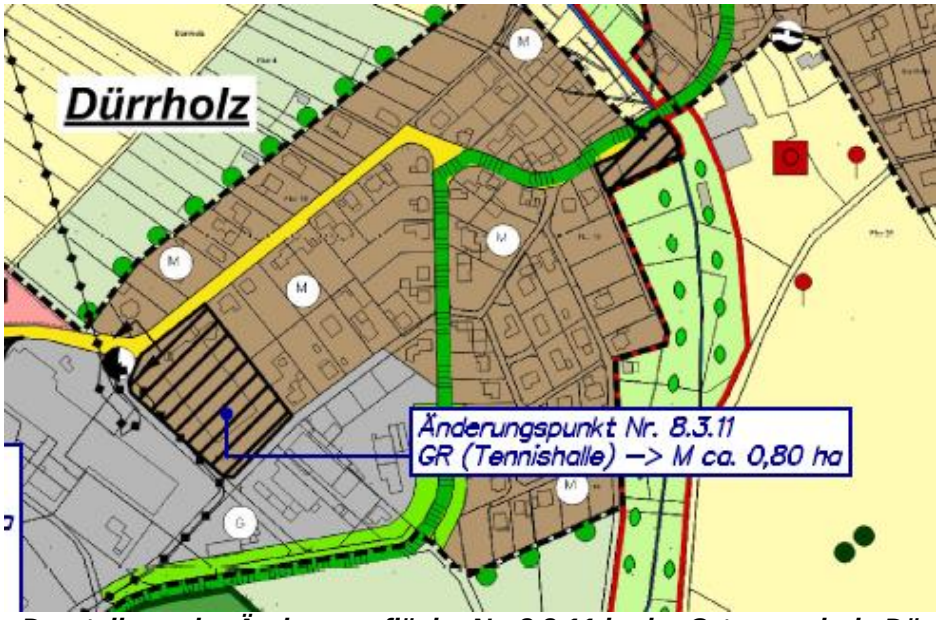


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.3.11 in der Ortsgemeinde Dürrholz
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen. Der Änderungsbereich unterliegt im RROP überwiegend keiner Darstellung (weiße Fläche). Nördlich grenzen Wohnhäuser an, die als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt werden, während sich unweit südlich Industriegebäude befinden, welche der Siedlungsflächendarstellung „Industrie und Gewerbe“ zugeordnet sind. Das Gemeindegebiet wird zudem großflächig von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt. Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens soll eine nicht mehr genutzte Tennishalle überplant und künftig einer Nutzung als Mischbaufläche zugeführt werden, was somit keinen merklichen Einfluss auf vorstehend benanntes Vorbehaltsgebiet nimmt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

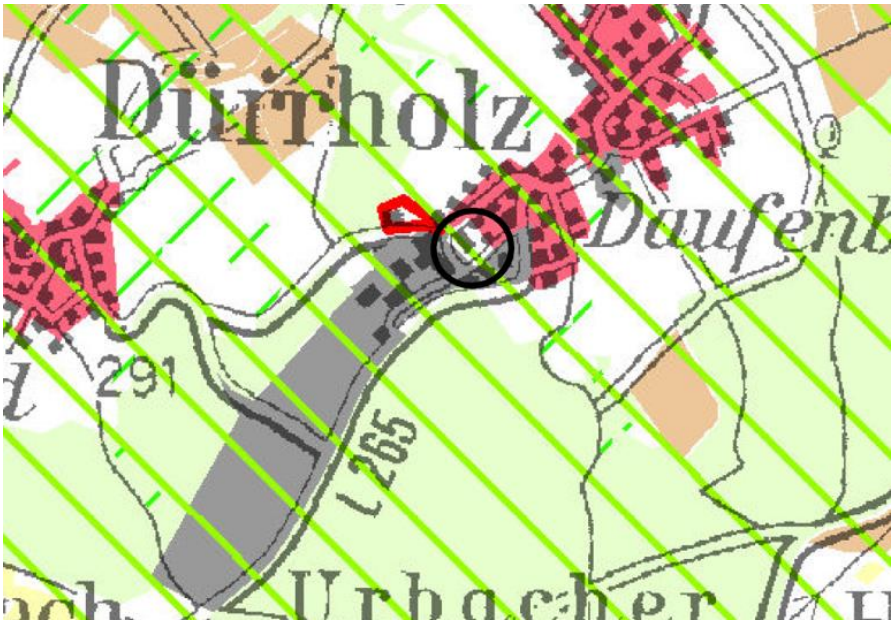


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Dürrholz beabsichtigt die Umwandlung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ in eine Mischbaufläche. Die Änderungsfläche umfasst etwa 0,80 ha und befindet sich nördlich des bestehenden Industriegebiets.

Anlass der Planung ist die vorgesehene Umnutzung des betroffenen Bereichs. Die im Bestand vorhandene Tennishalle ist baulich stark überaltert und wird nicht mehr genutzt. Darüber hinaus entspricht die bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, sodass die Änderung zugleich eine Anpassung an den Bestand darstellt. Derzeit wird der Bereich als Lagerhalle genutzt.

Raumordnerisch bildet die Fläche einen Übergangsbereich zwischen den westlich gelegenen industriell genutzten Gebäuden und der östlich angrenzenden, primär der Wohnnutzung dienenden Bestandsbebauung. Südlich und westlich der Halle befinden sich Baustellenflächen, während im Norden Gartenanlagen und die weitere Bebauung der Ortslage anschließen. Auch dort sind größere, rückseitig gelegene Gartenflächen typisch. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, wie eine Schreinerei, ein Bauzentrum sowie ein Palettenhandel.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Muscheider Straße“ (außerörtlich Kreisstraße K 125) sowie die rückwärtig gelegene „Industriestraße“, die über einen nördliche gerichteten Stichweg an die „Muscheider Straße“ angebunden ist. Vor der bestehenden Halle befinden sich Parkmöglichkeiten und eine oberirdische Stromleitung.

Aufgrund der vollständigen Versiegelung und der vorhandenen Erschließung ist nicht mit weitergehenden Problemen durch Starkregenereignisse zu rechnen. Die Bestandssituation wird durch die vorliegende Änderungsdarstellung nicht verschlechtert, insbesondere wird das Versickerungsvermögen nicht negativ beeinflusst.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Es ist nicht zu erwarten, dass von der Änderungsfläche ausgehende Immissionen das bisherige Maß der Belastung durch die Tennishalle überschreiten. Auch insgesamt ist angesichts der bestehenden Bebauung und der bereits vorhandenen Versiegelung nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Der Bereich ist durch die bestehende Tennishalle bereits nahezu vollständig versiegelt und bebaut. Durch die Änderung ist nicht mit einer Verschlechterung des Ist-Zustands, insbesondere in Bezug auf naturschutzfachliche Gesichtspunkte, zu rechnen. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen kann auf nachfolgender Planungsebene ggf. eine Verbesserung der Bestandssituation bewirkt werden. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen wird von einer ausführlicheren landschaftsplanerischen Bewertung abgesehen.

Abwägung / Fazit:

- Umwandlung einer bestehenden Tennishalle in Mischbaufläche auch im Rahmen einer Anpassung an den Bestand.
- Bereich bereits vollständig erschlossen.
- Keine Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten.
- Thematik Immissionsschutz auf nachfolgender Planungsebene zu konkretisieren.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.12 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,12 ha; M in LPF ca. 0,28 ha)

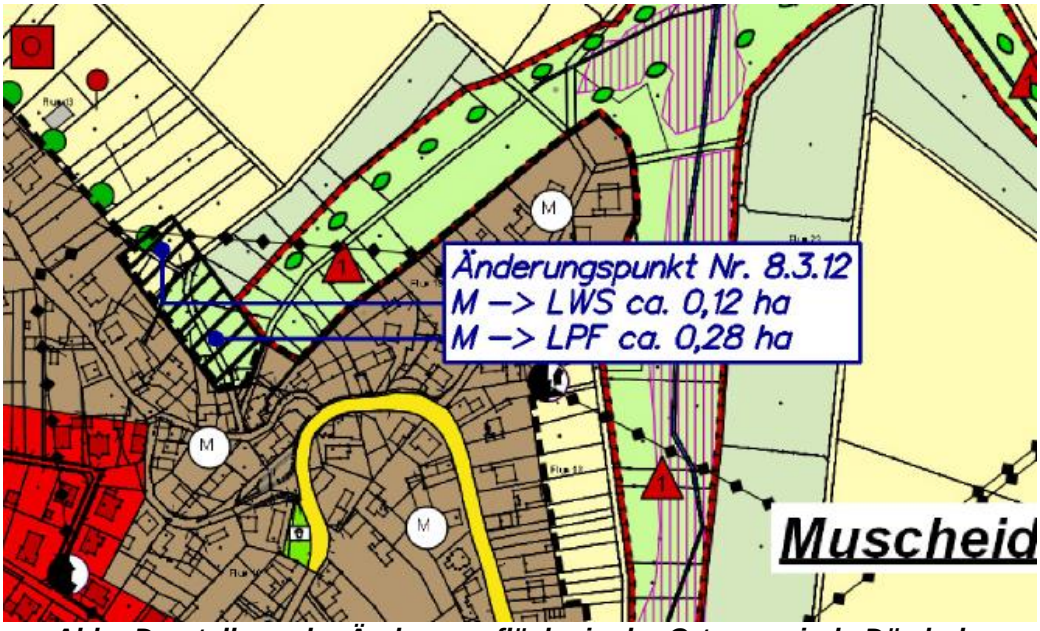


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Muscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche befindet sich im Norden der Ortslage. Unmittelbar südlich befinden sich gemäß dem RROP Siedlungsflächen für Wohnen, während der Bereich selbst überwiegend keine Darstellung erhält (Weiß). Der gesamte Bereich um den Ortsteil Muscheid befindet sich zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landespflegefläche und landwirtschaftlicher Fläche erfolgen. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

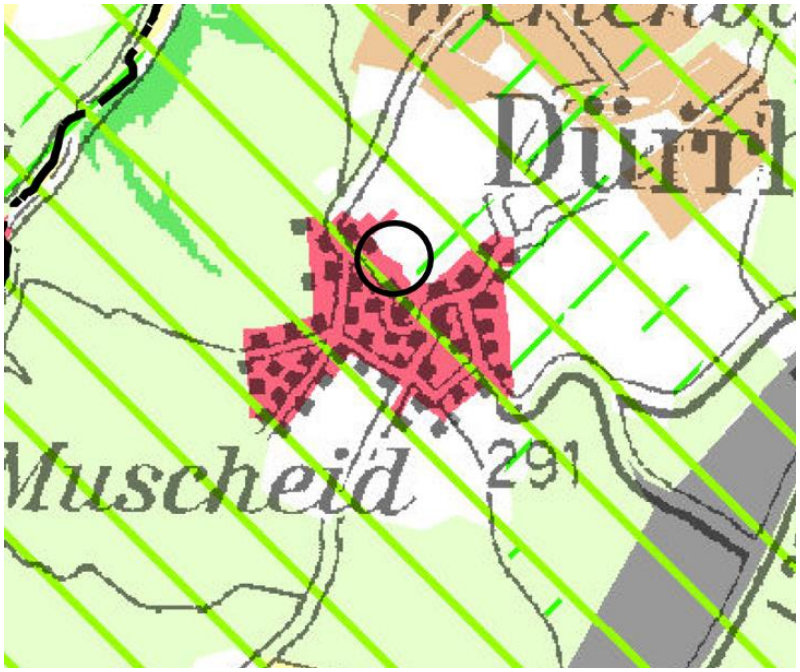


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehenden Rücknahmeflächen befinden sich im Norden des Ortsteils Muscheid. Unmittelbar südlich befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage, woraufhin in Richtung des Ortskerns die Gemeindestraßen „Mittelstraße“ und „Brunnenstraße“ folgen.

Die Plangeberin beabsichtigt keine weitere Bebauung des ca. 0,40 ha großen Plangebiets. Somit sollen durch den Wegfall von Mischbaufläche ca. 0,28 ha Landespflegefläche und ca. 0,12 ha landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

Der thematisierte Bereich ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht bebaut und stellt sich teilweise als privat genutzte Gartenanlage und Grünland dar. Nahe des Planbereichs befindet sich zudem der „Ortsgraben“, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt und den Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht zusätzlich aufwertet. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände ist auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Bebauung an der in Rede stehenden Fläche nicht empfehlenswert. Durch die Rücknahme von Mischbaufläche wird kein baulicher Eingriff vorbereitet.

Da keine Veränderung des aktuellen Bestands erfolgt, wird von tiefergehenden städtebaulichen Aussagen abgesehen. Der Flächennutzungsplan stellt nach der Änderung den aktuellen Bestand dar.

Landschaftsplanung:

Der Änderungsbereich wird derzeit teilweise als Privatgarten genutzt und stellt sich weiter als Grünland dar. Durch das in Rede stehende Vorhaben werden die Belange der Landschaftsplanung nicht tangiert. Es wird kein baulicher Eingriff vorbereitet. Weitere landschaftsplanerische Aussagen werden daher nicht getroffen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.13 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 1,5 ha) im Süden des Ortsteils Muscheid

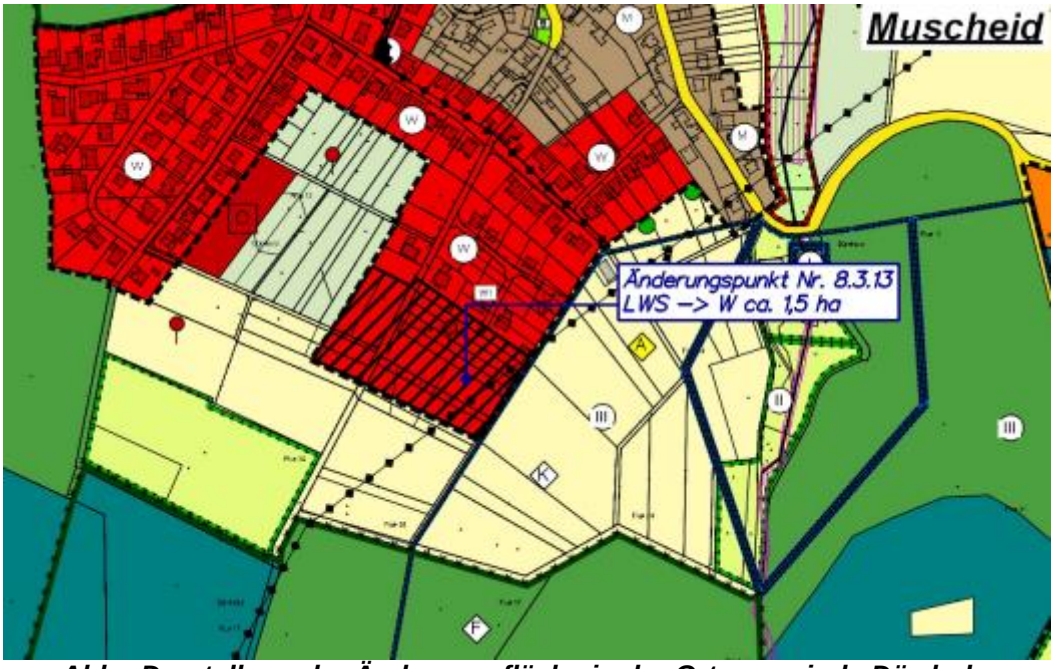


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dürrholz, Ortsteil Muscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dürrholz wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht wahrgenommen. Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich im Süden des Ortsteils Muscheid. Der Bereich grenzt unmittelbar südlich an bestehende Siedlungsflächendarstellungen an und liegt innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Für den Änderungsbereich selbst besteht im derzeit wirksamen RROP keine Flächendarstellung (weiße Fläche). Die geplante Neudarstellung schließt direkt an die bestehende Bebauung an, welche das umliegende Landschaftsbild bereits prägt. Da der Bereich keine besonderen Erholungsfunktionen erfüllt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundsätze des Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“ auszugehen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Vorbehaltsgebieten um raumordnerische Grundsätze und nicht um verbindliche Ziele der Raumordnung handelt. Der Neudarstellung von Wohnbaufläche wird daher an dieser Stelle der planerische Vorrang eingeräumt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ortsplanung:

Die Änderungsfläche befindet sich im Süden der Ortslage Muscheid und grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Neuausweisung von ca. 1,5 ha Wohnbaufläche auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche vorgesehen. Die Erweiterung erfolgt bis auf Höhe der weiter westlich gelegenen Bestandsbebauung entlang der östlich verlaufenden „Waldstraße“. Südlich des Änderungsbereichs schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Ziel der Neudarstellung ist die langfristige Sicherung an Wohnbauflächen für den Ortsteil Muscheid innerhalb der Gemeinde Dürrholz über den anvisierten Planungszeitraum von 10 bis 20 Jahren. Nach den Auswertungen von Raum+Monitor bestehen weder in der Gemeinde noch im Ortsteil Muscheid verfügbare Baulücken oder Innenentwicklungspotenziale. Dieser Umstand ist insbesondere in ländlich geprägten Gemeinden verbreitet, da bestehende Baulücken oder angrenzende Grundstücke oftmals von Privateigentümern für nachfolgende Generationen zurückgehalten werden. Eine aktive Vermarktung durch die Gemeinde ist aufgrund der verfassungsrechtlich verankerten Eigentumsgarantie nicht möglich.

Damit bestehen innerhalb des Ortsteils keine Möglichkeiten zur Deckung des künftigen Wohnraumbedarfs. Nach Angaben des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz verzeichnete die Gemeinde Dürrholz zwischen 2021 und 2024 einen Bevölkerungszuwachs von nahezu 50 Personen. Die geplante Ausweisung ist daher erforderlich, um auch künftig ausreichenden und attraktiven Wohnraum – insbesondere für junge Familien – bereitstellen zu können.

Die Erschließung des künftigen Plangebiets kann über eine Verlängerung der Stichstraße „Zum Ausblick“ erfolgen, welche im Zuge der Bebauung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Linkenbacher Weg“ und dessen erster Änderung entstanden ist. Weitere Erschließungsmöglichkeiten bestehen über die westlich angrenzende „Linkenbacher Straße“. In Kombination beider Erschließungsachsen wäre perspektivisch eine Kreisverkehrsführung denkbar. Der Ortsteil Muscheid ist über die nahegelegene Landesstraße L 265 sowie die Autobahn A 3 sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

In der näheren Umgebung bestehen keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziale. Das rund 500 m östlich gelegene Gewerbegebiet „Daufenbach-Linkenbach“ befindet sich in ausreichender Entfernung, sodass keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Auch von der geplanten Wohnnutzung selbst gehen keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bestandsbebauung aus. Details sind jedoch im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen und zu bewerten.

Die Entwässerung soll möglichst im Trennsystem ausgeführt werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der etwa 200 m nordöstlich gelegene „Muscheider Bach“ (Gewässer III. Ordnung). Sollte eine Einleitung in das Gewässer vorgesehen werden, sind hierfür die erforderlichen Genehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur zu erstellen.

Laut Starkregenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz ist selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) lediglich mit geringfügigen Oberflächenabflüssen von 5 bis unter 10 cm Wassertiefe bei Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis unter 0,5 m/s zu rechnen. Die potenziellen Abflussrinnen konzentrieren sich auf den östlichen Randbereich sowie auf Teilbereiche entlang der

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

„Linkenbacher Straße“ und folgen dem natürlichen Gefälle in nördlicher Richtung. Ein erhöhtes Überflutungsrisiko durch Hochwasserereignisse ist für den Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Östlich der durch den Bereich verlaufenden „Linkenbacher Straße“ befindet sich eine begleitende Gehölzreihe aus Obstbäumen, während die übrigen Flächen als strukturarm einzustufen sind. Nördlich schließt die bestehende Bebauung der Ortslage an, während in den übrigen Richtungen weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen (siehe nachfolgende Abbildung).

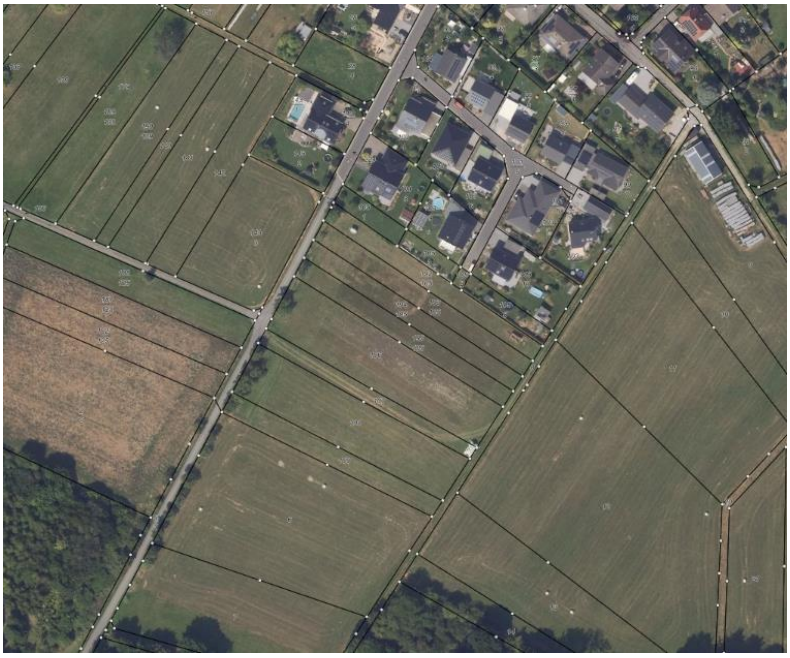


Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Muscheid und grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper an. Das Landschaftsbild ist im betroffenen Bereich bereits durch die angrenzende Bestandsbebauung geprägt. Innerhalb der Änderungsfläche werden keine Wirtschaftswege mit potenziellen Naherholungsfunktionen überplant. Der Ortsteil Muscheid ist zudem weitgehend von geschlossenen Waldflächen umgeben, die wesentlich zur landschaftlichen Einbindung und zur Erholungsfunktion beitragen.	gering-mittel	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen liegen in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der oberste Grundwasserleiter ist als Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit einzustufen. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt; Rückhaltefunktionen bestehen insbesondere im Oberboden. Oberflächengewässer oder ausgewiesene Schutzgebiete befinden sich im näheren Umfeld nicht. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 90 mm/a, bei einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rund 876 mm	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Geologisch gehört der Änderungsbereich zur Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen von Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, teils mit Auflagen aus Lösslehm. Nach den Bodendaten des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz handelt es sich überwiegend um sandigen Lehm. Die nutzbare Feldkapazität sowie das Ertragspotenzial des Bodens sind als mittel einzustufen. Durch die regelmäßige Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen ist die natürliche Horizontabfolge der Böden bereits beeinträchtigt, sodass von einer entsprechenden Vorbelastung auszugehen ist.	hoch	Begrenzung der max. zulässigen Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Luft-hygiene	Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar südlich des bestehenden Siedlungskörpers. Als landwirtschaftlich genutztes Offenland mit Ackerflächen übernimmt er eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund des leichten Gefälles in nördlicher Richtung erfolgt ein Abfluss der gebildeten Kaltluftmassen in Richtung der Ortslage, wodurch der Fläche eine gewisse Bedeutung für die lokale Frisch- und Kaltluftversorgung zukommt. Da jedoch im Umfeld ausreichend vergleichbar exponierte Flächen verbleiben, ist auch nach Umsetzung der geplanten Maßnahme eine ausreichende Frischluftzufuhr für die Ortslage weiterhin gewährleistet.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung. Empfehlung zur Verwendung erneuerbarer Energien.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Die Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit deutlich erkennbaren Bearbeitungsspuren lässt auf ein geringes Habitatangebot schließen. Eine entlang der östlich verlaufenden Linkenbacher Straße vorhandene Obstbaumreihe stellt jedoch eine potenziell strukturwirksame Vegetation dar und kann als lineares Verbindungselement im Landschaftsgefüge fungieren. Der betrachtete Bereich ist als Biotopkomplex „Streuobstbestände bei Muscheid“ (BK-5411-0218-2009) im Biotopkataster verzeichnet. Die teilweise älteren Obstbäume besitzen eine ökologische Bedeutung als Trittsteinbiotop im ansonsten strukturarmen Offenland. Der überwiegende Teil der Änderungsfläche ist nicht von erheblicher Bedeutung, auch wenn eine potenzielle Funktion als temporärer Aufenthaltsraum für durchziehende oder wandernde Arten nicht gänzlich auszuschließen ist. Der Bereich befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald, liegt jedoch nicht innerhalb oder Nahe der Kernzone. Für kulturfolgende Arten sowie Offenlandarten stehen im unmittelbaren Umfeld weiterhin ausreichend geeignete Ausweichhabitate zur Verfügung.	mittel	Möglichst Erhaltung vorhandener Gehölze. Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen. Empfehlung zu Erhaltung der Gehölze östlich der Linkenbacher Straße.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Änderungsfläche handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche in südlicher Richtung. Es handelt sich um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenlandfläche. Der Bereich verfügt über geringfügige Wasserdurchlässigkeit und mittlere Wasserspeicherkapazitäten und Ertragspotenziale. Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb oder im Grenzbereich der Änderungsfläche.
Die sich östlich der Linkenbacher Straße befindliche Obstbaumreihe ist aus naturschutzfachlicher Sicht möglichst zu erhalten. Der restliche Änderungsbereich weist diesbezüglich lediglich eine geringfügige Wertigkeit auf. Im Ergebnis ist die Fläche grundsätzlich als siedlungsverträglich beurteilbar.
Grundsätzlich sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch funktional geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Bebauung des Siedlungskörpers.
- Durch entsprechende Maßnahmen auf nachfolgender Planungsebene kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden.
- Kein erhöhtes Überflutungsrisiko durch Starkregenereignisse.
- Die Obstbaumreihe östlich der Linkenbacher Straße sollte nach Möglichkeit erhalten werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.3.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Dürrholz

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Dürrholz werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.

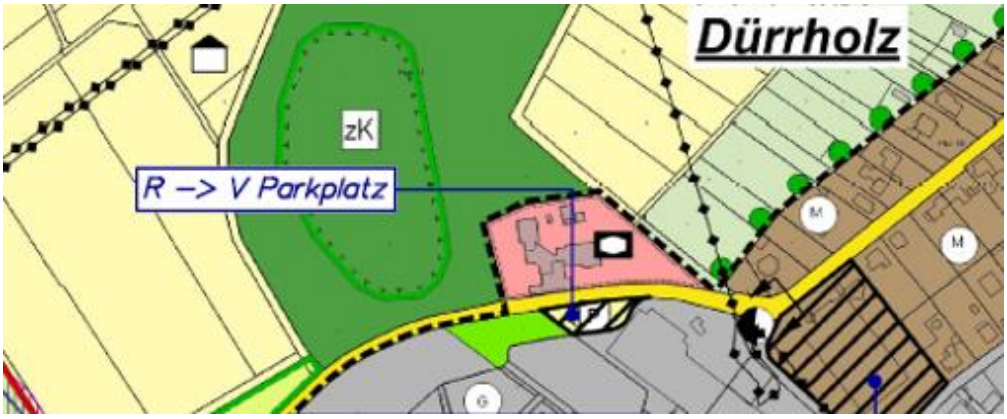


Abb.: Redaktionelle Darstellung einer bestehenden Parkplatzfläche entlang bestehender Gewerbeflächen

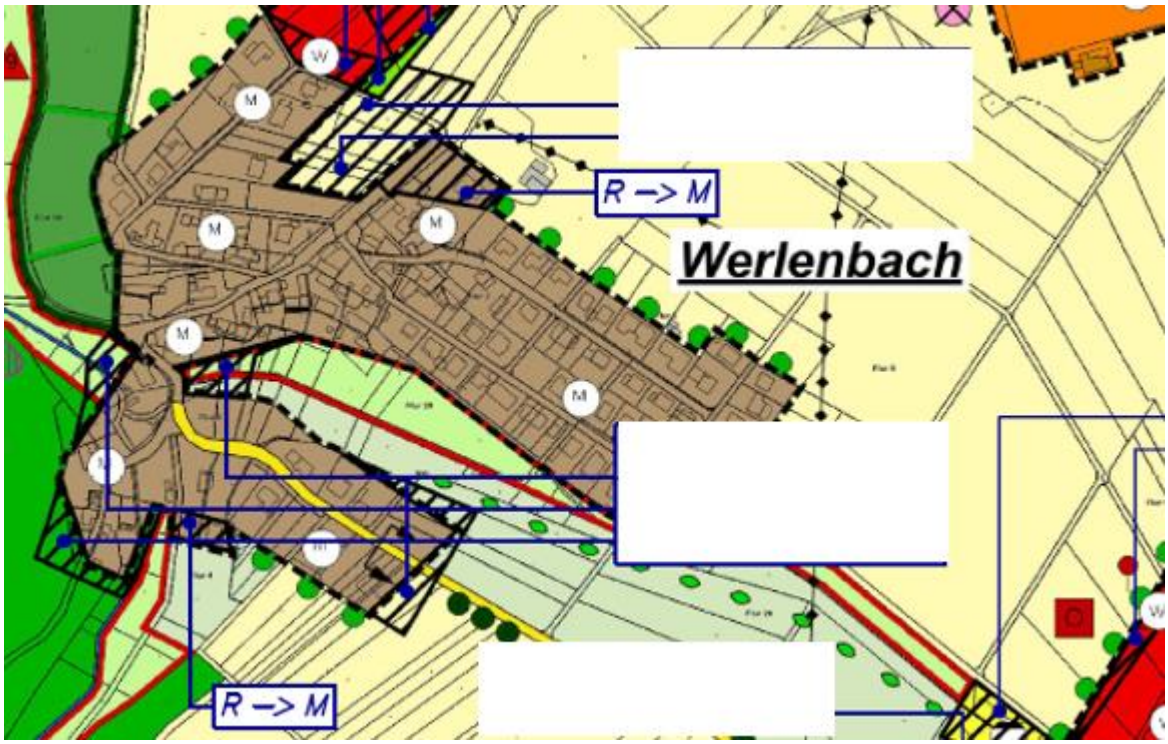


Abb.: Redaktionelle Anpassungen bereits überbauter einzelner Grundstücke zu Mischbaufläche (Ortsteil Werlenbach)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.4 Ortsgemeinde Hanroth

8.4.1 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Am Waldweg“ (LWS in zKF ca. 0.15 ha und in W ca. 0,63 ha)

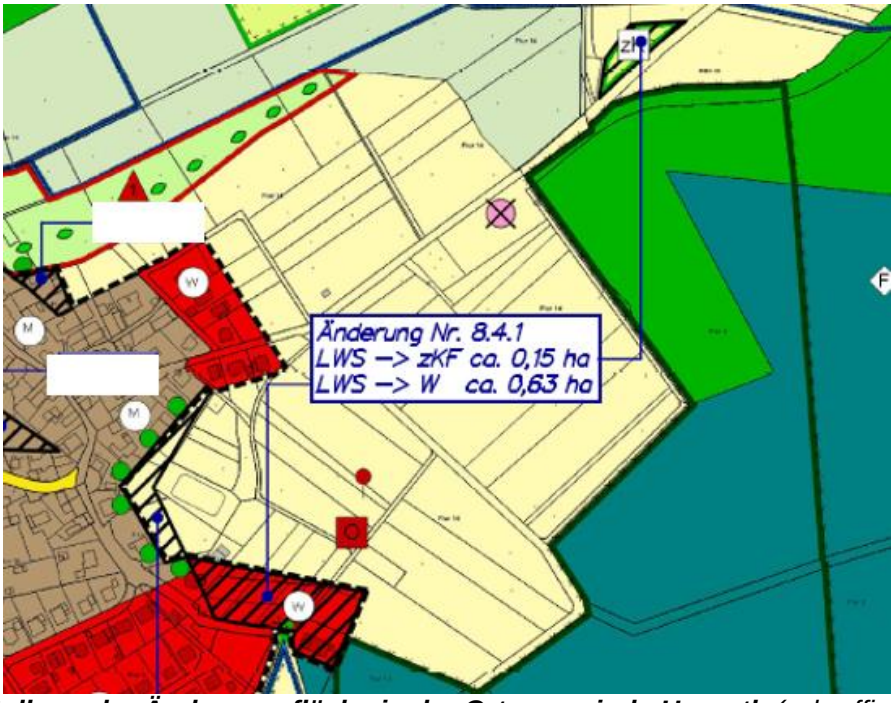


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hanroth *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Hanroth wird im aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der Änderungsbereich liegt südöstlich der bestehenden Siedlungsflächen von Hanroth und unterliegt im RROP keiner Darstellung („weiße Fläche“). Westlich grenzt die als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesene Ortslage an. Das Änderungsgebiet befindet sich zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“, wird jedoch nur kleinflächig tangiert. Zudem handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an die Ergänzungssatzung „Am Waldweg“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

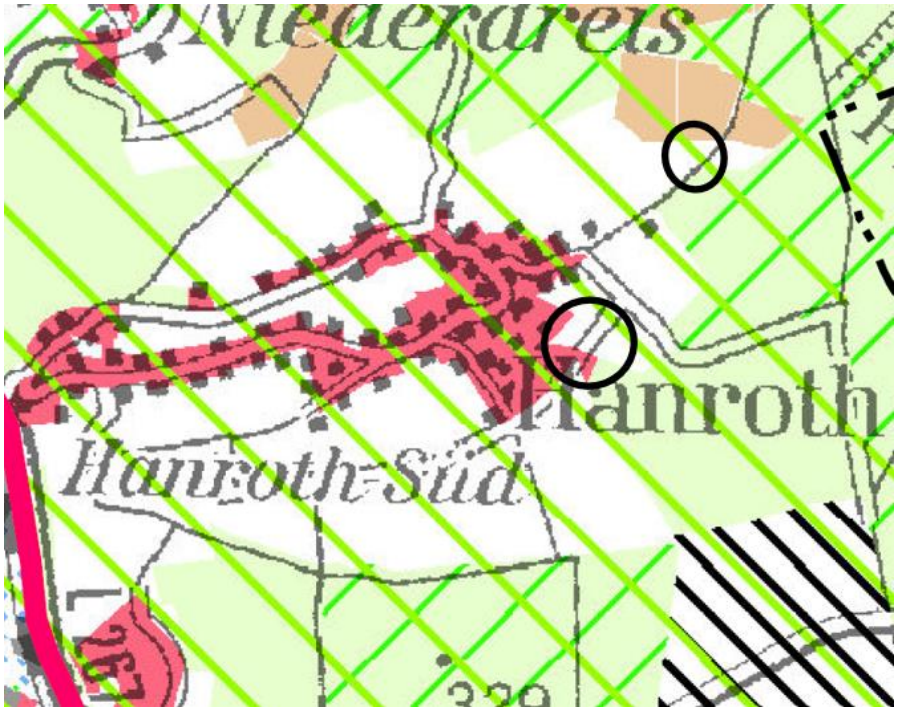


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderung beinhaltet die Neudarstellung von Wohnbaufläche auf derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestelltem Bereich in einem Umfang von ca. 0,5 ha sowie die Neudarstellung zugeordneter Kompensationsfläche in einem Umfang von ca. 0,15 ha in der Ortsgemeinde Hanroth. Die Änderung erfolgt unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Am Waldweg“.

Die vorgesehene Wohnbaufläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde nördlich des „Waldweges“, während sich die zugehörige Kompensationsfläche im Nordosten etwas außerhalb der Ortslage befindet. Im Bestand stellt sich die Fläche derzeit als teilweise geschotterter Lager- und Parkplatz dar; im Osten ist sie zudem bereits bebaut. Teilweise wird sie auch als Weidefläche genutzt. Die Änderungsfläche liegt östlich der bestehenden Siedlungsbebauung. Nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, östlich befinden sich Waldbestände.

Eine verkehrliche Erschließung ist über den angrenzenden „Waldweg“ möglich. Über die Anbindung dieser Straße an die K 143 („Hauptstraße“) und weiter an die L 267 ist die Fläche an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Vorliegend handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung. Tiefergehende Informationen sind der Satzung zu entnehmen. Ein Auszug aus der Ergänzungssatzung „Am Waldweg“ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

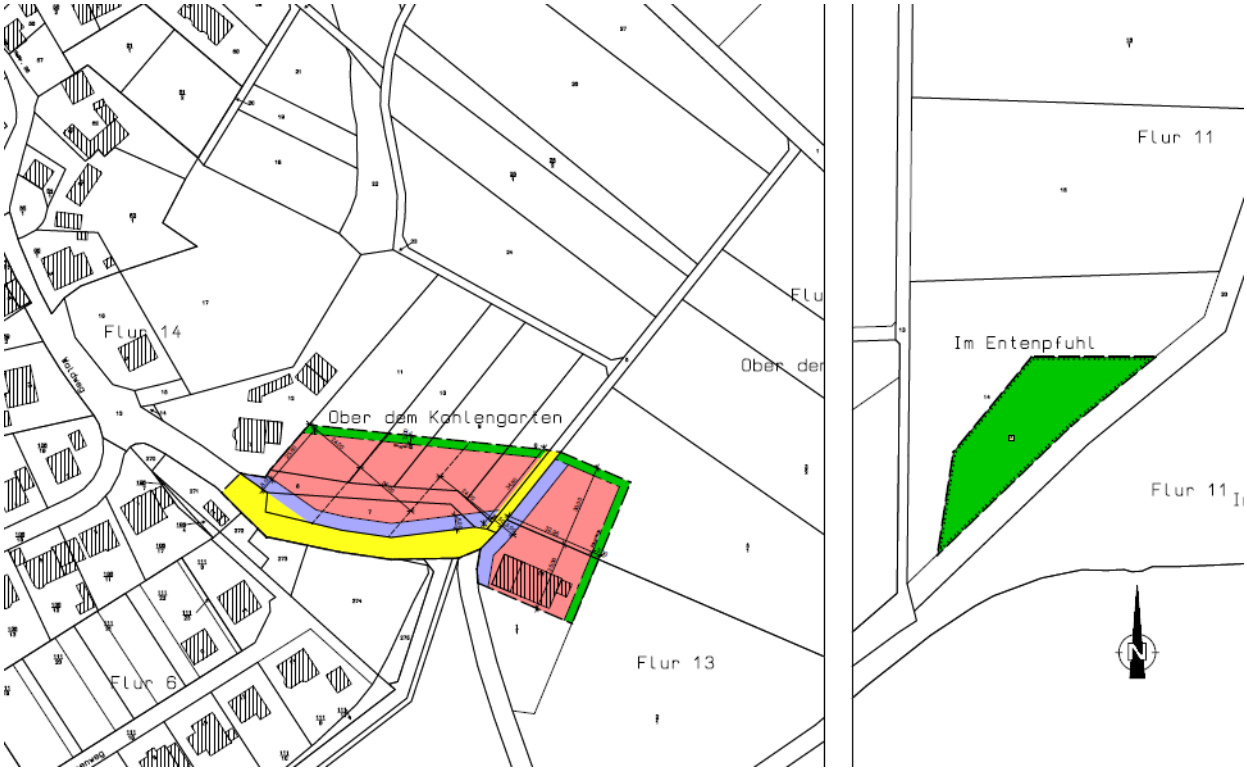


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Am Waldweg“ (Stand Juli 2017)

Landschaftsplanung

Die Ergänzungssatzung „Am Waldweg“ ist bereits als Satzung beschlossen. Die Planung ist somit planungsrechtlich verbindlich zulässig und bedarf auf Ebene der Flächennutzungsplanung keiner weiteren Untersuchung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.4.2 Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche sowie Neuausweisung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,7 ha; SiA in M ca. 0,35 ha)

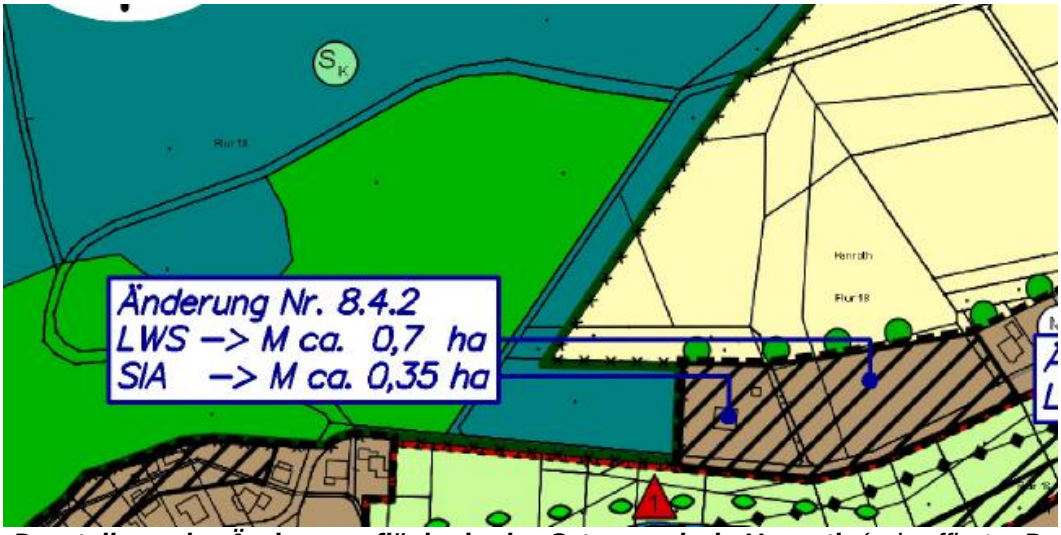


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hanroth *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Hanroth wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht übernommen. Der vorgesehene Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Hanroth. Im derzeit wirksamen RROP ist die Fläche teilweise ohne Darstellung („weiße Fläche“) und teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Aufgrund der ringförmigen Siedlungsstruktur der Gemeinde entlang der Straßen „Hauptstraße“ und „Auf der Lay“ grenzen südlich und nördlich weitere Flächen ohne Darstellung an. Im Rahmen der geplanten Änderung soll eine vorhandene Baulücke zwischen bestehender Bebauung geschlossen werden. Aufgrund der kleinflächigen Überlagerung wird keine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebiets erkannt und der in Rede stehenden Änderung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

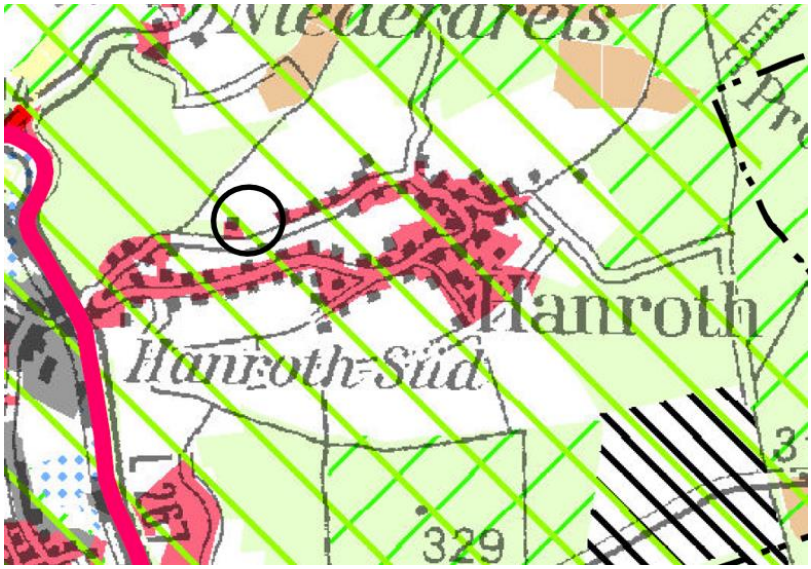


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Hanroth wird mit der vorliegenden Änderung die Ausweisung von Mischbauflächen im Umfang von rund 1,05 ha vorgenommen. Davon entfallen etwa 0,70 ha auf bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereiche, während rund 0,35 ha bestehender Siedlungsflächen im Außenbereich umgewidmet werden. Aus städtebaulicher Sicht erfolgt damit ein sinnvoller Lückenschluss zur östlich angrenzenden Mischbebauung entlang der Gemeindestraße „Auf der

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Lay“. Südlich grenzen im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Landespflegeflächen an, nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Hintergrund der Änderung ist die Umwandlung eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes sowie die ergänzende Neuausweisung zur Sicherung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen. Das Bestandsgebäude „Auf der Lay“ soll künftig einer gemischten Nutzung zugeführt werden, da die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde. Da der Bereich des ehemaligen Aussiedlerhofs bereits weitgehend bebaut ist, handelt es sich hierbei um eine Bestandsanpassung im Rahmen einer Umwidmung.

Darüber hinaus ist beabsichtigt die Neudarstellung von Mischbaufläche entlang der Gemeindestraße „Auf der Lay“ bis an die östlich anschließende Bestandsbebauung. Der aus städtebaulicher Sicht sinnvolle Lückenschluss dient in Verbindung mit der Änderung 8.4.3 der langfristigen Sicherung des Wohnraumbedarfs für die nächsten 10 bis 20 Jahre.

Die Auswertung der Daten des Raum+Monitors zeigt, dass innerhalb der Gemeinde zwar einzelne Innenpotenziale, Baulücken und geringfügige Außenreserven bestehen, diese jedoch überwiegend nicht im Eigentum der Gemeinde stehen und somit nicht für eine aktive Baulandentwicklung zur Verfügung stehen. Die wenigen vorhandenen Außenpotenziale sind zudem kleinteilig und mosaikartig über das Gemeindegebiet verteilt und umfassen meist Flächen von weniger als 0,20 ha. Hanroth verfügt daher derzeit über keine zusammenhängenden, entwicklungsfähigen Flächen. Um der laut Statistischem Landesamt Rheinland-Pfalz seit 2022 steigenden Einwohnerzahl auch künftig angemessenen Wohnraum bieten zu können, sind Neuausweisungen im Außenbereich erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebiets erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Auf der Lay“ aus südlicher Richtung. Eine Anbindung an die westlich verlaufende Landesstraße L 267 ist problemlos möglich, sodass eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit gegeben ist.

Da von dem ehemaligen Aussiedlerhof keine landwirtschaftliche Aktivität mehr ausgeht, sind im Umfeld der Änderungsfläche keine immissionsschutzrechtlich relevanten Störquellen zu erwarten. Aufgrund der geplanten Darstellung eines Mischgebiets, in dem lediglich nicht störende Handwerksbetriebe und Wohnnutzungen zulässig sind, ist auch nicht von negativen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung auszugehen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Die Entwässerung ist möglichst im Trennsystem vorzusehen, sofern dem keine erheblichen technischen oder wirtschaftlichen Gründe entgegenstehen. Der nächstgelegene Vorfluter ist der rund 60 m südlich verlaufende Hanrother Bach (Gewässer III. Ordnung).

Gemäß den Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt ist für den Bereich kein relevantes Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen zu erwarten. Bei extremen Ereignissen (SRI 10, 4 h) können geringfügige, südlich gerichtete Oberflächenabflüsse mit Wassertiefen von 5 bis unter 10 cm und Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis unter 0,5 m/s auftreten. Zwar liegt der Änderungsbereich im Einzugsgebiet des Hanrother Bachs, jedoch lässt die topografische Lage oberhalb des Bachlaufes sowie die weitere Ausweiterung der Karten des Landesamtes für Umwelt keine Überflutungsgefahr erkennen. Der Bach verläuft in einer natürlichen Mulde im Ortszentrum. Durch die begrenzte Versiegelung und Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen oder Verschlechterungen für die bachabwärts gelegenen Bereiche in Bezug auf Überflutungsgefahren zu erwarten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar, begleitet von einzelnen Gehölzstrukturen entlang der Gemeindestraße „Auf der Lay“. Der Teilbereich des ehemaligen Aussiedlerhofs ist überwiegend bebaut und versiegelt, zusätzlich jedoch von Hecken eingefasst und mit Einzelgehölzen durchsetzt. Westlich grenzen Waldflächen an, während nördlich landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen. Südlich der Straße „Auf der Lay“ befindet sich extensiv genutztes Grünland entlang des Hanrother Bachs, östlich schließt die Bestandsbebauung der Ortslage an.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Hanroth und umfasst sowohl bestehende Siedlungsflächen im Außenbereich als auch angrenzendes, bislang landwirtschaftlich genutztes Offenland. Eine visuelle Vorbelastung durch die angrenzende Bebauung sowie bestehende Wegeerschließungen ist bereits vorhanden. Durch die Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur sowie das Fehlen landschaftlich herausragender Eigenarten ist die Bedeutung des Bereichs für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion insgesamt als gering einzustufen.	gering-mittel	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des künftigen Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Gewässer III. Ordnung – der Hanrother Bach und der Hanrother Südgraben – verlaufen in einer Entfernung von etwa 60 bis 100 Metern südlich der Änderungsfläche. Die hydrologische Einbindung der Fläche erfolgt über den regionaltypischen Wasserhaushalt innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 76 mm pro Jahr und liegt damit im unteren bis mittleren Bereich. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rund 844 mm. Durch die zumindest teilweise Versiegelung der der landwirtschaftlichen Flächen ist zumindest eine Verschlechterung der wasserwirtschaftlichen Situation zu erwarten.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die geologische Zuordnung der Änderungsfläche erfolgt zur Bodengroßlandschaft der devonischen Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen von Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit. Teilweise sind überlagernde Schichten aus Lösslehm vorhanden. Entsprechend treten vorwiegend Braunerde- und Regosol-Ausbildungen aus Tonschiefer auf. Die Böden bestehen überwiegend aus sandigem Lehm mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit. Bodenkundlich handelt es sich um mittelgründige Standorte mit einer nutzbaren Feldkapazität von über 90 bis maximal 140 mm sowie einem durchwurzelbaren Bodenraum von etwa 30 bis 70 cm. Das Ertragspotenzial ist insgesamt als mittel bis hoch einzustufen, das Nitratrückhaltevermögen liegt im mittleren Bereich. Durch die vorgesehene bauliche Nutzung und die damit einhergehende Flächenversiegelung ist lokal mit einem teilweisen Verlust dieser Bodenfunktionen zu rechnen.	mittel-hoch	Minimierung der Flächenversiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Änderungsfläche liegt im Übergang zwischen bebautem Ortsrand und offenem Kulturland und umfasst die Umwandlung von Siedlungsfläche und die Neuausweisung auf landwirtschaftlicher Fläche. Aus Sicht des Lokalklimas kommt der Fläche eine gewisse Bedeutung als Frischluftentstehungsproduzent zu. Dies ergibt sich insbesondere durch die Lage am unbebauten Hang oberhalb der Tallage sowie durch die unmittelbare Verbindung zu größeren Freilandflächen im Westen und angrenzenden Waldbeständen. Die Luftzirkulation verläuft hangabwärts in südöstlicher Richtung, wobei die Wiesen- und Ackerflächen zwischen den Waldrändern als Frischluftentstehungszone wirken können. Die geplante bauliche Nutzung würde diese Funktion einschränken. Im Gesamtkontext ist der Eingriff aufgrund der überschaubaren Flächengröße als moderat einzustufen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung. Ausreichende Durchgrünung der Änderungsfläche

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Das Gebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hanroth im Übergangsbereich zwischen bestehender Siedlungsstruktur und offener Agrarlandschaft. Es handelt sich zumindest teilweise um bislang unversiegelte Offenlandflächen mit ackerbaulicher Nutzung sowie vereinzelt strukturreichen Randbereichen, etwa mit Gehölzsäumen, Heckenstrukturen und Wiesenanteilen. Nachweise gesetzlich geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz oder Vorkommen streng geschützter Arten liegen innerhalb des Änderungsbereichs nicht vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Bereich temporär als Lebensraum oder Durchzugsgebiet für Offenland- und Kulturfolgerarten genutzt wird.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft, Siedlungsflächen im Außenbereich (SiA)
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die geplante Ausweisung neuer Mischbauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Hanroth betrifft ein bereits visuell vorbelastetes Gelände mit unmittelbarem städtebaulichem Anschluss und ohne besondere landschaftliche oder artenschutzrechtliche Empfindlichkeit. Der Bereich liegt im Übergangsraum zweier naturräumlicher Einheiten und erfüllt bodenökologisch sowie klimaökologisch relevante Funktionen, insbesondere im Hinblick auf Frischluftleitung, Wasserspeicherung und Ertragspotenzial. Diese Funktionen werden durch die geplante bauliche Nutzung partiell beeinträchtigt.
Wasserwirtschaftliche Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten; Schutzgebiete werden nicht berührt. Artenschutzrechtlich liegen keine Nachweise geschützter Arten vor.
Insgesamt ist die Fläche aus umweltfachlicher Sicht für die geplante Entwicklung geeignet, sofern die vorstehend bekannten Schutzgutauswirkungen im Bauleitplanverfahren durch geeignete Maßnahmen hinreichend kompensiert wird.

Abwägung / Fazit:

- Städtebaulich sinnvoller Lückenschluss bereits bestehender Siedlungsstrukturen mit bestehender Erschließung.
- Keine nachgewiesenen Biotope oder Artvorkommen – potenzielle Nutzung durch Durchzugsarten nicht auszuschließen.
- Planung insgesamt umweltverträglich realisierbar, wenn Maßnahmen zur Eingrünung, Durchgrünung und Versickerung integriert werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.4.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen Ortstrand (LWS in W ca. 1,6 ha)

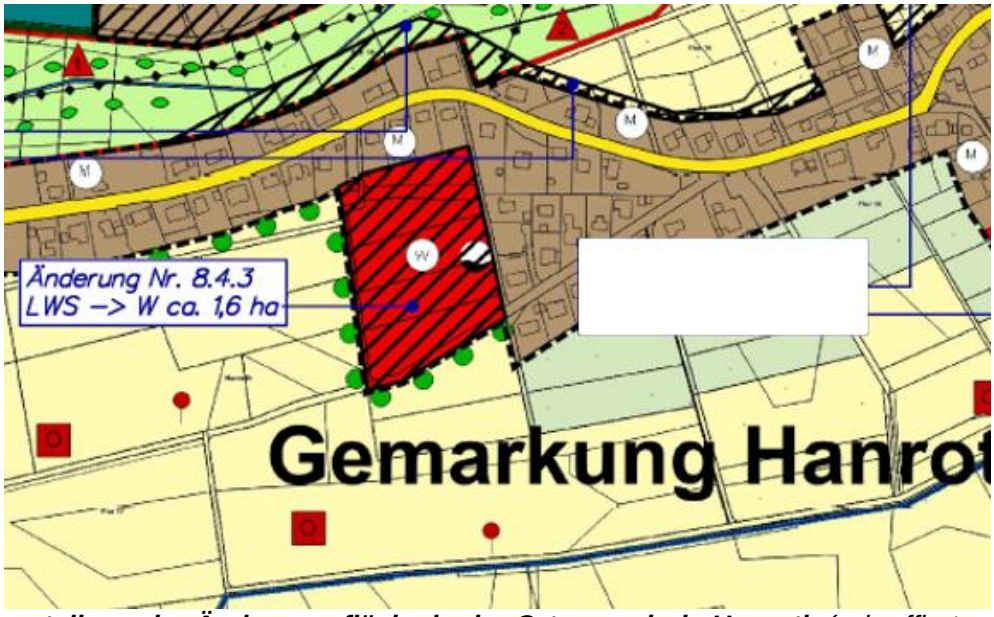


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hanroth *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Hanroth wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand und schließt südwestlich an die bestehende Wohnbebauung an, die im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt ist. Die Änderungsfläche selbst sowie die umliegenden Bereiche – insbesondere südlich des Plangebiets – sind als „weiße Fläche“ ohne spezifische Darstellung ausgewiesen. Darüber hinaus liegt die gesamte Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da die geplante Erweiterung unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur anknüpft, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung eines unberührten Landschaftsraums auszugehen. Dem Bereich kommt zudem keine besondere touristische Bedeutung zu, sodass eine Beeinträchtigung der Grundsätze des Vorbehaltsgebiets nicht zu erwarten ist. Der Wohnbauflächendarstellung wird an dieser Stelle der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

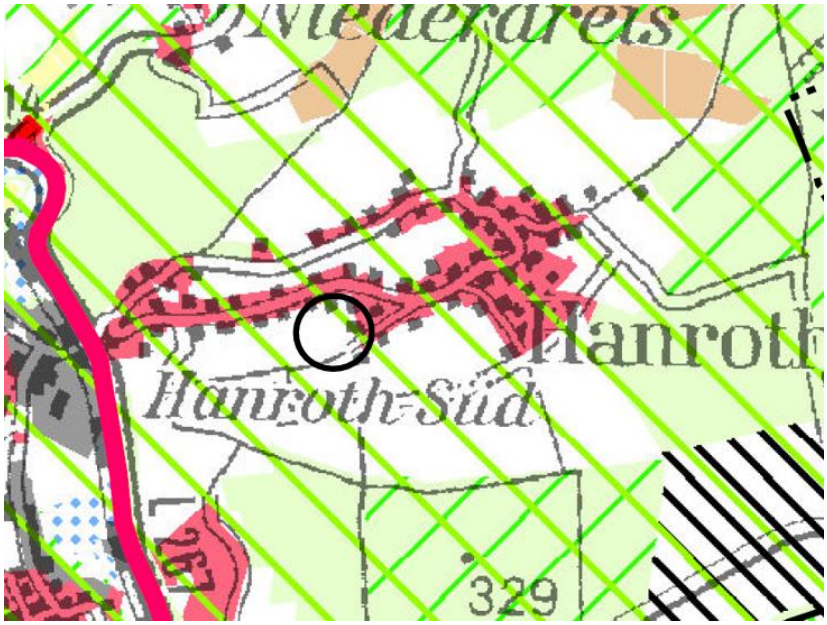


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes Hochwasserrisiko (z. B. durch Flächenrückhalt oder Fließwege) laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist die Ausweisung von ca. 1,6 ha Wohnbaufläche auf bislang im Flächennutzungsplan dargestellter landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Nordöstlich

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

schließt die bestehende Bebauung der Ortslage an, die im FNP als Mischbaufläche dargestellt ist; südlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die geplanten Wohnbauflächen dienen der Deckung des Wohnraumbedarfs der nächsten 10–20 Jahre. Die Auswertung der Daten aus Raum+Monitor zeigt, dass der Gemeinde Hanroth lediglich geringfügige Außenpotenziale mit insgesamt rund 0,12 ha zur Verfügung stehen. Zwar sind vereinzelt Innenpotenziale und Baulücken vorhanden, diese befinden sich jedoch vollständig in Privateigentum und stehen der Gemeinde somit nicht für eine gesteuerte Baulandentwicklung zur Verfügung. Die fehlende Verfügbarkeit der ohnehin sehr begrenzten Potenzialflächen führt dazu, dass kein ausreichender Handlungsspielraum zur Deckung des Eigenbedarfs besteht.

Die Bevölkerungsentwicklung unterstreicht diesen Bedarf: Nach den Daten des Statistischen Landesamts ist seit 2022 ein Anstieg der Einwohnerzahl von 636 auf 650 Personen zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund ist die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Stabilisierung des Bevölkerungsniveaus und zur Abfederung der Folgen des demographischen Wandels erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung kann über eine Verlängerung des Kirchwegs erfolgen, der östlich in die Hauptstraße einmündet. Der potenzielle Erschließungsweg stellt sich derzeit als unbefestigter Wirtschaftsweg dar. Über die Hauptstraße besteht unmittelbar westlich eine Anbindung an die Landesstraße L 267 und damit an das regionale Verkehrsnetz.

Im unmittelbaren Umfeld bestehen keine immissionsschutzrechtlich relevanten Störquellen. Auch vom künftigen Plangebiet selbst sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Bebauung zu erwarten. Die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchsimmissionen verursachen; diese sind jedoch als ortsüblich einzustufen und hinzunehmen.

Die Entwässerung hat entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen möglichst im Trennsystem zu erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Nächstgelegener Vorfluter ist der nördlich befindliche „Hanrother Südgraben“, ein Gewässer III. Ordnung. Aufgrund der süd-nordwärts geneigten Topographie erscheint eine Regenrückhaltung mit Notüberlauf in Richtung des Grabens grundsätzlich sinnvoll. Vor einer möglichen Einleitung sind jedoch die zuständigen Fachbehörden einzubeziehen und die erforderlichen Genehmigungen einzuholen.

Für den Änderungsbereich ist nicht von einer relevanten Überflutungsgefährdung auszugehen. Selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) zeigen die Starkregengefahrenkarten lediglich westlich des Plangebiets geringfügige Oberflächenabflüsse mit Wassertiefen von circa 5 bis unter 10 cm und Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 und unter 1,0 m/s. Nach Sichtung der verfügbaren Daten bestehen somit keine Hinweise auf ein erhebliches Überflutungsrisiko. Der Bereich liegt im Einzugsgebiet des Hanrother Bachs und des Hanrother Südgrabens. Durch die geplante Versiegelung gehen grundsätzlich wasserspeichernde Flächen verloren; auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene können jedoch durch Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung, Durchgrünung und Regenrückhaltung die Auswirkungen minimiert werden. Potenzielle Effekte auf flussabwärts liegende Bereiche sind im weiteren Verfahren detailliert zu prüfen.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Nördlich grenzen die rückwärtig gelegenen Privatgärten der bestehenden Wohnbebauung an, gefolgt von der Hauptstraße. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Gehölzreihe, die sich westlich auch außerhalb des Änderungsbereichs fortsetzt. Die südlichen Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Flurstücks 18, Flur 16, befindet sich ein kleiner Unterstand;

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

daran schließen die Wohnbebauung des Ortsteils sowie weiter südwestlich – nach einem Wirtschaftsweg – die offene Feldflur mit weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen an.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Hanroth (Gemarkung Hanroth), unmittelbar angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und gehört zum Naturraum Westerwald. Sie befindet sich in direkter Verbindung zur innerörtlichen Erschließung und ist über zwei bestehende Anliegerstraßen (K143 (Hauptstraße) im Norden und der Kirchweg im Osten) erreichbar. Die Fläche ist aktuell landwirtschaftlich genutzt (Wiesenfläche) und in das großflächige Offenland eingebettet, das die südliche Siedlungskante von Hanroth umgibt. In den Luftbildern sind deutliche Bearbeitungsspuren zu erkennen, jedoch keine Gehölzstrukturen oder Strauchlinien. Eine randliche Einzelbaumbepflanzung ist an der Nordwestgrenze auszumachen. Visuell ist das Plangebiet durch die direkte Nähe zur Bestandsbebauung sowie die bereits vorhandene Erschließungssituation vorgeprägt.	gering-mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die Änderungsflächen liegen in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 40 mm/Jahr. Der mittlere Jahresniederschlag im Gebiet beträgt rund 866 mm. Im Umfeld der Änderungsfläche verlaufen zwei oberirdische Gewässer dritter Ordnung: der Hanrother Südgraben in ~ 70 m Entfernung sowie der Hanrotherbach in ~100 m Entfernung (jeweils nördlich der Fläche und oberhalb der Kreisstraße K 143). Direkte wasserwirtschaftliche Wechselwirkungen mit der Änderungsfläche bestehen nicht.	mittel-hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Geologisch gehört der Bereich zur Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Änderungsfläche liegt in einem Bereich mit ausgeprägter Hangneigung zwischen 9 % und 21 %, wobei der überwiegende Teil der Fläche eine Neigung von etwa 13–15 % aufweist. Gemäß den Bodendaten des LGB handelt es sich vorwiegend um Böden aus solifluidalen Sedimenten. Im Bodenprofil liegen Braunerde-Parabraunerden vor, aufgebaut aus bimsasche- und lössführendem Schluff über Löss auf sehr tiefem Grusschluff über Schutt aus devonischem Schiefer oder Sandstein. Die nutzbare Feldkapazität beträgt auf der gesamten Fläche > 140 bis ≤ 200 mm und ist damit als hoch einzustufen. Das Standortpotenzial wird durchgängig als hoch bewertet – sowohl hinsichtlich des Ertragspotenzials als auch des Nitratrückhaltevermögens. Die Fläche zählt zu den Standorten mit hohem Wasserspeicherungsvermögen.	hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Lufthygiene	Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und ist weitgehend unversiegelt, wodurch sie eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion übernimmt. Insbesondere trägt sie zur nächtlichen Frischluftproduktion sowie zum Kaltluftabfluss in Richtung der angrenzenden Siedlungsbereiche von Hanroth bei. Die vorhandene Hangneigung begünstigt die Bildung nächtlicher Kaltluftströme, auch wenn aufgrund der begrenzten Flächenausdehnung keine überörtliche Frischluftleitbahn angenommen werden kann. Eine ausgeprägte lufthygienische Bedeutung ist nicht ersichtlich, da im Umfeld weder erhebliche Vorbelastungen noch relevante Barrierewirkungen für den Luftaustausch bestehen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung. Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Die Änderungsfläche ist frei von kartierten Biotopstrukturen. Die Nutzung als intensive Wiesenfläche und ohne strukturgebende Elemente wie Hecken, Gehölzstreifen oder Blühbrachen lässt auf ein geringes Habitatangebot schließen. Eine Baumreihe am nördlichen/ nordwestlichen Rand stellt jedoch eine potenziell strukturwirksame Vegetation dar. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine Nachweise zu Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie oder streng geschützten Arten vor. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Änderungsfläche nicht von erheblicher Bedeutung, auch wenn eine gewisse Potenzialfunktion als temporärer Aufenthaltsraum für durchziehende oder wandernde Arten nicht gänzlich auszuschließen ist.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen sowie Extensivwiesen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: keine Darstellung (weiße Fläche) sowie Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei der betrachteten Änderungsfläche handelt es sich um eine am südwestlichen Ortsrand von Hanroth gelegene, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Standort weist weder naturschutzfachliche Vorbelastungen noch Bezüge zu Schutzgebieten oder relevanten Artvorkommen auf. Die Funktion für den Wasserhaushalt ist als unkritisch zu bewerten; die klimatische Bedeutung ist lokal begrenzt, jedoch aufgrund der offenen Lage und Hangneigung nicht gänzlich vernachlässigbar.
Im Ergebnis ist die Fläche grundsätzlich als siedlungsverträglich beurteilbar. Eingriffe in das Schutzgut Boden sollten jedoch durch flächensparende Planung, geringe Versiegelung und Maßnahmen zur Durchgrünung kompensiert werden. Zur ökologischen Aufwertung und zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima sind flankierende Maßnahmen zur Eingrünung und Strukturierung des künftigen Siedlungsrands zu empfehlen.
Grundsätzlich sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft voraussichtlich durch funktional geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Eingebettet in den Ortsrand; moderate visuelle Vorbelastung → Eingrünung zur Einbindung in das Landschaftsbild empfehlenswert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.4.4 Neudarstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kleinspielfeld“ auf Landwirtschaftsfläche (LWS in GB „Kleinspielfeld“ ca. 0,25 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Hanroth wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der Änderungsbereich liegt östlich der Ortslage und wird im RROP teils als Fläche ohne Darstellung (weiße Fläche), teils als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Westlich schließen weitere Flächen ohne Darstellung an, während östlich Siedlungsflächen „Wohnen“ die vorhandene Bebauungsstruktur charakterisieren. Die Gemeinde wird großflächig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Da die geplante Erweiterung einer Fläche für den Gemeinbedarf in Form eines Kleinspielfelds im Innenbereich erfolgt, sind keine Beeinträchtigungen der Grundsätze des Vorbehaltsgebiets zu erwarten. Vielmehr trägt die vorgesehene Änderung zur Erholung bei. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

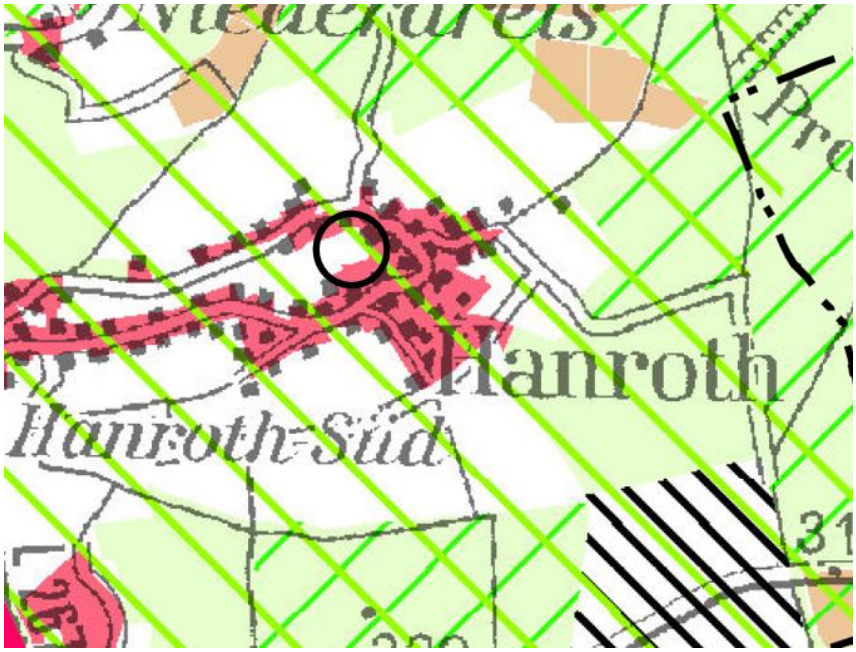


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen Hinweise auf ein erhöhtes Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung wird in der Ortsgemeinde Hanroth die Erweiterung der bestehenden Gemeinbedarfsfläche in Form eines Kleinspielfelds vorgesehen. Der unmittelbar östlich angrenzende Änderungsbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll in einem Umfang von ca. 0,25 ha in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweck-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

bestimmung „Kleinspielfeld“ überführt werden. Der Bereich liegt am östlichen Ortsrand und grenzt westlich unmittelbar an die als Mischbaufläche dargestellte Bestandsbebauung an.

Mit der geplanten Erweiterung soll das bestehende Freizeit- und Sportangebot ergänzt und die Nutzungsqualität für die Anwohner verbessert werden. Insbesondere wohnortnahe Sport- und Bewegungsflächen leisten einen Beitrag zur gesundheitlichen Entwicklung, fördern das soziale Miteinander und stärken die Attraktivität der Gemeinde.

Der bestehende Kleinspielfeldbereich ist bisher ausschließlich fußläufig über einen schmalen Fußweg erreichbar, der von der Hauptstraße und dem „Gartenweg“ abzweigt. Durch die Erweiterung schließt die Fläche künftig direkt an den „Wiesenweg“ an und kann über diesen grundsätzlich auch verkehrlich erschlossen werden. Die fußläufige Erreichbarkeit über den Fußweg bleibt weiterhin gewährleistet.

Durch die Nutzung der Fläche als Kleinspielfeld kann es zu temporären Lärmbelastungen kommen. Zwar besteht durch die westlich angrenzende, bereits vorhandene Spielfläche eine vergleichbare Vorbelastung, jedoch rückt die neue Planungsfläche näher an die östlich gelegene Wohnbebauung, insbesondere entlang des „Wiesenwegs“, heran. Dabei ist sicherzustellen, dass die zulässigen Orientierungswerte für Immissionen nicht überschritten werden und keine unzumutbaren Störungen entstehen. Auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können durch geeignete Festsetzungen – beispielsweise zur Regelung der Nutzungszeiten – eine anwohnerverträgliche Nutzung und der Schutz der Wohnruhe gewährleistet werden. Von negativen Immissionen auf den Änderungsbereich selbst ist aufgrund der überwiegend wohnbaulichen Nutzung der angrenzenden Gebäude nicht auszugehen.

Hinsichtlich des Starkregen- und Überflutungsrisikos lassen die Karten des Landesamtes für Umwelt eine erhöhte Empfindlichkeit des Bereichs erkennen. Bereits bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) ist mit Oberflächenabflüssen mit Wassertiefen von überwiegend 10 bis unter 30 cm, stellenweise auch 50 bis unter 100 cm sowie Fließgeschwindigkeiten von 1,0 bis 2,0 m/s zu rechnen. Die Abflussrichtung folgt dem natürlichen Gefälle nach Nordwesten in Richtung des Hanrother Bachs (Gewässer III. Ordnung). Das Plangebiet liegt somit im Einzugsgebiet des Fließgewässers. Unmittelbar westlich befindet sich zudem der „Graben“ der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Somit ist der Gewässerrandstreifen von 10 m zu beachten, welcher von baulichen Anlagen freizuhalten ist.

Insgesamt ist für den Änderungsbereich mit einem zeitweise erhöhten Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen zu rechnen. Da jedoch keine empfindlichen Nutzungen vorgesehen sind und lediglich eine Erweiterung eines bereits bestehenden Kleinspielfelds erfolgt, bestehen bei Beachtung wasserwirtschaftlicher Vorsorgemaßnahmen auf nachfolgender Planungsebene keine dem Planvorhaben erheblich entgegenstehenden Gründe.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich als mit Gehölzen bestandene Grünlandfläche dar, die stark anthropogen vorgeprägt ist. Die vorhandenen Gehölze umfassen unterschiedliche Altersstufen und befinden sich insbesondere in den Randbereichen. Es findet ebenfalls eine Lagerung landwirtschaftlicher Produkte statt. Unmittelbar westlich grenzt das bestehende Kleinspielfeld an, während sich nördlich, südlich und östlich die Wohnbebauung mit rückwärtig gelegenen Privatgärten anschließt (siehe nachfolgende Abb.).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche befindet sich im östlichen Siedlungskörper von Hanroth, im Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und angrenzender Offenlandschaft. Hinweise auf eine landschaftsgebundene Erholungsnutzung oder touristische Bedeutung bestehen nicht; die Fläche liegt außerhalb ausgewiesener Erholungsräume. In Bezug auf das Schutzgut ist daher von einer geringen landschaftsbildlichen Empfindlichkeit auszugehen.	gering	randliche Eingrünung des künftigen Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate von etwa 30,4 mm pro Jahr. Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Gebiet bei rund 866 mm. Unmittelbar westlich der Fläche verläuft ein Gewässer dritter Ordnung („Graben“). In ca. 125 m Entfernung nördlich der Fläche befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Quelle Hanroth“ mit den Schutzzonen I bis III. Eine Überlagerung mit der Änderungsfläche liegt nicht vor; direkte Wechselwirkungen sind aufgrund der Entfernung und topografischen Situation nicht zu erwarten. Bezüge zu Heilquellenschutzgebieten bestehen ebenso wenig wie eine Lage in Schutzgebieten nach Naturschutz- oder Wasserrecht. Zur Wahrung der wasserwirtschaftlichen Belange ist eine versickerungsfreundliche Gestaltung der Flächen anzustreben. Nebenflächen sollten nach Möglichkeit mit teilversickerungsfähigen Belägen ausgeführt werden, um die Grundwasserneubildung zu fördern.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers, wenn möglich. Befestigung möglichst mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Änderungsfläche liegt in einem Übergangsbereich zwischen unterschiedlichen geologischen und bodenkundlichen Einheiten. Für den südlichen Abschnitt ist laut LGB ein lehmiger Boden mit hoher nutzbarer Feldkapazität, sowie einem Wurzelraum von 70 bis ≤ 100 cm nachgewiesen. Das Ertragspotenzial ist in diesem Teilbereich als mittel bis hoch einzustufen, bei gleichzeitig geringem Nitratrückhaltevermögen. Für den nördlichen Abschnitt der Fläche liegen keine flächenscharfen Angaben im Kartenwerk vor (weißer Bereich). Die vorherrschenden Böden bestehen aus solifluidalen Sedimenten (Braunerde-Parabraunerde) auf einem vielschichtigen Substrataufbau aus bimsasche- und lössführendem Schluff über Löss, tiefem Grusschluff sowie devonischem Schiefer- oder Sandsteinschutt. In Teilbereichen treten auch fluviatile Sedimente (Kolluviallehme) mit Gleybildung im Unterboden auf. Diese Standorte weisen ein hohes Wasserspeichervermögen auf, jedoch nur einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Lufthygiene	Die Änderungsfläche ist aktuell unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Ihre Lage am Siedlungsrand, eingebunden zwischen vorhandener Bebauung und Wegestrukturen, lässt eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion auf lokaler Ebene vermuten – insbesondere im Hinblick auf Frischluftbildung, Temperaturausgleich und Bodenfeuchte. Aufgrund der geringen Flächengröße und der fehlenden topografischen Ausprägung als Frischluftleitbahn ist jedoch keine große Relevanz anzunehmen.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Ergänzung durch beschattende Vegetationselemente und kleinklimatisch wirksame Bepflanzung (z. B. Einzelbäume, Sträucher, Rasen).
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche ist gemäß den vorliegenden Daten weder Bestandteil eines Schutzgebiets noch Teil eines Biotopkartierungsraums. Sie weist keine kartierten Biotopstrukturen gemäß § 30 BNatSchG auf. Einträge in das Arten- oder Biotopkataster liegen nicht vor. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von Arten der Anhänge II oder IV der FFH-Richtlinie oder anderer besonders oder streng geschützter Arten. Der Bereich ist aufgrund der zahlreichen teils mit verschiedenen Altersstrukturen versehenen Laubbäume grundsätzlich als wertgebendes und strukturell vielfältigeres Biotop zu bewerten. Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Spielfläche und die Nähe zur Wohnbebauung ist nicht mit einem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen.	mittel	Nach Möglichkeit Erhalt der vorhandenen Gehölze. Schaffung kleinräumiger Ersatzhabitate in Form von Gehölzpflanzungen oder extensiv gepflegten Randbereichen, Verwendung einheimischer Arten bei Begrünung

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“ jedoch überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt in topografisch eingebundener Lage zwischen vorhandener Siedlungsstruktur und Offenlandschaft. Es liegen weder Biotopkartierungen noch Artennachweise vor, das Gebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten, und die Lage am Rand eines Wasserschutzgebiets erlaubt unter Einhaltung technischer Standards eine verträgliche Realisierung. Die Böden im südlichen Teil der Fläche sind als fruchtbar und strukturreich einzustufen, weshalb bodenschonende Verfahren anzuraten sind.
Durch eine flächensparende Ausgestaltung, den Verzicht auf großflächige Versiegelungen sowie die begleitende Eingrünung kann dieser Ausgleichscharakter auch künftig in gewissem Umfang erhalten bleiben.
Vor dem Hintergrund der moderaten Umweltempfindlichkeiten sowie der ortsnahen Lage überwiegt der planerische Mehrwert der gemeinbedarfsbezogenen Nutzung (Sport- und Bewegungsförderung, soziale Infrastruktur).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Randfläche zur gemeinbedarfsorientierten Nutzung (Kleinspielfeld) in unmittelbarer Siedlungsnähe
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen; Eingriffe in Bodenfunktionen und Klimafunktionen sind durch flächensparende Planung und geeignete Maßnahmen fachlich beherrschbar
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung zur landschaftsbildlichen Einbindung und als Beitrag zur ökologischen Aufwertung der strukturlosen Fläche
- Beachtung der temporären Überflutungswahrscheinlichkeit durch Starkregenereignisse auf nachfolgender Planungsebene.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.4.5 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,78 ha), Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,92 ha) sowie zugeordneter Kompensationsfläche (M in zKF ca. 0,25 ha)

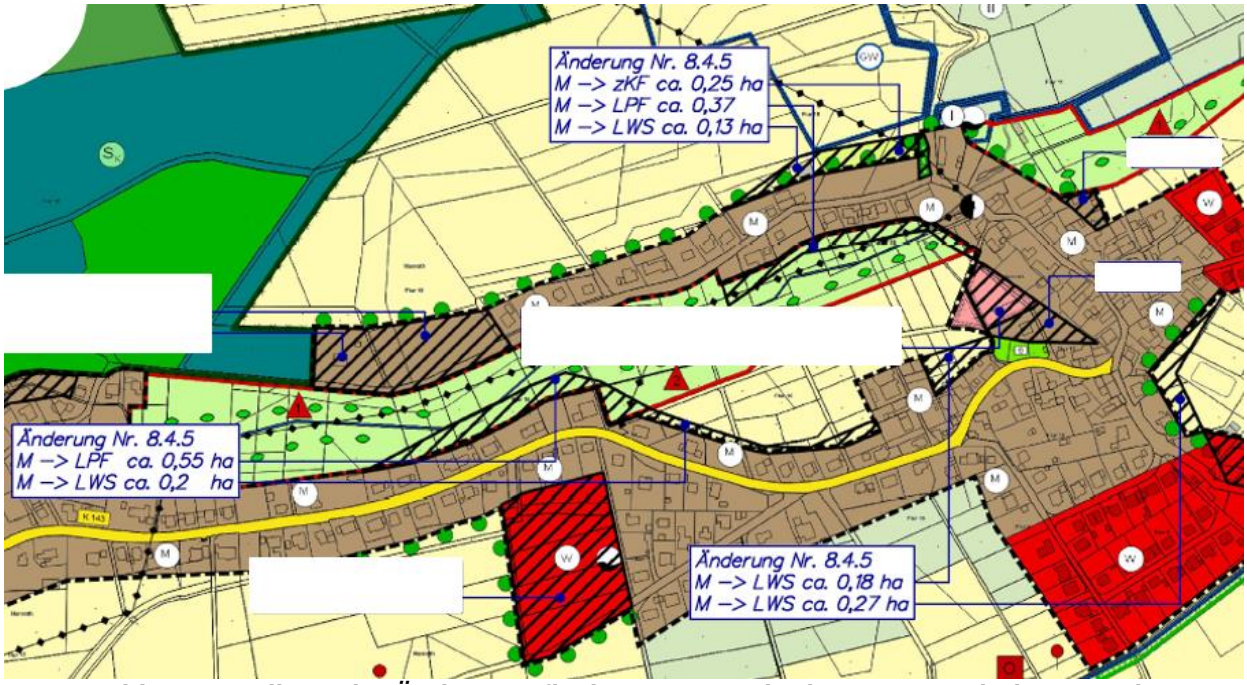


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.4.5 in der Ortsgemeinde Hanroth
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Hanroth wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird ihr nicht zugewiesen. Die Änderungsbereiche befinden sich mosaikartig am Siedlungsrand der Gemeinde. Unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzend, unterliegen die Flächen teilweise der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ sowie teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche). Hanroth liegt zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Vorliegend handelt es sich um eine geplante Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der Änderungsplanung beabsichtigt die Gemeinde Hanroth die Rücknahme von Mischbaufläche an verschiedenen Stellen am Rand des Siedlungskörpers. Die im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Bereiche sollen an den derzeitigen Bestand angepasst und entsprechend zurückgenommen werden. Es erfolgen daher Umwandlungen in landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,78 ha), Landespflegefläche (ca. 0,92 ha) und zugeordnete Kompensationsfläche (ca. 0,25 ha).

Ziel der Änderungsplanung ist eine präzisere Darstellung des Siedlungskörpers von Hanroth. Die Änderungsflächen würden eine Bebauung in zweiter Reihe darstellen, die aus städtebaulicher Sicht nicht gewollt ist. Es wird beabsichtigt, die städtebauliche Entwicklung an anderer Stelle im Gemeindegebiet zu konzentrieren.

Durch die Rücknahme von Bauflächen und die damit verbundene Anpassung an den derzeitigen Bestand wird kein baulicher Eingriff vorbereitet. Weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Da es sich vorliegend lediglich um eine Flächenrücknahme handelt, findet kein Eingriff in die Schutzgüter statt. Die Belange der Landschaftsplanung werden somit nicht tangiert, weshalb von vertiefenden Aussagen abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.4.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Hanroth

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Hanroth werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.



Abb.: Darstellung einer bestehenden Fläche für die Ver- und Entsorgung mit entsprechendem Punktsymbol

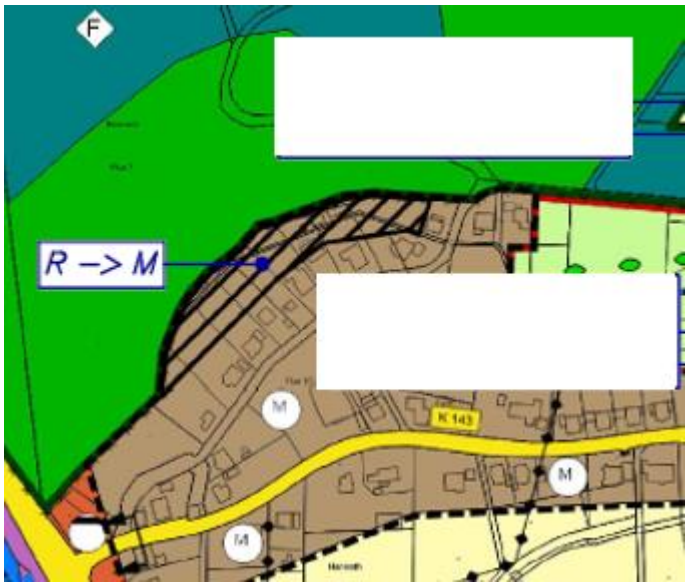


Abb.: Darstellung von Mischbaufläche entsprechend bestehender und bebauter Grundstücke in Anpassung an die Ortslagengrenze gemäß Raum+Monitor am nordwestlichen Siedlungsrand

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

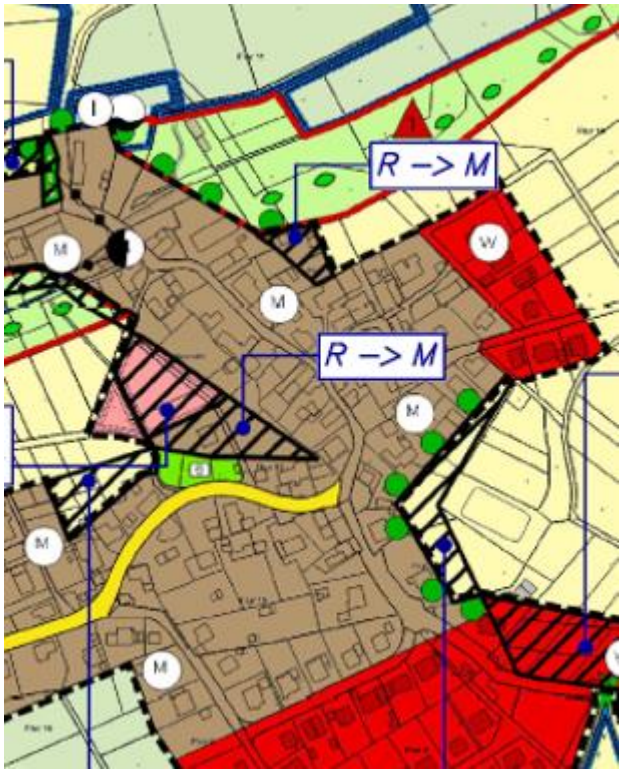


Abb.: Darstellung von Mischbaufläche auf bereits bebauten Grundstücken im östlichen Bereich der Gemeinde

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.5 Ortsgemeinde Harschbach

8.5.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem Bornstück“ (LWS in GR ca. 0,20 ha; M in GR ca. 0,60 ha; M in W ca. 2,20 ha)

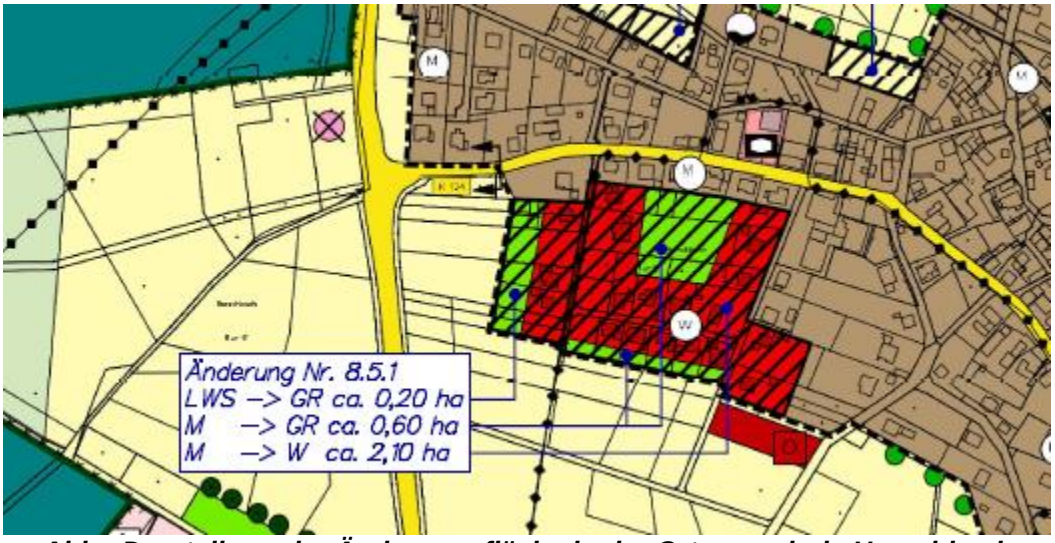


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Harschbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Harschbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 5.1 befindet sich im Südwesten der Ortsgemeinde Harschbach. Die Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP überwiegend der Siedlungsfläche „Wohnen“ und teilweise keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Das Plangebiet wird zudem vom Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Die vorliegende Planung sieht lediglich eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan vor. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

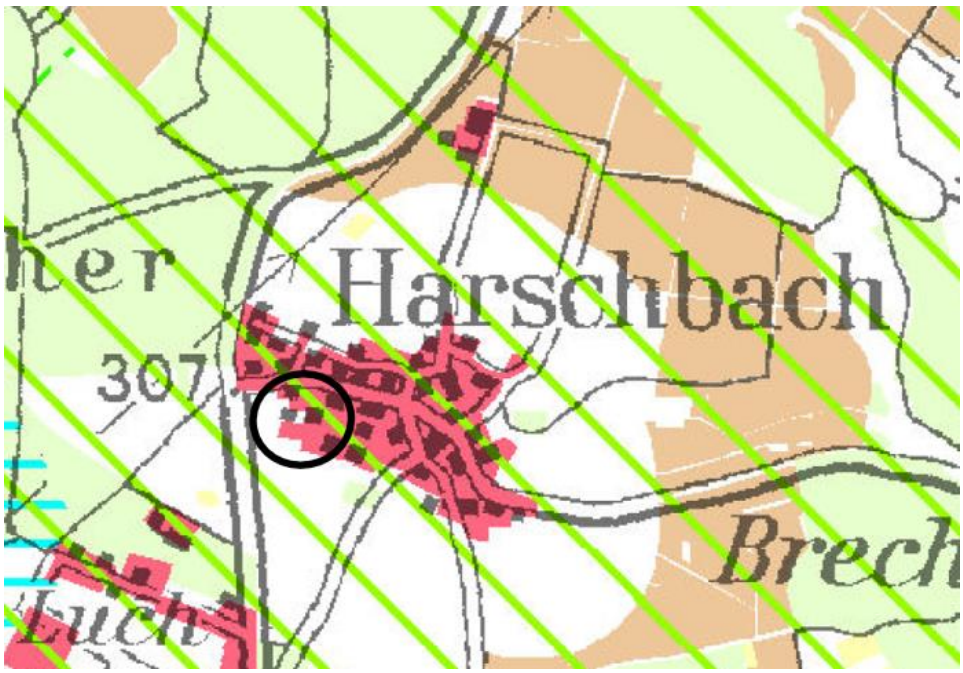


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Änderung umfasst eine Umwidmung von ca. 2,7 ha Mischbaufläche in Wohnbaufläche (ca. 2,2 ha) sowie Grünfläche (ca. 0,5 ha) und die Darstellung von ca. 0,2 ha Grünfläche auf derzeit dargestellter landwirtschaftlicher Fläche. Die Anpassung im Flächennutzungsplan erfolgt unter Berücksichtigung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bornstück“ und stellt eine Anpassung an den planungsrechtlichen Bestand dar.

Der Änderungsbereich befindet sich im südwestlichen Randbereich der Siedlungsfläche von Harschbach. Im Bestand ist die Änderungsfläche bereits überwiegend bebaut. Der westliche Teil stellt sich teilweise als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Südlich grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während sich nördlich und östlich die Siedlungsbebauung von Harschbach anschließt.

Details zur Planung der verkehrlichen Erschließung, Gebietsentwässerung sowie zur Immissionsschutzthematik wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bereits vertiefend behandelt. Von weiteren Ausführungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird daher abgesehen.

Ein Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bornstück“ kann der nachfolgenden Abb. entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

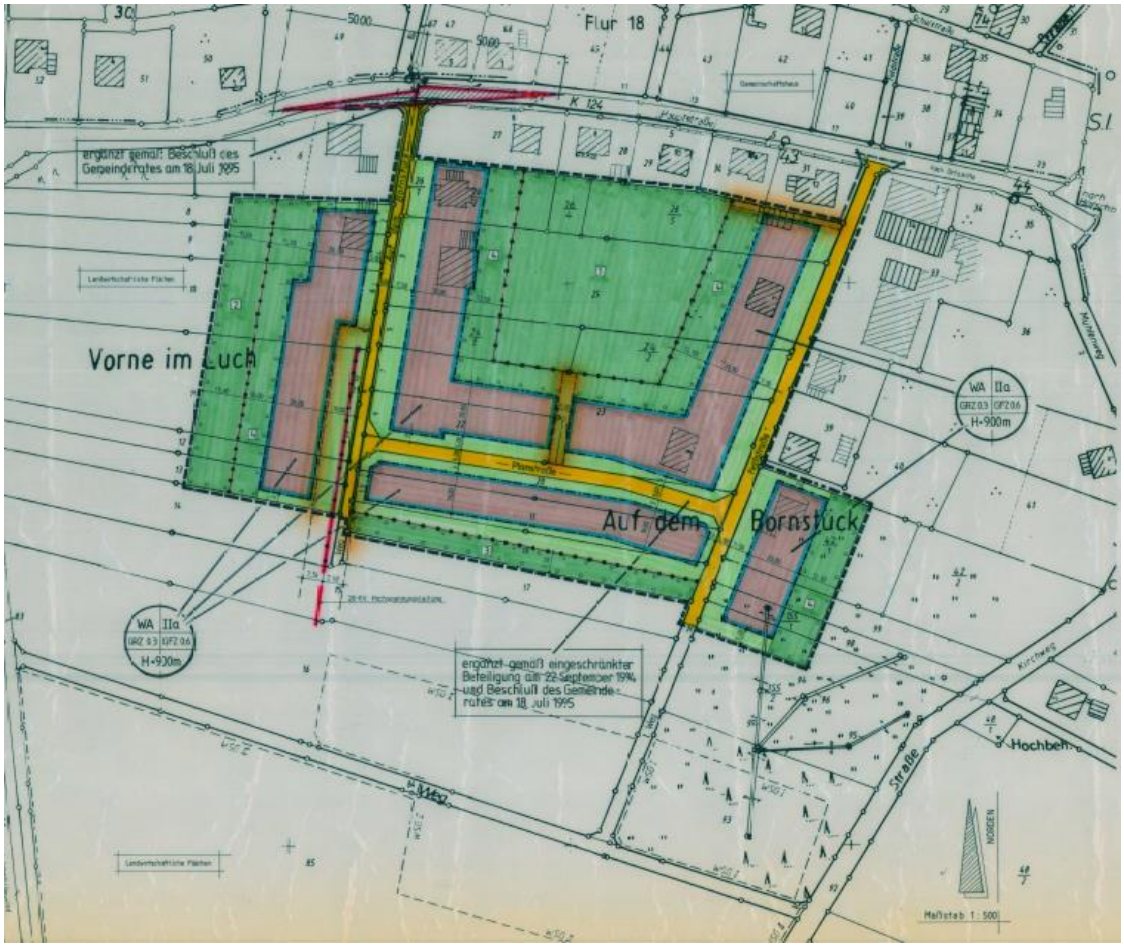


Abb.: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf dem Bornstück“ *(März 1996)*

Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan „Auf dem Bornstück“ ist bereits seit 1996 rechtsverbindlich. Die Änderungsfläche ist bereits fast vollständig bebaut. Es handelt sich somit lediglich um eine Anpassung an den Bestand. Die Belange der Landschaftsplanung werden somit nicht tangiert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.5.2 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,50 ha und in LPF ca. 0,30 ha)

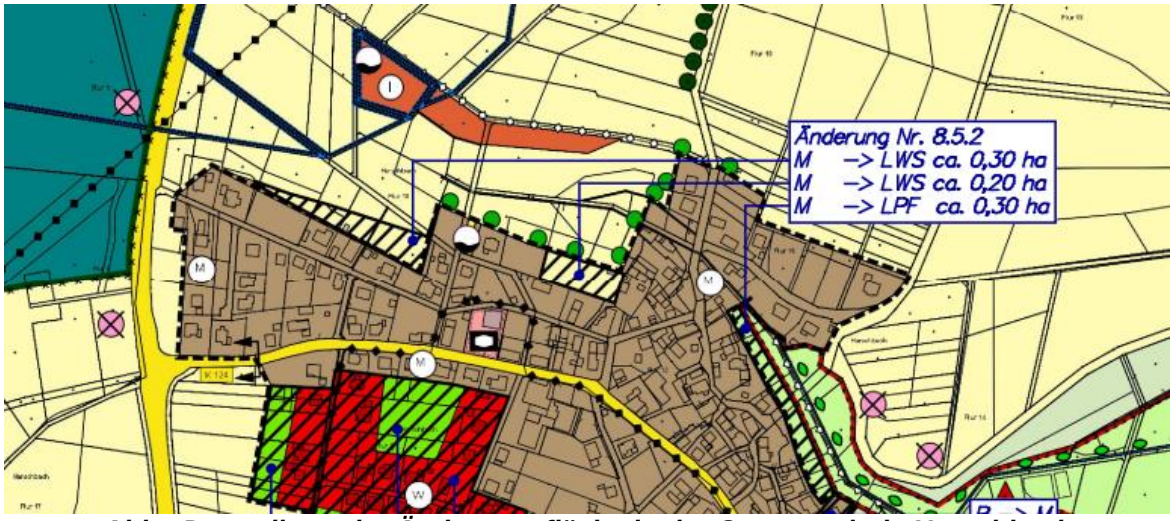


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Harschbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Harschbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Ortsgemeinde nicht zugewiesen. Die vorgesehenen Änderungsflächen Nr. 8.5.2 befinden sich im nördlichen, nordwestlichen und östlichen Randbereich der Gemeinde Harschbach. Die westliche Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP keiner Flächendarstellung (weiße Fläche) und liegt nördlich der Bestandsbebauung, welche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt ist. Die nördliche und die östliche Änderungsfläche sind überwiegend der Siedlungsfläche „Wohnen“ zugeordnet. Die gesamte Ortsgemeinde befindet sich zudem innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegenden Änderungsflächen befinden sich im nordwestlichen, nördlichen sowie im östlichen Randbereich der Ortsgemeinde Harschbach. Die vorliegende Änderungsplanung beinhaltet eine Flächenrücknahme. In der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind die betroffenen Bereiche als Mischbauflächen dargestellt. Insgesamt erfolgt die Umwandlung von etwa 0,60 ha Mischbaufläche in ca. 0,30 ha landwirtschaftliche Fläche sowie ca. 0,30 ha Landespflegefläche.

Der westliche Änderungsbereich weist im Bestand sowohl landwirtschaftlich genutzte Flächen als auch Grünflächen auf. Die derzeit als Mischbaufläche dargestellte Fläche soll nicht weiter überplant werden, da es sich aufgrund der südlich angrenzenden Bebauung um eine rückwärtige Erschließung in zweiter Reihe handelt. Die betreffenden Grundstücke werden zudem überwiegend als Gartenanlagen genutzt.

Im nördlichen Änderungsbereich überwiegt die Nutzung als Privatgarten. Die Fläche stellt sich als extensiv genutztes Grünland mit vereinzelten Baumbeständen dar. Südlich schließt die Bestandsbebauung an, während nördlich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

Die östliche Änderungsfläche befindet sich unmittelbar entlang des Harschbachs (Gewässer III. Ordnung). Laut den Angaben des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz besteht in diesem Bereich Überflutungsgefahr. Bei Starkregenereignissen können Wassertiefen zwischen 100 cm und unter 200 cm auftreten. Der Bereich wird vorwiegend als Privatgarten genutzt, weshalb eine Umwidmung in Landespflegefläche vorgesehen ist.

Da es sich um eine reine Flächenrücknahme ohne baulichen Eingriff handelt, bleibt der Bestand unverändert. Weitergehende städtebauliche Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Umwidmung von Mischbaufläche zu Gunsten von Landwirtschaftsfläche handelt, sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zusammenfassend werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Von weiteren Aussagen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.5.3 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am südöstlichen Ortsrand (LWS in W 3,50 ha)

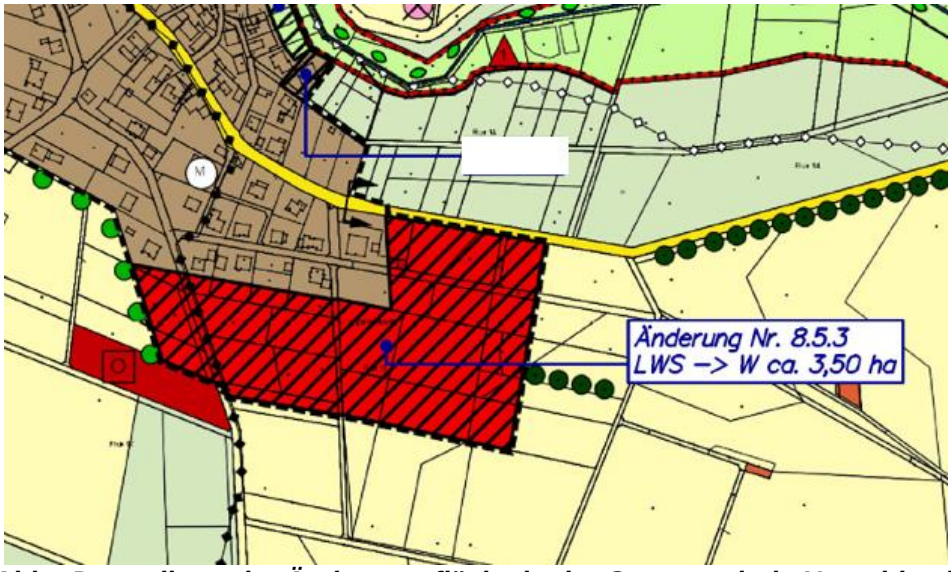


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Harschbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Harschbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 5.3 befindet sich am südöstlichen Rand der Siedlungsfläche von Harschbach. Der Änderungsbereich weist im RROP keine eigene Flächendarstellung auf (weiße Fläche) und grenzt im Osten und Süden unmittelbar an als „Wohnen“ dargestellte Bestandsflächen an. Zudem wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Gemäß § 7 Abs. 3 ROG ist in Vorbehaltsgebieten den jeweils genannten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Da es sich bei Vorbehaltsgebieten jedoch um Grundsätze und nicht um verbindliche Ziele der Raumordnung handelt, kann der geplanten Änderung grundsätzlich der planerische Vorrang eingeräumt werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage am bestehenden Siedlungsrand sowie der bereits vorhandenen Vorprägung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

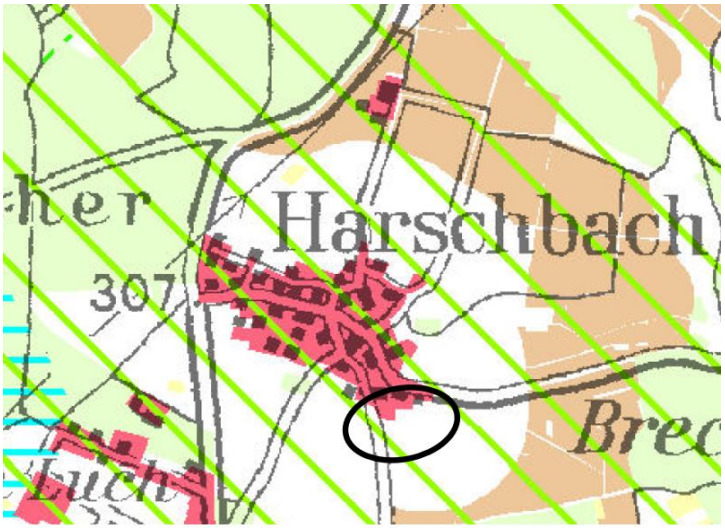


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die geplante Änderung sieht die Neudarstellung von Wohnbaufläche am südöstlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Harschbach vor. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und grenzt unmittelbar südöstlich an bestehende Siedlungsflächen an. Südlich und östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Bereiche an; südwestlich befindet sich eine als Streuobst kartierte Fläche.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Hintergrund der Planung ist die Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs der Gemeinde für den Zeitraum der nächsten 10–20 Jahre. Die Auswertungen von Raum+Monitor zeigen, dass innerhalb der Gemeinde zwar einige mosaikartig verteilte Baulücken sowie ein Innenpotenzial und vier kleinflächige Außenpotenziale vorhanden sind, diese jedoch nur sehr eingeschränkt zur Siedlungsentwicklung beitragen können. Unter Berücksichtigung der Bewertungsfaktoren (100 % für Wohnbauflächen, 50 % für Mischbauflächen) stehen der Gemeinde lediglich Außenpotenziale im Umfang von rund 0,25 ha zur Verfügung.

Die vorhandenen Innenpotenziale sowie die Baulücken sind aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht entwickelbar oder befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Da unbebaute Grundstücke in ländlichen Gemeinden häufig für nachfolgende Generationen freigehalten werden, ohne dass ein kurzfristiger Bedarf besteht, kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Flächen mittelfristig zur Deckung des Wohnraumbedarfs zur Verfügung stehen. Aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten Eigentumsgarantie besteht für die Gemeinde keine Möglichkeit, auf die Vermarktung dieser Grundstücke steuernd einzuwirken.

Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist daher erforderlich, um die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Eigenentwicklung zu sichern, jungen Familien Bauland anbieten zu können und den Auswirkungen des demografischen Wandels entgegenzuwirken.

Eine Auswertung der aktuellen Daten des Statistischen Landesamts zeigt zudem einen deutlichen Bevölkerungszuwachs von 403 Einwohnern im Jahr 2019 auf 433 Einwohner im Jahr 2024. Um auch mittelfristig angemessen auf Bauanfragen reagieren zu können, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen notwendig.

Die Erschließung des künftigen Plangebiets kann über die östlich verlaufende Gemeindestraße „Im Friedrichstal“ erfolgen, von der bereits Stichwege in Richtung der Änderungsfläche bestehen. Über die nördlich gelegene Kreisstraße K 124 besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz. Die Landstraße L 264 im Westen der Ortslage gewährleistet den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind durch die Entwicklung der neuen Wohnbaufläche keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Als potenzielle Störquelle kommt die nördlich verlaufende K 124 in Betracht. Eine überschlägige Vorprüfung gemäß DIN 18005 ergibt eine positive Abweichung; detaillierte Untersuchungen sollten auf nachfolgender Ebene erfolgen und geeinete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden. Auf die zu berücksichtigende Bauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand wird ergänzend an dieser Stelle hingewiesen. Aufgrund der ländlichen Prägung der Umgebung ist zeitweise mit geruchs- und lärmrelevanten Einwirkungen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu rechnen, die jedoch als ortsüblich einzustufen sind.

Die Entwässerung hat gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen. Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Eine Anbindung an bestehende Leitungen der nördlich angrenzenden Siedlungsfläche ist möglich. Sollte eine ortsnahe Versickerung nicht ausreichen, bietet sich für eine potenzielle Regenrückhaltung ein Standort mit Ableitung in Richtung des ca. 105 m nördlich gelegenen Harschbachs (Gewässer III. Ordnung) an. Vor einer Einleitung sind die Leistungsfähigkeit des Vorfluters zu prüfen sowie notwendige Genehmigungen einzuholen.

Laut Starkregenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz kann es bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) zu oberflächigem Abfluss innerhalb der Änderungsfläche kommen. Erwartet werden Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm, insbesondere in den östlichen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Teilflächen; zentrale und westliche Bereiche sind kaum betroffen. Die Abflussrichtung folgt dem natürlichen Gefälle nach Norden. Die Starkregensituation ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu bewerten; ggf. sind örtlich angepasste Maßnahmen erforderlich. Nach derzeitigem Kenntisstand und den öffentlich verfügbaren Daten sind keine einer Bebauung entgegenstehenden Grundsätze erkennbar.

Im Bestand stellt sich die Fläche überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland mit vereinzelten Baumstrukturen dar (siehe nachfoglende Abb.). Nördlich grenzen die rückwärtigen Gärten der bestehenden Wohnbebauung an. Der südwestliche Teil zeigt Grünlandnutzung, durchzogen von zwei Wirtschaftswegen, die in südlicher Richtung verlaufen. In südlicher und östlicher Richtung schließen weitere ackerbaulich genutzte Offenlandflächen an; im Südwesten befindet sich eine Parzelle mit Grünland und Gehözen. Das Umfeld ist insgesamt landwirtschaftlich geprägt.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum einen geprägt durch die nördlichen Wohnbebauungen, zum anderen durch die umliegenden Acker-, Weiden- und Wiesenflächen mit teilweisen Gehölzbeständen. Die Flächen werden derzeit ackerbaulich oder weidewirtschaftlich genutzt und besitzen somit keine Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Wirtschaftswege von Spaziergängern oder Joggern / Radfahrern genutzt werden.	mittel	Empfehlung zur Begrenzung der Höhenentwicklung. Erhalt der bestehenden Gehölzhecke am Plangebietsrand soweit möglich und Schaffung einer randlichen Eingrünung. Erhalt der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasser-schutzgebiet. Nördlich ca. 105 m von der Plan-gebietskante entfernt fließt der „Harschbach“ (Gewässer III. Ordnung). Es liegt in der Grundwasserlandschaft der de-vonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildung liegt bei 76 - 88 mm/a. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 867 - 879 mm/a. Der obere Grundwasserleiter 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 Durchläs-sigkeitsklassen gering bis äußerst gering einge-stuft.	hoch	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung. Befestigung der Park- und Hofflä-chen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Empfehlung einer randlichen Ein-grünung.
Boden	Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Bodenart ist nach der Darstellung des Lan-desamts für Geologie und Bergbau als Lehm dargestellt. Das Ertragspotenzial und die nutz-bare Feldkapazität werden überwiegend als hoch eingestuft. Der östliche Teilbereich wird als sehr hoch bewertet und der zentrale Bereich als mittel eingestuft. Die unbebauten Flächen sind durch Düngung, Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen oder durch Weidetierhaltung bereits beeinträch-tigt.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermei-dung von zusätzlichen Schadstoffe-inträgen in den Boden. Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Minimie-rung der Versieglung. Empfehlung zum Erhalt der beste-henden Gehölze und dem Anlegen einer randlichen Eingrünung.
Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland hat die Fläche eine Funktion für die Frisch- und Kaltluftproduktion. Der natürli-chen Geländeneigung folgend fließt die Kaltluft in Richtung Nordosten und damit überwiegend in die freie Landschaft ab. Durch das geplante Wohngebiet kommt es zum Verlust von Kaltluftproduktionsflächen und Kalt-luftproduzenten, welchen jedoch keine erhebli-che Bedeutung für die Frischluftproduktion der Gemeinde beizumessen ist. Im Umfeld bleiben weiterhin ausreichend Offen-landflächen zur Frischluftproduktion und Luftfil-terung bestehen.	mittel	Minimierung der Flächenversiege-lung, Pflanzung von heimischen Gehölzen an anderer Stelle zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaik-anlage auf dem Dach.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Das Gebiet liegt nicht im Naturpark oder einem Natura 2000-Gebiet. Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Dem Bereich ist überwiegend eine Bedeutung für Offenlandarten zuzuordnen. Der Planbereich ist durch die nördlich angrenzende Bebauung sowie die Kreisstraße durch Bewegungsunruhe und Lärm sowie Lichtverschmutzung vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass sich innerhalb der Fläche überwiegend Kulturfolger und die bereits erwähnten Offenlandarten aufhalten. Potenziell kann der Bereich als Durchgangshabitat genutzt werden. Die im Gebiet bestehenden können Vögeln und Fledermäusen als Ansitz oder Lebensraum dienen. Durch die Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen sieht Verlust von Lebensräumen für Vögel und andere Tiergruppen vor. Aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen wird ein Artenschutzgutachten empfohlen.	mittel-hoch	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Notwendige Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Berücksichtigung der Ergebnisse eines eingeholten Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung und liegt im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** landwirtschaftliche Fläche.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine pauschal geschützten Flächen betroffen.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine Erweiterung des Wohngebiets am südöstlichen Ortsrand dar.
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; die Eingriffe sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neue Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche am südöstlichen Rand der Siedlungslage der Ortsgemeinde Harschbach. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nordwestlich gelegene Gemeindestraße „Im Friedrichstal“.

- Die Schallschutzthematik in Bezug auf die nördlich verlaufende K 124 sollte auf nachfolgender Planungsebene geprüft und konkretisiert werden.

- Teile des Änderungsbereichs sind von Starkregen betroffen. Die in Rede stehenden Bereiche sollten im verbindlichen Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden.

- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand als funktional ausgleichsfähig anzusehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.5.R Rredaktionelle Änderungen in der Gemarkung Harschbach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Harschbach wird nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.

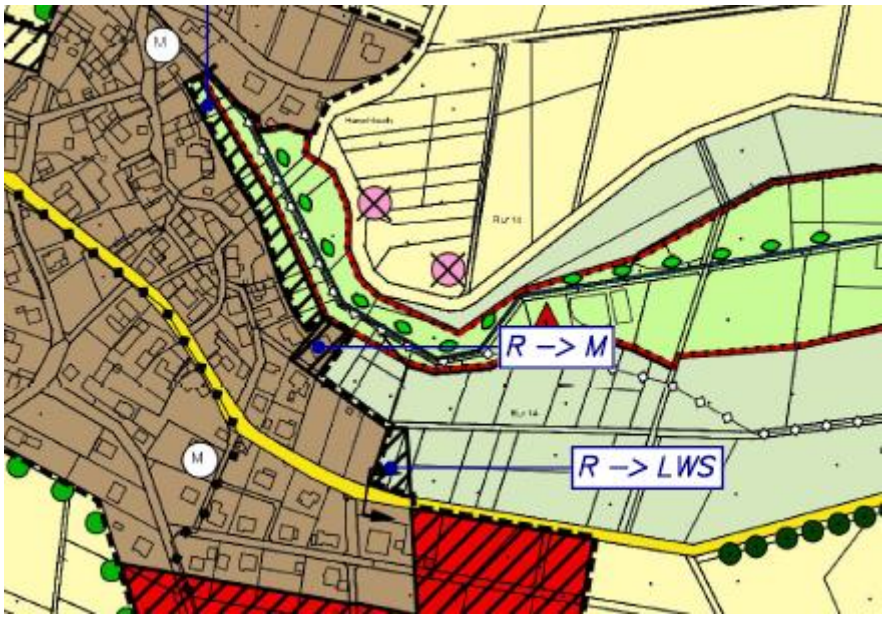


***Abb.: Darstellung bestehender Bauflächen und Rücknahme von Mischbaufläche am östlichen Ortsrand* der Gemeinde**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6 Ortsgemeinde Linkenbach

8.6.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Im Grimmel“: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 3,1 ha; M in W ca. 0,4 ha), Darstellung von Grünfläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in GR ca. 0,3 ha) und Mischbaufläche (M in GR ca. 0,10 ha) sowie Umwandlung von Mischbaufläche zu Fläche für die Ver- und Entsorg. (Regenrückhaltebecken) (M in Ver- und Entsorg. (RRB) ca. 0,2 ha)

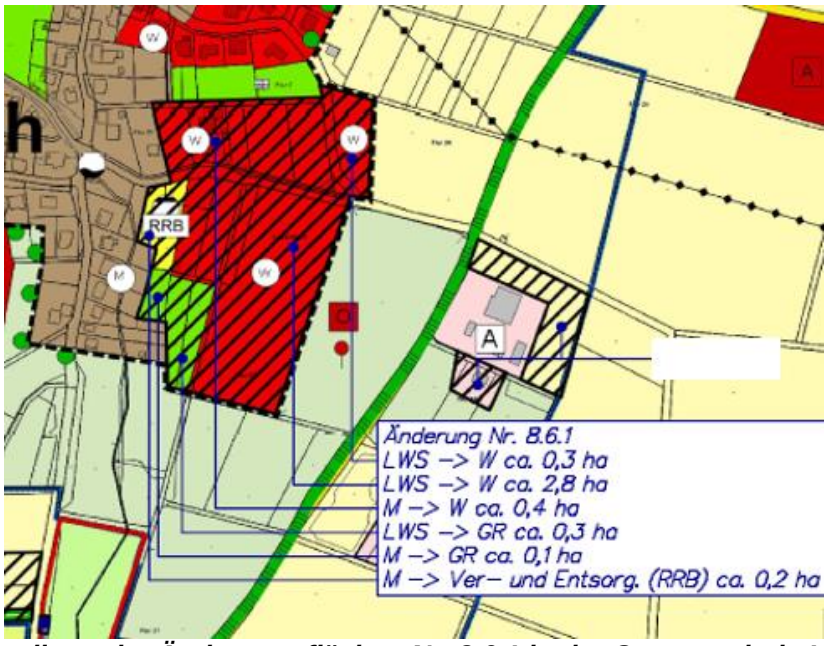


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.6.1 in der Ortsgemeinde Linkenbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Linkenbach wird im derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet, ohne dabei eine zentralörtliche Funktion zu übernehmen. Die vorgesehene Änderungsfläche befindet sich südöstlich der bestehenden Siedlungsflächen der Gemeinde, westlich der Landesstraße L 265. Der betroffene Planbereich unterliegt im wirksamen RROP größtenteils keiner konkreten Flächendarstellung (weiße Fläche), in geringem Umfang jedoch der Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“. Zusätzlich liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Grimmel“.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

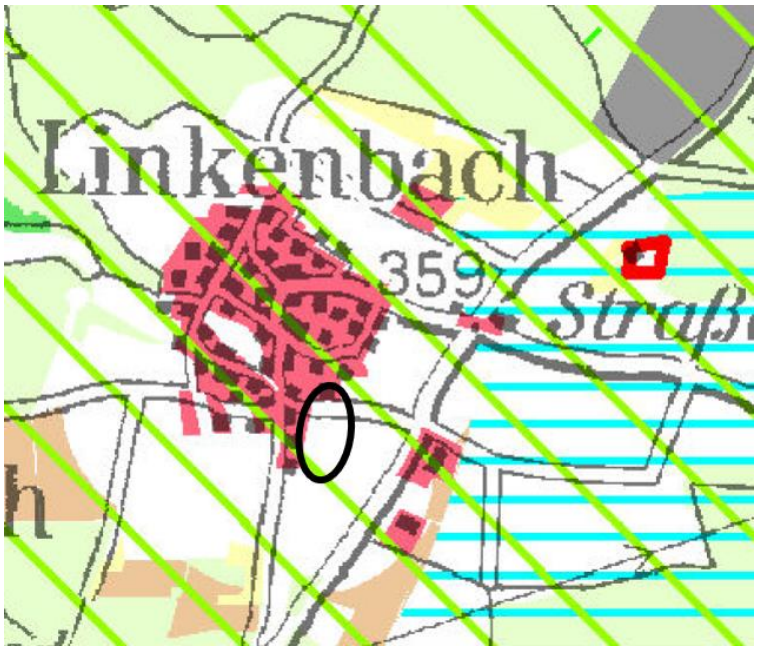


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Grimmel“ (siehe Abb. unten). Der Bebauungsplan wurde im Verfahren nach § 13b BauGB zur Rechtskraft gebracht. Die Änderung umfasst neben der Ausweisung von ca. 3,5 ha Wohnbaufläche auch die Darstellung von ca. 0,1 ha Grünfläche sowie ca. 0,2 ha Versorgungsfläche, die für ein Regenrückhaltebecken vorgesehen ist.

Anlass der Neuausweisung war seinerzeit die hohe Nachfrage nach Bauland, die insbesondere von jungen Familien ausging, von denen einige bereits in der Ortschaft lebhaft waren.

Die Änderungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Linkenbach. Im Norden und Westen grenzt die bestehende Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde an, während sich südlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken. Östlich des Plangebiets liegen zudem die Höfe Birkhof und Wannenberger Hof. Das Plangebiet wurde bislang landwirtschaftlich genutzt; der nordwestliche Teilbereich ist bereits bebaut.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Im Grimmel“ sowie den östlich verlaufenden „Kölner Weg“, die eine Anbindung an das regionale Straßennetz über die Landesstraße L 265 ermöglichen.

Weitere Details zu städtebaulichen Aspekten können den Planunterlagen des Bebauungsplans entnommen werden. Von weiteren Aussagen wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

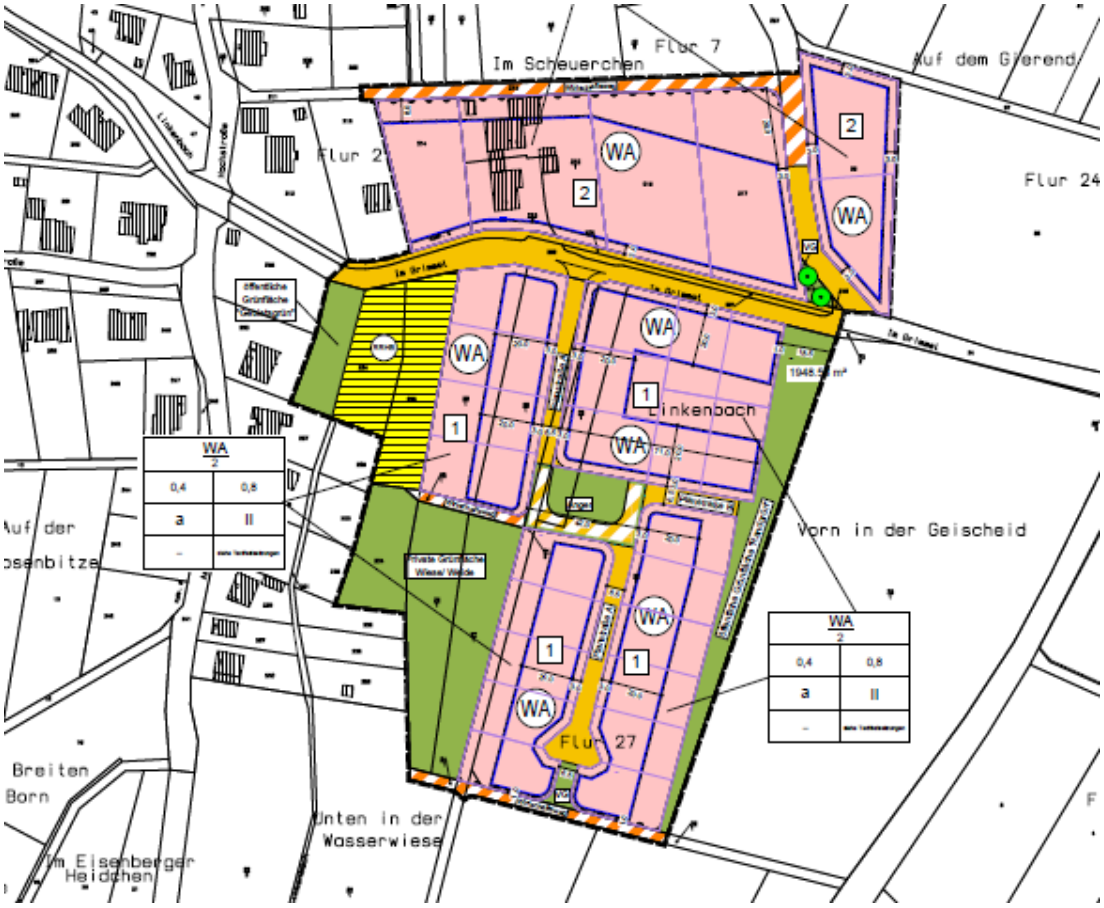


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Im Grimmel“ (Stand 28.01.2020)

Landschaftsplanung

Da der Bebauungsplan „Im Grimmel“ bereits rechtskräftig ist und damit die planungsrechtlich zulässig ist, bedarf es auf Ebene der Flächennutzungsplanung keiner weiteren Untersuchung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.2 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober der Held“ (LWS in W ca. 0,5 ha; M in W ca. 0,3 ha) und Darstellung von zugehöriger Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,1 ha)

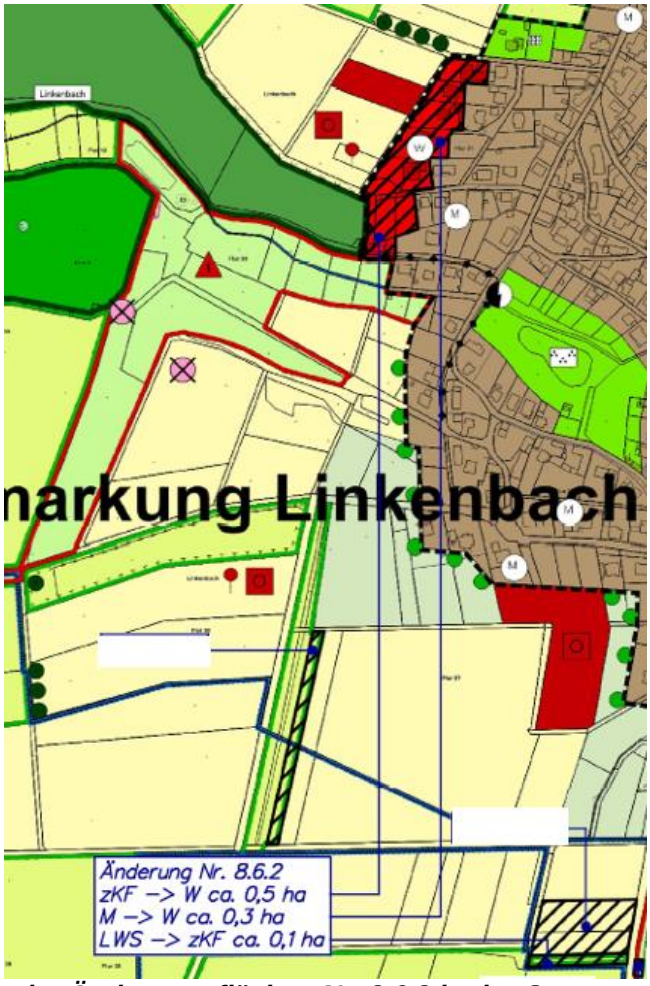


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.6.2 in der Ortsgemeinde Linkenbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Linkenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen. Die vorgesehene Änderungsfläche stellt eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan dar und befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Der Änderung ist zudem eine kleinere Kompensationsfläche zugehörig, die weiter südlich in einiger Entfernung zum Siedlungskörper liegt. Während sich der nördliche Teilbe-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	reich überwiegend innerhalb der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ befindet und nur abschnittsweise keiner Darstellung (weiße Fläche) unterliegt, ist der südliche Bereich vollständig ohne Darstellung ausgewiesen. Beide Flächen befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Bei der Änderung handelt es sich um eine reine Bestandsanpassung (rechtskräftige BP). **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober der Held“ sowie dessen 1. Änderung. Im Zuge dessen sollen ca. 0,3 ha bislang als Mischbaufläche dargestellte Flächen sowie ca. 0,5 ha zugeordnete Kompensationsflächen in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Zusätzlich werden ca. 0,1 ha bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereiche künftig als zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt.

Der Bereich ist im Bestands bereits bebaut, da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ober der Held“ bereits 2014 rechtskräftig wurde. Weiter westlich befindet sich die offene Feldflur, welche sich als Offen/Grünland darstellt und teilweise landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten befindet sich die Bestandsbebauung der Ortslage und des Ur-Plans „Ober der Held“.

Bei der Änderung handelt es sich um eine reine Bestandsanpassung; städtebauliche und raumordnerische sowie landschaftsplanerische Belange wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits umfassend behandelt. Weitere Informationen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

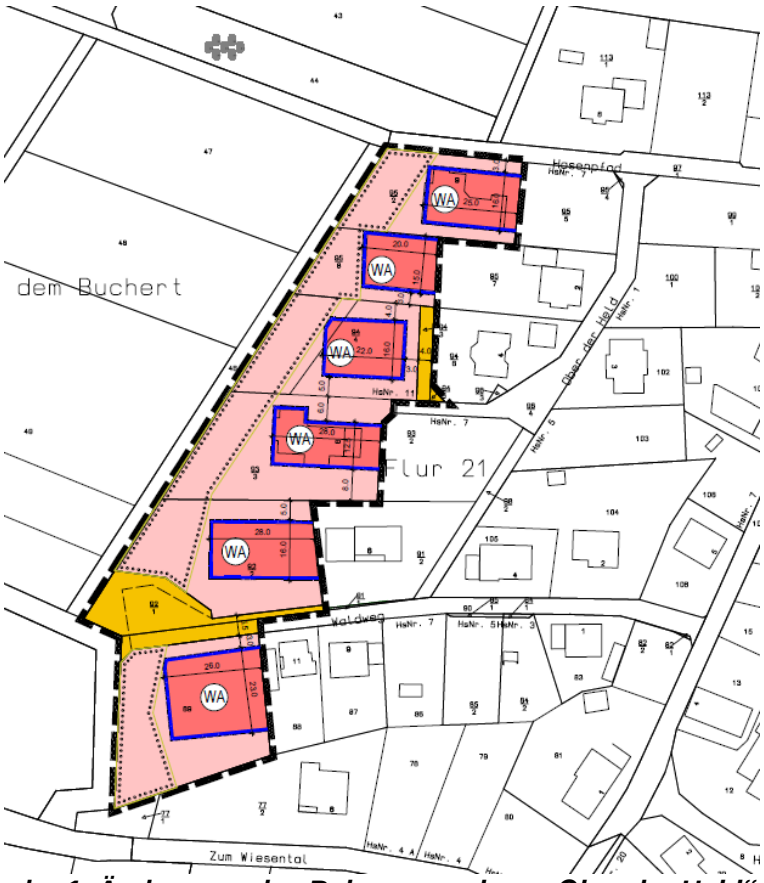


Abb.: Auszug aus der 1. Änderungs des Bebauungsplans „Ober der Held“ (Stand Juni 2014)

Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan „Ober der Held“ ist bereits seit Dezember 2014 rechtskräftig und das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Es handelt sich daher um eine Anpassung an den Bestand und es sind vorliegend keine weiteren Untersuchungen und Bewertungen der landschaftsplanerischen Belange notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.3 Flächenrücknahme von Mischbauflächen zugunsten von Grünfläche „Parkanlage“ (M in GR „Parkanlage“ ca. 0,05 ha)

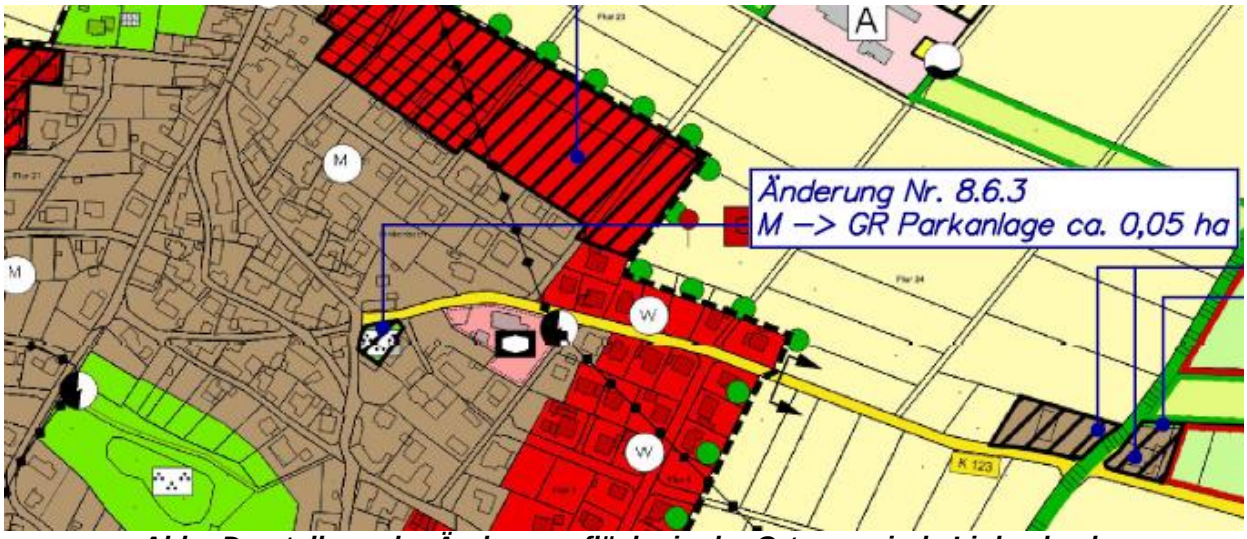


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Linkenbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Linkenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der Änderungsbereich befindet sich nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde und unterliegt im RROP der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“. Auch umliegend befinden sich ausnahmslos Flächen des gleichen Darstellungstyps. Linkenbach befindet sich zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich vorliegend um eine Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich nordöstlich des Ortskerns der Gemeinde Linkenbach. Vorliegend handelt es sich um eine geplante Flächenrücknahme bzw. um eine Anpassung an den Bestand. Inhalt der Änderung ist die kleinflächige Rücknahme von ca. 0,05 ha Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche.

Unmittelbar westlich der Fläche kreuzen sich die beiden Gemeindestraßen „Hauptstraße“ und „Hochstraße“. Während sich der Bereich als Wiese darstellt, sind die umliegenden Flächen vollständig bebaut.

Da durch die geplante Darstellung von Grünfläche lediglich eine Anpassung an den Bestand geplant und kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, sind weitere städtebauliche Ausführungen nicht nötig.

Landschaftsplanung

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Bestandsanpassung nicht tangiert. Es ist nicht von einer Verschlechterung der Ist-Situation auszugehen, weswegen keine weiteren Ausführungen getroffen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.4 Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche und randlicher Eingrünung auf Siedlungsfläche im Außenbereich (SiA in M ca. 0,30 h und SiA in GR ca. 0,01 ha)

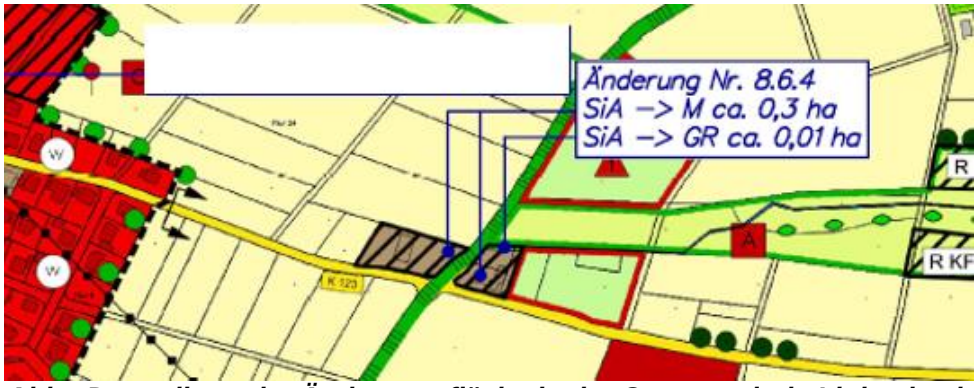


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Linkenbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Linkenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die beiden Änderungsbereiche befinden sich etwas östlich außerhalb der Ortslage von Linkenbach und liegen direkt östlich bzw. westlich der Kreuzung zwischen der K 123 und der L 265. Im RROP sind beide Teilflächen bereits überwiegend als Siedlungsflächen „Wohnen“ dargestellt, da bereits Bestandsbebauung vorliegt. Teilweise unterliegen die Bereiche zudem keiner Darstellung. Während beide Flächen von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt werden, befindet sich die östliche Fläche zusätzlich im Randbereich eines Vorranggebiets für den Grundwasserschutz. Gemäß dem Z 65 darf das Wasserdargebot weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Die nunmehr als Mischbaufläche dargestellten Bereiche sind bereits vollständig bebaut und versiegelt, weshalb mit der geplanten Änderung keine negativen Auswirkungen auf das Wasserdargebot zu erwarten sind. Die ehemals landwirtschaftlich privilegierten Bereiche werden bereits wohnbaulich genutzt und erfüllen demnach keine landwirtschaftliche Funktion mehr. Die geplante Änderung stellt somit eine Anpassung an den Bestand und die derzeitige Nutzung dar, weshalb der in Rede stehenden Planung der planerische Vorrang eingeräumt wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

In der Gemeinde Linkenbach wird mit der vorliegenden Änderung die Anpassung einer im Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche im Außenbereich dargestellten Fläche in Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,3 ha sowie die Darstellung einer kleinflächigen randlichen Eingrünung von ca. 0,1 ha vorgenommen. Die betroffenen Teilflächen befinden sich östlich der Ortslage von Linkenbach im Bereich der Kreuzung zwischen der Landesstraße L 265 und der Kreisstraße K 123.

Anlass der Planung ist die Anpassung an den baulichen Bestand, insbesondere an die tatsächliche Nutzungsart, da die Gebäude bereits Wohnzwecken genutzt werden und keine landwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgt. Die bestehende Darstellung als Siedlungsfläche im Außenbereich entspricht somit nicht mehr der realen Nutzungssituation. Beide Flächen sind bereits weitgehend versiegelt, sodass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt und keine negativen Auswirkungen auf die Umweltsituation zu erwarten sind.

Die Lage des östlichen Teilbereichs innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Schachtbrunnen Urbach-Kirchdorf“ ist aufgrund des vorhandenen Bestands und des Versiegelungsgrades ebenfalls als unkritisch einzustufen.

Umliegend befindet sich Offen-/Grünland, welches überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Etwa 90 m nordöstlich befindet sich der „Urbach-Kirchdorferbach“, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt.

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung handelt, werden weiterführende städtebauliche Aussagen auf dieser Planungsebene nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand einer bereits großflächig versiegelten Fläche. Durch das Planvorhaben werden die Belange der Landschaftsplanung nicht negativ beeinträchtigt, weshalb von weiteren Aussagen abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.5 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 1,5 ha) und Mischbaufläche (M in W ca. 0,39 ha) am nördlichen Ortsrand der Gemeinde

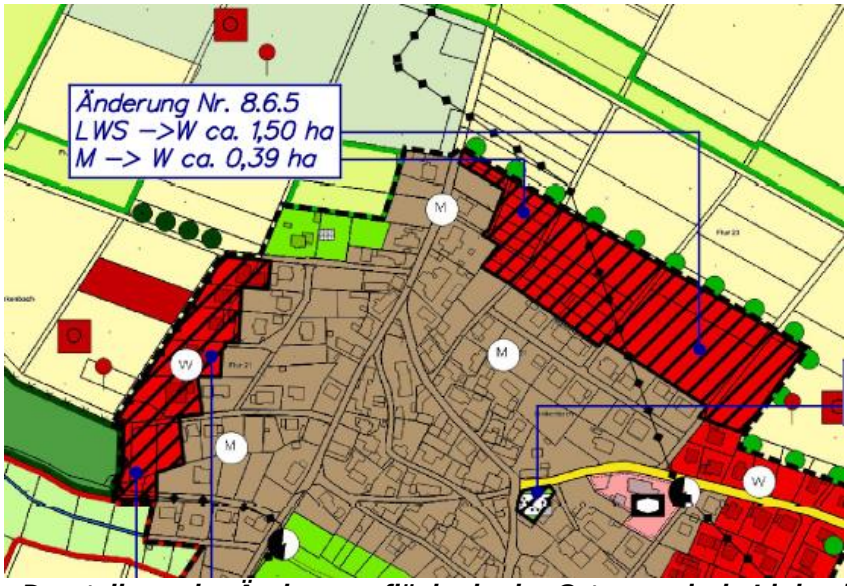


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Linkenbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Linkenbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt sie nicht. Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde und unterliegt im RROP überwiegend keiner Darstellung (weiße Fläche); Teilbereiche sind als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Während sich nördlich weitere Flächen ohne Darstellung anschließen, grenzen südlich Siedlungsflächen „Wohnen“ an, welche die bestehende Bebauungsstruktur der Gemeinde prägen. Da es sich hierbei jedoch um Grundsätze und nicht um verbindliche Ziele der Raumordnung handelt, kann der geplanten Änderung grundsätzlich der planerische Vorrang eingeräumt werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage am bestehenden Siedlungsrand und der bereits vorhandenen städtebaulichen Vorprägung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

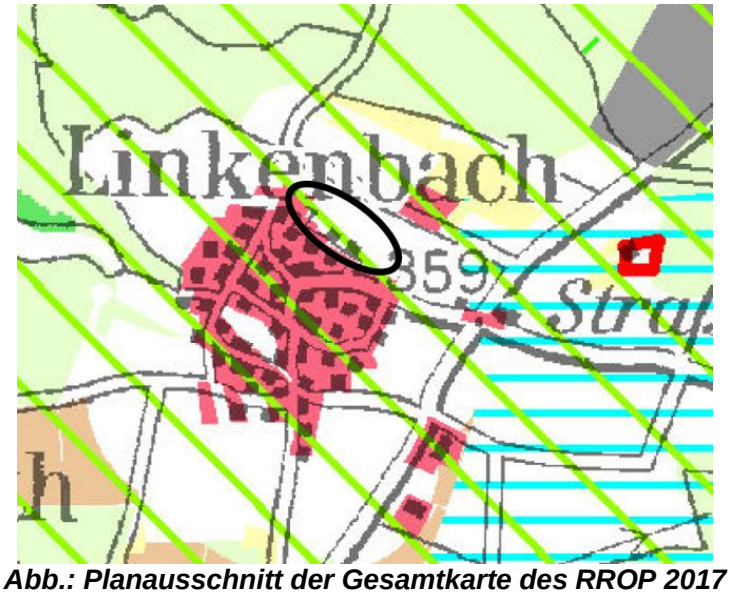


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Linkenbach beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf bislang als Landwirtschaftsfläche sowie Mischbaufläche dargestellten Bereichen. Insgesamt sollen ca. 1,89 ha Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand und schließt unmittelbar an die im Flächennutzungsplan als Mischbau-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

fläche dargestellte Bestandsbebauung an. Nördlich grenzt die offene Feldflur mit landwirtschaftlicher Nutzung an.

Ziel der Planung ist die Deckung des Wohnraumbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die kommenden 10–20 Jahre. Auswertungen der Datenbank Raum+Monitor zeigen, dass der Gemeinde lediglich ca. 0,12 ha steuerbare Außenpotenziale zur Verfügung stehen. Zwar bestehen im östlichen Ortskern mehrere Baulücken sowie ein Innenpotenzial im südlichen Bereich, diese befinden sich jedoch im Privateigentum und stehen der Gemeinde nicht zur aktiven Baulandentwicklung zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass viele dieser Flächen – wie in ländlichen Gemeinden üblich – von den Eigentümerinnen und Eigentümern als Reserve für nachfolgende Generationen zurückgehalten werden. Aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie besitzt die Gemeinde keine Möglichkeit, die Vermarktung dieser Grundstücke zu steuern. Eine wohnbauliche Innenentwicklung ist daher nur eingeschränkt möglich, sodass die Neuausweisung im Außenbereich zur Sicherung der Eigenentwicklung notwendig ist.

Laut den aktuellen Daten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz ist die Einwohnerzahl Linkenbachs zwischen 2019 und 2024 von 496 auf 630 Personen gestiegen – ein Zuwachs von 134 Personen. Dieser dynamische Trend ist neben der guten verkehrlichen Erreichbarkeit auch auf das südlich gelegene große Industriegebiet zurückzuführen, das zusätzliche Arbeitsplätze und damit Ansiedlungsdruck erzeugt. Um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung kann über die „Gartenstraße“ sowie mehrere von ihr abzweigende Stichstraßen erfolgen. Die Gartenstraße durchzieht den östlichen Teil des Änderungsbereichs. Eine alternative oder ergänzende Erschließung könnte über den „Muscheider Weg“ beziehungsweise über daraus entspringende Stichstraßen erfolgen, sodass eine ring- oder kreisförmige innere Erschließung möglich wäre. Die nahegelegene Landesstraße L 265 gewährleistet eine gute Anbindung an die Autobahn A 3 und somit an das überregionale Verkehrsnetz.

Immissionsschutzseitig sind aufgrund der geplanten Wohnnutzung keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine relevanten Störquellen. Allerdings liegt etwa 100 m nordöstlich ein Aussiedlerhof, dessen emissionsseitige Relevanz im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu prüfen und zu berücksichtigen ist.

Die Entwässerung hat gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen. Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Eine Anbindung an die bestehende Infrastruktur im südlich angrenzenden Siedlungsbereich ist anzustreben. Der nächstgelegene natürliche Vorfluter ist der rund 250 m südlich gelegene Linkenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Konkrete Festlegungen zur Entwässerung erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz zeigen, dass insbesondere im zentralen Bereich sowie westlich der Gartenstraße südlich gerichtete Oberflächenabflüsse auftreten können. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Stunden) sind Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis unter 1,0 m/s möglich. Südlich der Gartenstraße befindet sich zudem eine topographische Senke, in der es zu Rückstau kommen kann; dort sind Wassertiefen von 0,5 bis unter 1,0 m möglich. Insgesamt wird das Überflutungsrisiko als moderat eingeschätzt. Die Starkregenproblematik ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftlich bzw. weidewirtschaftlich genutztes Grünland dar. Südlich schließen die rückwärtigen Gärten der bestehenden

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wohnbebauung an, nördlich folgt weite landwirtschaftliche Nutzfläche. Zwei Wirtschaftswege sowie die östlich verlaufende Gartenstraße durchziehen das Gebiet in nordöstlicher Richtung. Insgesamt kann der Bereich als strukturarm charakterisiert werden. Eine Ausnahme bilden lediglich eine kleinere Gehölzreihe entlang der „Gartenstraße“ sowie geringfügig vorkommende einzelne Feldgehölze.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am nördlichen Ortsrand von Linkenbach im Naturraum „Sayn-Wied-Hochfläche“ und wird derzeit ackerbaulich genutzt. Sie grenzt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und öffnet sich nach Norden in die Feldflur. Damit bildet sie den landschaftlichen Übergang zwischen Ortslage und Agrarraum. Durch ihre offene Lage ist die Fläche aus dem Nahbereich (Straßen, Feldwege, Ortsränder) gut einsehbar, überörtlich markante Sichtbeziehungen bestehen hingegen nicht. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzende Siedlung vorgeprägt.	mittel	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung Randliche Eingrünung des Plangebiets zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines weichen Übergangs in die Feldflur. Sicherung vorhandener Wegeverbindungen und Einbindung in die Ortsrandsituation.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Oberirdische Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Gewässer ist der Linkenbach (Gewässer 3. Ordnung) in rund 225 m Entfernung südlich des Plangebiets, räumlich getrennt durch Siedlungs- und Feldstrukturen. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete mit rechtsverbindlicher Verordnung sind nicht im direkten Wirkungsbereich vorhanden. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt etwa 894 mm. Mit der vorgesehenen Umwandlung in Wohnbaufläche ist künftig mit einer Erhöhung der Versiegelung und entsprechenden Veränderungen des Wasserhaushalts zu rechnen.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, teils durch Lösslehm überlagert. Vorherrschend sind Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über devonischen Schiefern oder Sandsteinen. Die dominierende Bodenart ist Lehm wobei sich insbesondere im zentralen Bereich lehmiger Sand dazumischt. Das Ertragspotenzial sowie die nutzbare Feldkapazität werden jeweils als mittel bis hoch eingestuft. Das Nitratrückhaltevermögen ist mittel. Bodengenetisch handelt es sich überwiegend um Lockerbraunerden, diese Böden verfügen über ein hohes Wasserspeicherungsvermögen, jedoch nur über einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Begrünung von Rand- und Nebenflächen sowie Integration von Grünstrukturen zur teilweisen Kompensation des Funktionsverlustes.
Klima/ Luft-hygiene	Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Linkenbach auf der Sayn-Wied-Hochfläche. Durch die offene Anbindung an die angrenzende Feldflur übernimmt die Fläche aktuell eine gewisse lokale Ausgleichsfunktion für das Mikroklima, insbesondere durch Abführung in Richtung der Ortslage. Die bestehenden Grünflächen leisten einen Beitrag zur Frischluftproduktion und zur Verdunstungskühlung. Mit der geplanten Umnutzung in Wohnbauflächen ist lokal mit einer Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie mit der Ausbildung kleinräumiger Wärmeinseln infolge zusätzlicher Versiegelung und Bebauung zu rechnen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge und Begrünung von Nebenflächen. Anlage von Grün- und Gehölzstrukturen zur Förderung des Mikroklimas. Empfehlung zur Verwendung erneuerbarer Energien.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Laut des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung (LANIS) befinden sich im Bereich der Änderungsfläche keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotope. Ebenso bestehen keine Überschneidungen mit internationalen oder nationalen Schutzgebieten. Die Fläche liegt innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald und wird grünlandwirtschaftlich genutzt und ist landschaftlich durch die Ortsrandlage und die intensive Bewirtschaftung vorgeprägt. Strukturgebende Elemente wie Hecken, Kleingewässer oder Altbäume fehlen weitgehend, sodass die Habitatfunktion eingeschränkt bleibt. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung von Hausgärten wird die Arten- und Strukturvielfalt der Fläche voraussichtlich erhöht.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen Entwicklung von randlichen Grünstrukturen (z. B. Hecken, Blühstreifen, extensives Grünland) zur Förderung der Biodiversität.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend ohne Darstellung (weiße Fläche) sowie teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft, Mischbaufläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche am südöstlichen Ortsrand von Linkenbach ist derzeit ackerbaulich genutzt und stellt den Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung und offener Feldflur dar.
Die Habitatfunktion ist nach derzeitigem Kenntnisstand gering, kann jedoch durch randliche Begrünungen und Hausgärten künftig aufgewertet werden. Die Böden sind leistungsfähig und schutzwürdig. Auch der Wasserhaushalt wird durch zusätzliche Versiegelung voraussichtlich zusätzlich belastet werden.
Grundsätzlich sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft voraussichtlich durch funktional geeignete Maßnahmen jedoch ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvoll arrondierende Ergänzung der Ortslage an bestehender Bebauung.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anzusehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.6 Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik auf Forstwirtschaftsfläche sowie landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche (FWS in S ca. 10,26 ha; LWS in S ca. 0,03 ha; GR in R ca. 0,31 ha)



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

Ortsplanung:

Die vorgesehene Änderungsfläche befindet sich unmittelbar nördlich der Autobahn A 3 innerhalb des für Freiflächen Photovoltaikanlagen privilegierten Bereichs. Weiter liegt der Bereich Gemarkungsübergreifend in den Gemarkungen Linkenbach und Urbach. Da der flächenmäßig größere Teil in der Gemarkung Urbach liegt, findet dort im Rahmen des Änderungspunktes 15.14 die detaillierte Beschreibung der Änderung statt.

Vorliegend handelt es sich lediglich um eine Erwähnung im Sinne der Vollständigkeit. Für Details wird auf das Kapitel 8.15.14 verwiesen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.7 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Heide“ – Teil 1 südlich der L 266, Umwandlung von Gewerbefläche in Grünfläche (G in GR ca. 0,53 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Linkenbach wird im aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der Änderungsbereich unterliegt im RROP überwiegend keiner Darstellung. Nördlich verlaufen mit der Autobahn A 3 sowie südlich davon eine bedeutende Schienenverbindung zwei großräumige Verkehrsachsen. Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Vorliegend handelt es sich um die Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

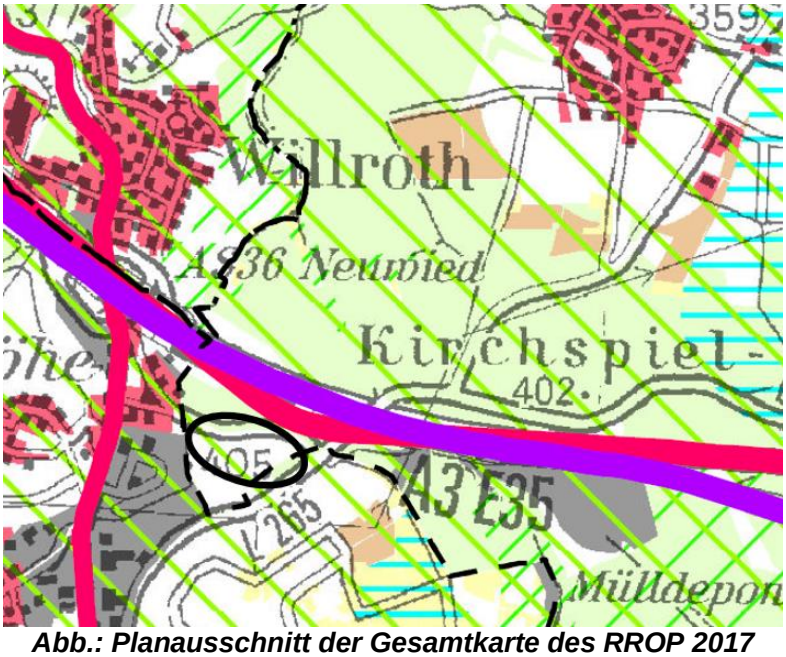


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich an der südlichen Verbandsgemeindegrenze unmittelbar entlang der Landesstraße L 266. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der Änderung 6.7 an den bereits 2024 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Auf der Heide“ – Teil 1 angepasst werden.

Derzeit werden auf dem ca. 0,53 ha großen Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt, die in Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan in Grünfläche überführt werden sollen. Weitere Anpassungen sind nicht vorgesehen.

Im Bestand stellt sich die Fläche bereits als baumbestandenes Grünland dar, das in direktem Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Waldflächen steht. Unmittelbar nördlich verläuft die Landesstraße L 266, während weiter westlich der Siedlungskörper der Gemeinde Oberhonnefeld-Gierend liegt, die innerhalb der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach verortet ist.

Da es sich neben der Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan zudem um eine Flächenrücknahme handelt, sind keine vertiefenden Aussagen erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

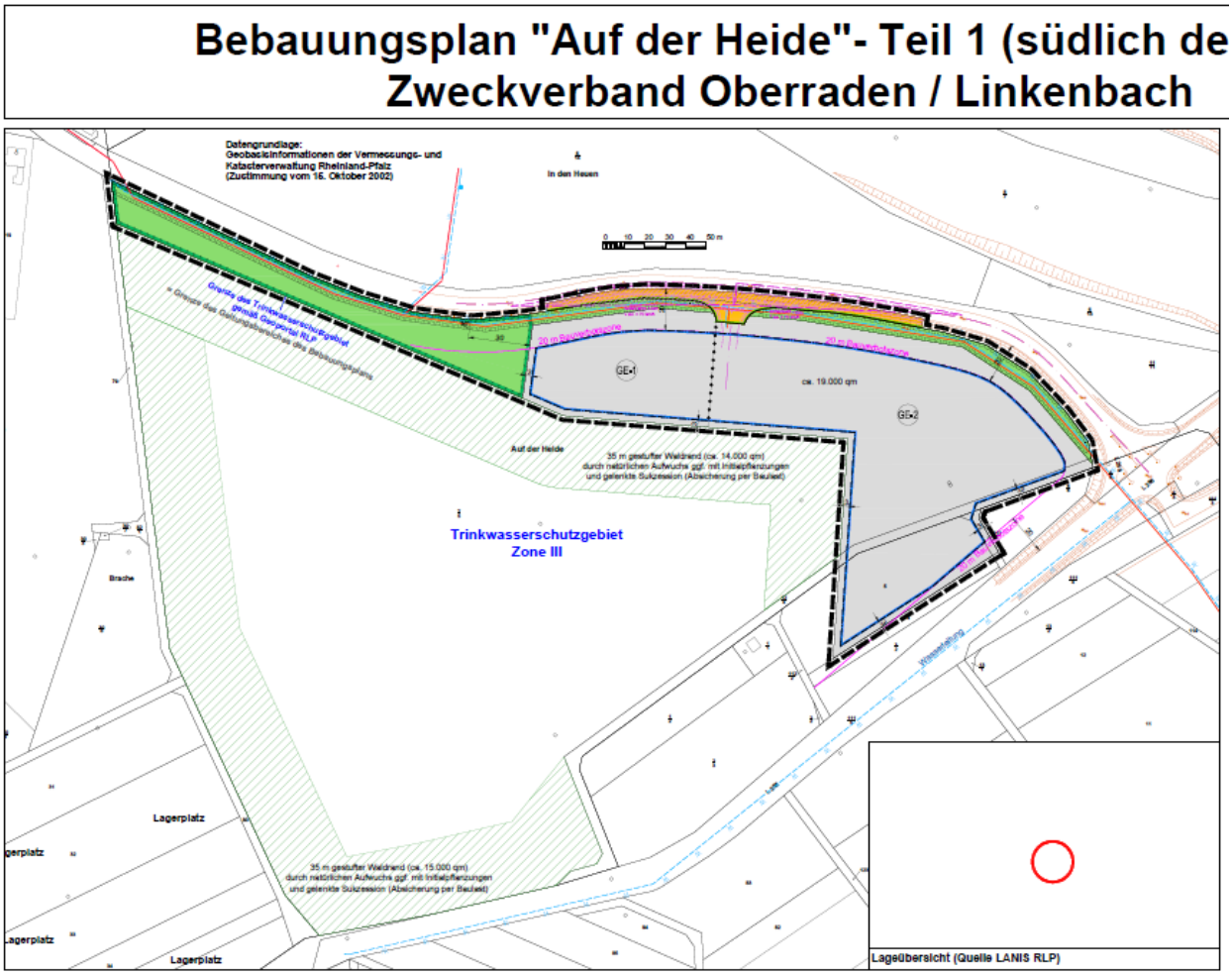


Abb.: Auszug Planzeichnung „Auf der Heide“ – Teil 1 (Stand August 2024)

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht berührt. Tiefergehende Aussagen sind nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.8 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf forstwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Fläche nördlich der L 265 (LWS in G ca. 5,19 ha; FWS in G ca. 0,63 ha)

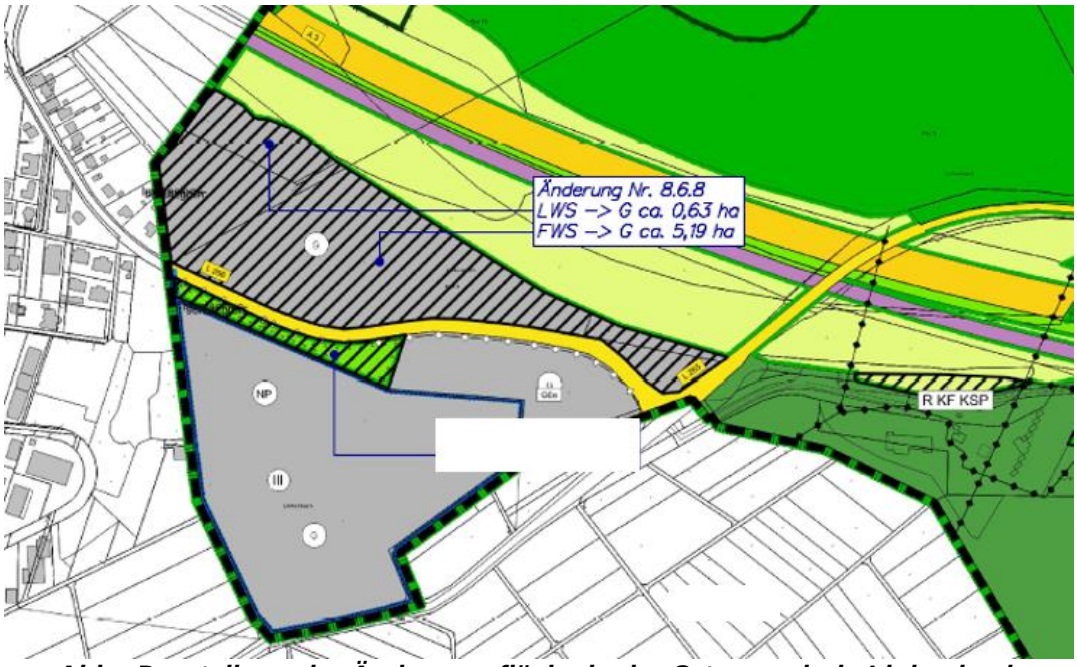


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Linkenbach (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Linkenbach wird im aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der Änderungsbereich unterliegt im RROP überwiegend der Darstellung „sonstige Waldfläche“ und nur in geringem Umfang keiner Darstellung („weiße Fläche“). Nördlich verlaufen mit der Autobahn A 3 sowie der sich südlich befindlichen bedeutenden Schienenverbindung zwei großräumige Verkehrsachsen. Das Gebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Aufgrund der bereits bestehenden infrastrukturellen Vorprägung und der Lage an hochbelasteten Verkehrsachsen wird dem Planungsvorhaben im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

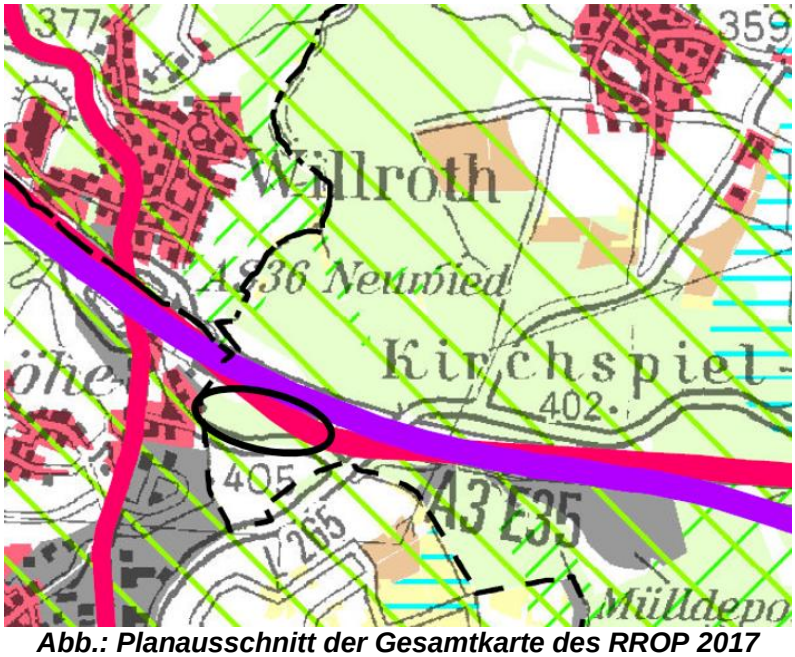


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine teilweise erhebliche Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Für einige nordwestlich gelegene Teilbereiche ist gemäß kommunaler Gefahrenkarten ein erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen zu erwarten. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die Gemeinde Linkenbach beabsichtigt die Darstellung von ca. 5,82 ha gewerblicher Baufläche auf ca. 5,19 ha forst- und ca. 0,63 ha landwirtschaftlicher Fläche im Süden der Gemarkung. Die Ausweisung erfolgt entlang im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesener Gewerbeflächen und liegt unmittelbar nördlich der Landesstraße L 266.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die vorliegende Änderung sieht die Erweiterung bereits bestehender gewerblicher Infrastrukturen in einem verkehrlich gut geeigneten Bereich vor. Unmittelbar südlich wurde im Jahr 2024 bereits der Bebauungsplan „Auf der Heide“ – Teil 1 rechtskräftig, welcher ebenfalls eine gewerbliche Entwicklung vorsieht. Auch weiter westlich im Bereich der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach sind bereits großflächige Gewerbeflächen mit zahlreichen ansässigen Unternehmen vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung kann über die Landesstraße L 266 erfolgen und ist mit dem LBM abzustimmen. Unmittelbar nördlich verläuft die Autobahn A 3, was eine sehr gute regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleistet.

Es wird aufgrund der Lage entlang der Landesstraße auf die Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand, hingewiesen. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Entwässerung soll möglichst im Trennsystem erfolgen; anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 280 m nördlich verlaufende „Grenzbach“, ein Gewässer III. Ordnung.

Aufgrund der Ausprägung als gewerbliche Baufläche sind externe Immissionsquellen in der Regel nachrangig zu bewerten. Nördlich in ca. 66 m Entfernung verläuft eine Schienenverbindung sowie anschließend die A 3. Östlich in ca. 250 m Entfernung befindet sich eine Abfallentsorgungsanlage. Westlich im Bereich der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach befinden sich zumindest teilweise wohnbaulich genutzte Bestandsgebäude, die durch das Planvorhaben nicht über die geltenden Richtwerte hinaus beeinträchtigt werden dürfen. Schallschutzmaßnahmen sind denkbar und im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene zu prüfen.

Gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt ist insbesondere für den nordwestlichen Grenzbereich der Fläche eine erhebliche Betroffenheit durch Starkregenereignisse zu erwarten. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) fließt anfallendes Niederschlagswasser in nördlicher Richtung bis zum nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs. Hierbei können sich mehrere kleinere Abflussrinnen mit Wassertiefen von meist 10 bis unter 30 cm bei mäßigen Fließgeschwindigkeiten von überwiegend 0,2 bis unter 0,5 m/s bilden. Aufgrund der topographischen Situation sammelt sich das Wasser nördlich und kann Wassertiefen von maximal 200 bis 400 cm erreichen. Es wird empfohlen, die betroffenen Bereiche im Nordwesten von Bebauung und Versiegelung freizuhalten oder geeignete Maßnahmen zur Verringerung der Gefährdung, bspw. durch entsprechende Baugrundmodellage/Niederschlagswasserableitung, zu ergreifen. Für den verbleibenden Teilbereich wird unter Berücksichtigung des Abflussverhaltens kein der Planung entgegenstehender Sachverhalt gesehen.

Die Aspekte der Erschließung, Entwässerung sowie des Starkregens und des Immissionsschutzes sind auf nachfolgender Planungsebene abschließend zu konkretisieren.

Im Bestand stellt sich der Bereich großflächig als Sukzessionsfläche dar. Ehemals bestehender Waldbestand wurde überwiegend entfernt, woraufhin sich typische Sukzessionsstadien mit beginnender Strauch- und Krautschicht entwickelt haben. Das Gelände weist ein nördlich gerichtetes Gefälle auf. Am nordwestlichen Gebietsrand sind noch Bestandsgehölze vorhanden sowie ein kleinerer Teilbereich, welcher der ackerbaulichen Nutzung unterliegt und sich strukturell vom übrigen Bereich unterscheidet. Auch in den östlicheren Teilbereichen nimmt der Baumbestand zu; hier befinden sich jedoch überwiegend jüngere Bestände. Entlang der nördlichen Grenze befinden sich bestehender Wald sowie nachfolgend Hochspannungsfreileitungen, die Autobahn A 3 und angrenzende Schienenverbindungen. Südlich grenzt die Landesstraße L 266 an, während sich westlich

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Bestandsgebäude der Gemeinde Oberhonnefeld-Gierend befinden, die innerhalb der Verbandsgemeinde Rengsdorf-Waldbreitbach liegt (siehe nachfolgende Abb.).



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Der Bereich ist topographisch von einem leichten Nordgefälle geprägt, wird im Süden und Osten von der Landesstraße L266 und befindet sich außerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers. Das Gebiet ist visuell stark von einer angrenzenden Verkehrsachse dominiert; es bestehen keine überregionalen Sichtbeziehungen. Der landschaftliche Einblick aus der Ortslage Linkenbach ist – trotz nördlicher Exposition – durch die vorhandene Topografie, Waldkulissen und technische Infrastruktur stark eingeschränkt. Eine spürbare Erholungsfunktion ist in der Fläche selbst nicht gegeben. Es bestehen keine landschaftsbezogenen Wegeverbindungen oder Aussichtspunkte im Plangebiet. Die westlich angrenzende Bebauung sowie bestehende gewerblich-industrielle Strukturen verstärken den funktionalen Entkopplungscharakter zur freien Landschaft.	mittel	Begrünung der Übergänge zu Offenland- und Waldflächen durch standortgerechte Gehölze. Optionale Pflanzmaßnahmen zur optischen Abschirmung gegenüber angrenzender Infrastruktur.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Art des Hohlraums des Oberen Grundwasserleiters wird gemäß dem Landesamt für Geologie und Bergbau als Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit ausgewiesen. Laut den Karten des Landesamtes für Umwelt liegt keine direkte Betroffenheit von Gewässern vor. Südlich der L266, also in Randlage zur Änderungsfläche, verläuft ein Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung („Quelle Gierend") – Zone III. Dieses tangiert den Änderungsbereich jedoch nicht. Der mittlere Jahresniederschlag liegt im Bereich von ca. 905 mm/a. Bei Starkregen sind entsprechende Überflutungsbereiche zu beachten.	mittel-hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt im Bereich der Bodengroßlandschaft (BGL) der Ton- und Schluffschiefer, durchsetzt mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, teils überlagert von Lösslehm. Im nordwestlichen Teil der Fläche (für die weiteren Teile der Änderungsfläche liegen keine Informationen vor) ist laut LGB ein lehmiger Boden mit mittlerem Ertragspotenzial kartiert. Die nutzbare Feldkapazität liegt im gering bis mittleren Bereich, ebenso das Nitratrückhaltevermögen. Im weiteren Verlauf der Fläche dominieren (soweit erfasst) Lockerbraunerden, pseudovergleyt, aus solifluidalen Sedimenten. Diese Böden zeichnen sich durch gute Wasserspeicherung in der Mittellage, jedoch eingeschränkte Durchlässigkeit bei hohem Wasseranfall aus. Die Hangneigungen liegen zwischen 5 % und 19 %, mit einem Schwerpunkt zwischen 8 % und 12 %. Durch die Rodung und Räumung des überwiegenden Bereichs der Änderungsfläche ist der Boden teilweise verdichtet und vorbelastet.	hoch	Minimierung der flächenhaften Bodenversiegelung, insbesondere in geneigten Teilbereichen Beachtung der technischen Regeln zum Bodenschutz (z. B. DIN-Normen) Ausgleich durch standortnahe, bodenaufwertende Maßnahmen (z. B. Extensivgrünland, Pflanzungen standortgerechter Vegetation mit Durchwurzelungspotenzial)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald, der durch subatlantisch-humide Klimaverhältnisse geprägt ist. Die Fläche liegt außerhalb topografisch markanter Kaltluftentstehungsräume, wie ausgeprägter Mulden- oder Tallagen, weist jedoch – wie der überwiegende Teil des Planungsraums – Hangneigungen zwischen 5 und 19 % auf. Diese moderate Topografie kann in den Nachtstunden lokale Kaltluftabflüsse begünstigen. Da die Fläche teilweise offen, teilweise bewaldet bzw. in Sukzession befindlich ist, besitzt sie derzeit eine gewisse Funktion als Kaltluftproduktions- und Frischluftentstehungsraum, insbesondere in Verbindung mit den angrenzenden Waldflächen und unversiegelten Bodenstrukturen. In der Umgebung befinden sich jedoch vorbelastete Bereiche (Gewerbegebiet, Verkehrsachsen BAB 3 und L265, Deponieanlagen), die durch punktuelle Emissionen (Luftschadstoffe, Wärme, Lärm) geprägt sind. Die klimatische Ausgleichsfunktion der Änderungsfläche ist daher eher auf das direkte Mikroklima im näheren Umfeld begrenzt.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung zugunsten durchlüfteter, begrünt bleibender Bereiche Erhalt bestehender Gehölzstrukturen, sofern vereinbar mit der künftigen Nutzung (z. B. als Randbepflanzung, Einzelbäume) Gestalterische Durchgrünung zur Aufrechterhaltung von Frischluftentstehung (z. B. extensive Grünflächen, standortgerechte Hecken) Vermeidung von Wärmeinseln durch Materialwahl, Dachbegrünung
Arten und Biotope	Die Fläche liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Die nächste nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopfläche („Feuchtgrünlandbrache Oberlauf Grenzau“) befindet sich nördlich der A3 in gewissem Abstand und ist durch die Autobahn vollständig abgetrennt. Es besteht keine direkte oder indirekte Betroffenheit. Im Plangebiet selbst ist laut LANIS keine Biotopkartierung nach 2020 vorhanden. Darüber hinaus befindet sich nördlich eine Kompensationsmaßnahme der ONB Koblenz (ICE NBS PFA 52, Kom A 2.1.1.1), die der Aufforstung standorttypischer Laubmischwälder mit ökologischem Zielprofil (HPNV, Frischluftregeneration, Totholzanteile etc.) dient. Diese Maßnahme ist wird von der Planung nicht tangiert, stellt jedoch eine funktional hochwertige Fläche dar, die in der großräumigen Bewertung der Umgebung berücksichtigt werden sollte.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen Eingriffsminimierung durch vermeidende Bauzeitenregelung (Rodung außerhalb der Vegetationszeit: 01.10.–28.02.) Keine Flächenversiegelung über das notwendige Maß hinaus, Nutzung extensiver Begrünung als Habitatersatz

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** sonstige Waldfläche, keine Darstellung sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** land- und forstwirtschaftliche Fläche.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die geplante Änderung sieht eine großflächige Darstellung gewerblicher Bauflächen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen in einem bereits gewerblich sowie anthropogen vorgeprägten Umfeld vor.
Die Fläche besitzt keine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild und ist durch die angrenzenden Verkehrswege sowie die bestehende gewerbliche Infrastruktur bereits vorbelastet. Eine erhebliche Fernwirkung ist nicht zu erwarten.
Aufgrund der Großflächigkeit des Eingriffs sind Boden- und Wasserhaushalt grundsätzlich am stärksten betroffen, auch wenn keine besonders schutzwürdigen Gebiete in Anspruch genommen werden.
Der Bereich übernimmt zudem keine für die angrenzenden Gemeinden relevanten Frisch- oder Kaltluftproduktionsfunktionen.
Die Fläche ist nicht Bestandteil von Natura 2000-Gebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen; artenschutzrechtliche Belange sind jedoch im Zuge der nachgeordneten Planungen und insbesondere bei Einzelmaßnahmen weiter zu prüfen.
Der Eingriff in die Schutzgüter wird insgesamt als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung / Fazit:

- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Beachtung der Starkregenthematik insbesondere in Überflutungsbereichen
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur optischen Einbindung in das Landschaftsbild und zur Pufferung gegenüber angrenzender Infrastruktur

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.6.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Linkenbach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Linkenbach werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.



Abb.: Nachrichtliche Rücknahme landwirtschaftlicher Flächen entlang eines Aussiedlerhofs

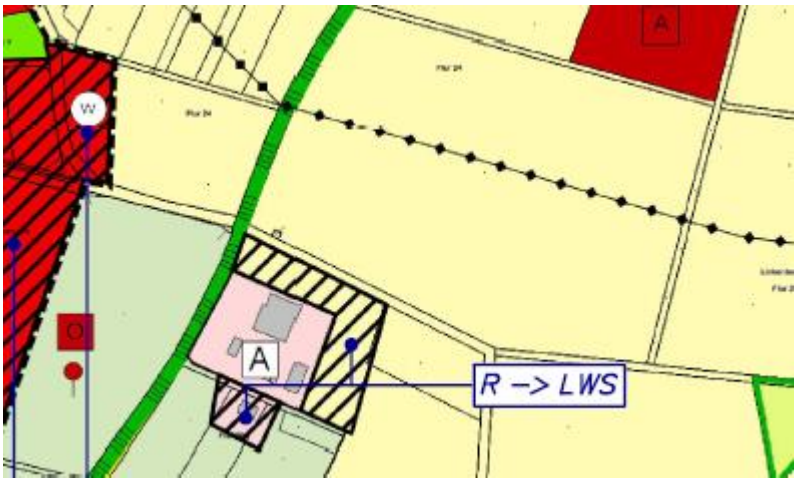


Abb.: Nachrichtliche Anpassung landwirtschaftlicher Flächen an den tatsächlichen Bestand (Rücknahme und Ausweisung)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Nachrichtliche Darstellung landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche in Anpassung an den Bestand

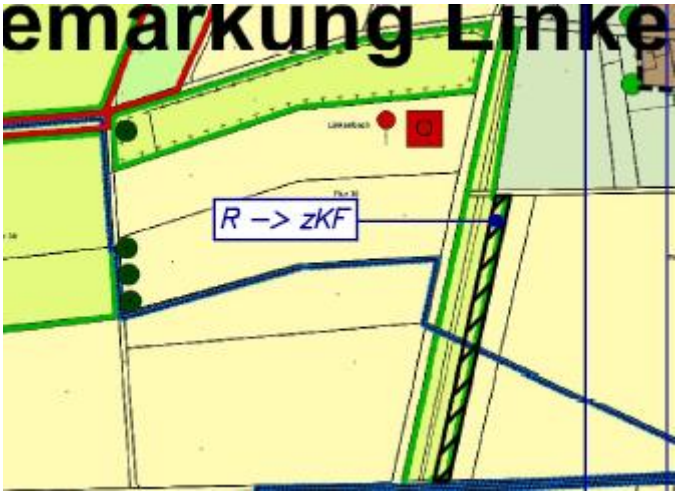


Abb.: Nachrichtliche Darstellung einer bestehenden Kompensationsfläche (KOM – 1550656836039)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.7 Ortsgemeinde Niederhofen

8.7.1 Bestandsanpassung: Kleinflächige Ausweisung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,15 ha) sowie die Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,15 ha)

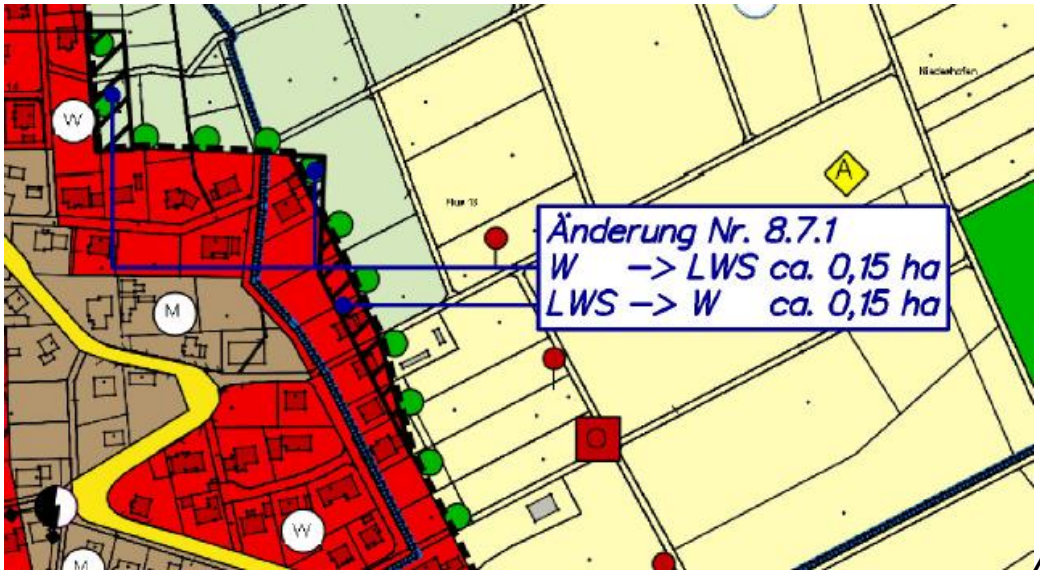


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederhofen
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederhofen wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Die im Südosten der Ortslage gelegenen Änderungsflächen werden im RROP teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ und teilweise ohne Flächendarstellung (weiße Fläche) geführt. Westlich angrenzend befindet sich die bestehende Bebauung der Gemeinde, die ebenfalls als Siedlungsfläche „Wohnen“ gekennzeichnet ist. In westlicher Richtung schließen weitere Flächen an, die keiner Darstellung unterliegen. Die Ortsgemeinde Niederhofen befindet sich zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich vorliegend jedoch lediglich um eine Bestandsanpassung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

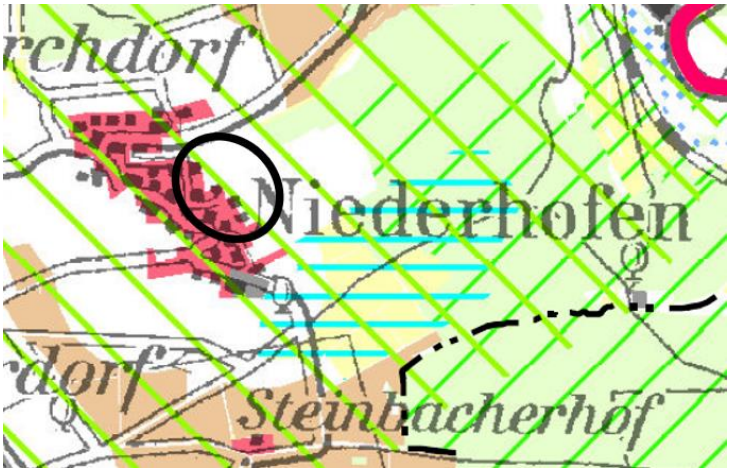


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Bestandsanpassung, die sowohl die Ausweisung als auch die Rücknahme von Wohnbaufläche umfasst. Die betroffenen Flächen befinden sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Niederhofen. Die Rücknahmeflächen liegen etwas weiter nördlich und bestehen aus zwei kleineren Teilbereichen, in denen insgesamt rund 0,15 ha Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche umgewandelt werden sollen. Die sich weiter südlich befindlichen landwirtschaftlichen Flächen hingegen sollen in gleichen Umfang in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Die Rücknahmeflächen liegen westlich der Straßen „Schulstraße“ und „Zur Au“ und stellen sich im Bestand als Grünland dar, wobei der Bereich westlich der Straße „Zur Au“ zudem über einen ausgeprägten Baumbestand verfügt. Beide Flächen sind unbebaut, weshalb die Gemeinde eine Rücknahme anstrebt.

Die geplante Wohnbaufläche westlich des Höhenwegs befindet sich hingegen im Bereich bestehender Bebauung. Im Kataster des Flächennutzungsplans sind die Gebäudeumrisse deutlich erkennbar, sodass die Ausweisung der Fläche eine sachgerechte Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten darstellt. Insgesamt werden durch die Änderung vier Bestandsgebäude überplant.

Sowohl die Ausweisung als auch die Rücknahme der Bauflächen erfolgen somit im Rahmen einer Anpassung an den Bestand. Da keine baulichen Eingriffe vorbereitet werden, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung

Im Rahmen der Änderung findet eine Anpassung an die aktuelle Bestandssituation dar. Es werden bereits bebaute Flächen in die angrenzende Wohnbebauung mit einbezogen und bereits bestehende, aber nicht bebaute Wohnbauflächen zurückgenommen. Eine Veränderung oder Verschlechterung der Bestandssituation ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen werden daher nicht getroffen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.7.2 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan ,,In den Eichen'': Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten einer Grünfläche (W in GR ca. 0,10 ha)

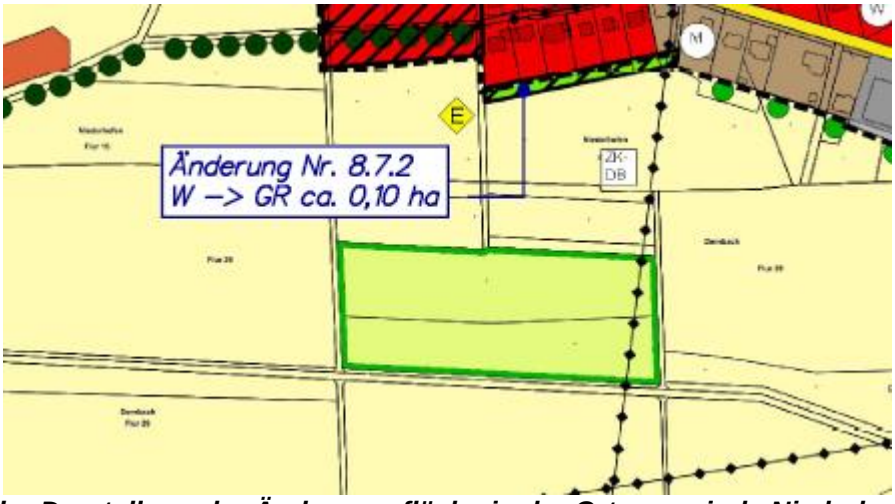


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederhofen
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederhofen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur" zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.7.2 liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Niederhofen. Die Änderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP keiner Darstellung. Unmittelbar nördlich befindet sich der Siedlungskörper der Gemeinde, welcher als Siedlungsfläche „Wohnen" dargestellt wird. Der Bereich liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus". Es handelt sich vorliegend jedoch um eine Flächenrücknahme im Rahmen der Anpassung an die Darstellungen des Bebauungsplanes ,,In den Eichen''. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

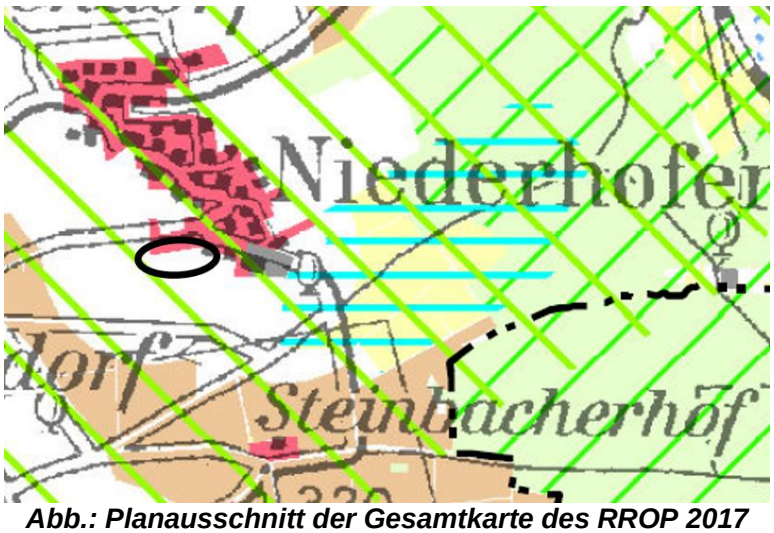


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

In der derzeit wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans wird die in Rede stehende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist vorgesehen, die genannte Fläche in eine Grünfläche umzuwandeln. Der Änderungsbereich umfasst dabei eine Fläche von etwa 0,10 Hektar. Anlass der Änderung ist eine Anpassung an den seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplan ,,In den Eichen".

Die Fläche befindet sich im rückwärtigen Bereich der südlich gelegenen Bestandsbebauung entlang des Birkenwegs. Nördlich grenzen die Gärten der angrenzenden Wohnhäuser an, während sich südlich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken. Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich als Übergangszone zwischen den privaten Gartenflächen und der offenen Feldflur dar. Das Erscheinungsbild ist durch Grünland mit einzelnen Gehölzen geprägt. Eine Nutzung als Baufläche ist hier aus städtebaulicher Sicht nicht mehr vorgesehen.

Durch die geplante Rücknahme der Wohnbauflächendarstellung erfolgt eine sinnvolle Korrektur und Abgrenzung des tatsächlichen Siedlungsbereichs gemäß des Bebauungsplanes. Da mit der Änderung kein baulicher Eingriff vorbereitet wird und es sich um eine reine Bestandsanpassung handelt, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen auf dieser Planungsebene nicht erforderlich bzw. wird auf die Aussagen des damaligen Bebauungsplanverfahrens verwiesen.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan ,,In den Eichen" kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „In den Eichen“ (Stand September 2004)

Landschaftsplanung:

Der Bebauungsplan „In den Eichen“ ist bereits als Satzung beschlossen und rechtskräftig. Die Belange der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.7.3 Neuausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 1,64 ha) sowie Rücknahme von Mischbaufläche in Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,80 ha) am westlichen Ortstrand

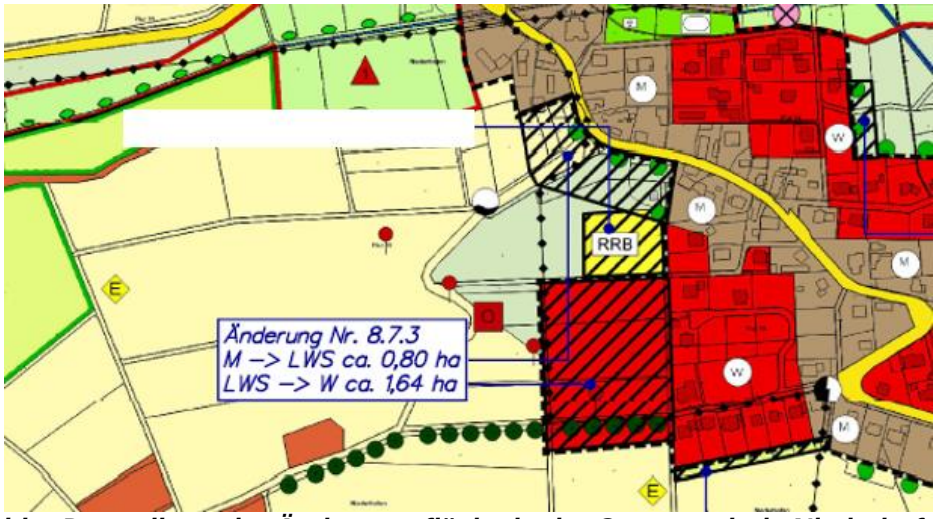


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederhofen
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederhofen wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Die vorgesehenen Änderungsflächen (Nr. 8.7.3) befinden sich am südwestlichen Randbereich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Niederhofen. Für den Änderungsbereich besteht im RROP keine eigene Flächendarstellung (weiße Fläche); lediglich die nordöstlich angrenzenden Bereiche sind als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Der Änderungsbereich liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Da es sich hierbei jedoch um Grundsätze und nicht um verbindliche Ziele der Raumordnung handelt, steht die geplante Änderung – insbesondere aufgrund der Lage unmittelbar am Siedlungsrand – nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des RROP. Der in Rede stehenden Änderung wird der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

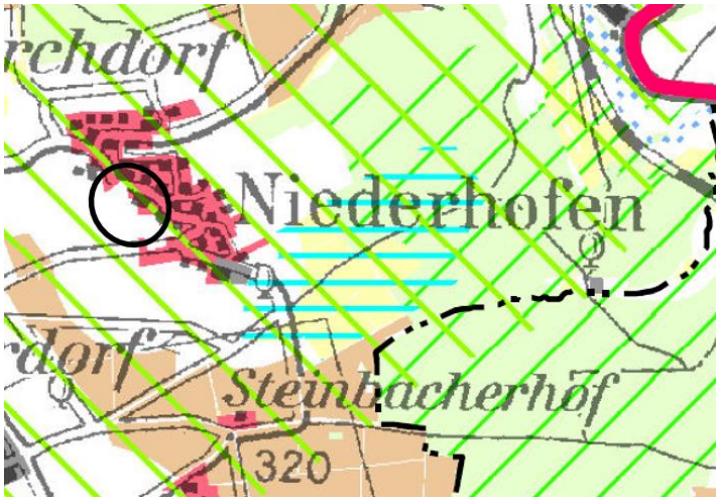


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich zum einen um die Neuausweisung von Wohnbaufläche mit einem Umfang von ca. 1,64 ha am südwestlichen Rand der Ortsgemeinde Niederhofen, zum anderen um die Rücknahme von ca. 0,80 ha bislang dargestellter Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche. Die bestehende Mischbaufläche weist Grünland, heimische Gehölzbestände und Weidebereiche mit randlichem Baumbewuchs auf. Da sich der Bestand mit der Rücknahme nicht verändert und keine planerischen Konflikte zu erwarten sind, sind weiterge-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

hende städtebauliche oder landschaftsplanerische Bewertungen für diesen Teilbereich nicht erforderlich. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf die geplante Neudarstellung von Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand.

Gemäß den Auswertungen des Raum+Monitor verfügt Niederhofen zwar über 13 Baulücken, ein Innenpotenzial und zwei Außenpotenziale. Keines dieser Potenziale befindet sich jedoch im Eigentum der Gemeinde oder steht ihr aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der Anrechenbarkeit der Außenpotenziale stünden der Gemeinde lediglich ca. 0,33 ha steuerbare Entwicklungsfläche zur Verfügung (Berechnung gemäß Raum+Monitor). Da im Rahmen dieser Planänderung zusätzlich die westliche Außenreserve (ca. 0,80 ha) in Landwirtschaftsfläche rückgeführt wird, verbliebe der Gemeinde ohne Neuausweisung keine Entwicklungsperspektive mehr. Um jedoch weiterhin ausreichend Bauland im Rahmen der Eigenentwicklung bereitstellen zu können, ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zwingend erforderlich. Die Notwendigkeit wird durch die deutliche Bevölkerungszunahme von 432 Einwohnern (2019) auf 482 Einwohner (2024) zusätzlich untermauert. Die Attraktivität des Wohnstandorts ergibt sich insbesondere aus der Nähe zur A 3 sowie mehreren umliegenden Gewerbegebieten mit einem breiten Arbeitsplatzangebot.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets kann über die Verlängerungen der Gemeindestraßen „Birkenweg“, „In den Eichen“ und „Reuschweg“ aus östlicher Richtung erfolgen. Ein Wirtschaftsweg, der als Verlängerung des Birkenwegs verläuft, durchzieht das Plangebiet und ermöglicht in Kombination mit weiteren Zuwegungen eine Ringerschließung. Über den Birkenweg besteht zudem eine Anbindung an die Kreisstraße K 121 (Dernbacher Straße) und damit an das regionale Straßennetz. Auch östlich grenzt ein weiterer Wirtschaftsweg an.

Die Entwässerung des zukünftigen Wohngebiets ist gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem vorzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Die Kapazitäten und Möglichkeiten der Einbindung in bestehende Systeme der östlich angrenzenden Bebauung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären. Unmittelbar nördlich der Fläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das sich aufgrund des natürlichen Gefälles für eine potenzielle Einleitung anbietet. Vorab ist jedoch die ausreichende Dimensionierung nachzuweisen. Etwa 240 m nördlich verläuft der „Urbach-Kirchdorferbach“ (Gewässer III. Ordnung).

Die Starkregengefahrenkarten des Landesamts für Umwelt zeigen, dass bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) mit süd-nordwärts gerichteten Oberflächenabflüssen zu rechnen ist. In den östlichen und westlichen Randbereichen des Plangebiets können Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis unter 1 m/s auftreten. Die Abflüsse konzentrieren sich überwiegend auf Randbereiche und sind nicht als erheblich einzustufen, sodass kein erhöhtes Überflutungsrisiko für die Bebauung besteht. Die detaillierte Bewertung ist auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene fortzuführen.

Schallimmissionen sind im Umfeld der Fläche nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Eine überschlägige Vorprüfung gemäß DIN 18005 zeigt eine Unterschreitung der zulässigen Richtwerte um ca. –8 dB(A). Die nahegelegene Kreisstraße stellt daher keine schutzgutrelevante Belastungsquelle dar. Aufgrund der ländlichen Prägung des Umfelds können zeitweise Geräusche durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung auftreten, die jedoch als ortsüblich einzustufen sind. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Bestand stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Offenland mit geringer Strukturvielfalt dar. Prägende Elemente wie Gehölze sind nur vereinzelt vorhanden, insbesondere eine Baumreihe ent-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

lang der südlichen Verlängerung des Birkenwegs. Östlich und nördlich begrenzen Wirtschaftswege das Gebiet, während sich westlich die offene Feldflur anschließt. Der Planbereich ist insgesamt ländlich geprägt und weist keine besonderen ökologischen oder gestalterischen Strukturen auf.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation der Rücknahmefläche (©LANIS)



Abb.: Luftbild der Bestandssituation der geplanten Wohnbaufläche (©LANIS)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Die nachfolgenden Bewertungen beziehen sich lediglich auf die Neudarstellungen von Wohnbaufläche.

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist einerseits durch die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt und wird andererseits durch die östlich angrenzende Wohnbebauung beeinflusst. Aufgrund des bestehenden Siedlungsanschlusses sowie der regelmäßigen landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bereich bereits deutlich anthropogen vorgeprägt. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbeeinträchtigten oder landschaftlich sensiblen Raum. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besitzt keine besondere Bedeutung für die öffentliche, feierabendbezogene Naherholung der Ortslage. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wege in der Umgebung weiterhin von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern genutzt werden können, sodass keine spürbaren Beeinträchtigungen der lokalen Erholungsfunktion zu erwarten sind.	gering-mittel	Empfehlung zur Erhaltung der Wegebeziehungen im Umfeld der Änderungsflächen für Spaziergänger, Radfahrer, Wanderer und Jogger zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Begrenzung der Bauhöhe und Ausweisung von Festsetzungen zur Anpassung an die bauliche Situation der Bestandsbebauung.
Wasserhaushalt	Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Das nächst gelegene Trinkwasserschutzgebiet der Quellen „Raubach 3.1/3.2 – In der Dieb“ (Schutzzone III) befindet sich ca. 250 m östlich. Etwa 240 m nördlich des Plangebiets verläuft zudem der Urbach-Kirchdorferbach, ein Gewässer III. Ordnung. Hydrogeologisch befindet sich die Fläche in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 76 mm/a, während die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge bei ca. 890 mm/a liegt. Der oberflächennahe Grundwasserleiter ist gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter eingestuft und weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.	mittel	Empfehlung zur Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch höheren Aufwuchs. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Boden	Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Böden der Änderungsfläche werden überwiegend als sandiger Lehm kartiert. Sowohl das Ertragspotenzial als auch die nutzbare Feldkapazität sind als mittel bis hoch einzustufen. Durch die wiederkehrende Befahrung mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen sind die Böden bereits vorbelastet. Der geplante Eingriff erfolgt somit nicht in einen weitgehend unbelasteten Boden, sondern betrifft bereits anthropogen beeinflusste Standorte.	hoch	Minimierung der Versieglung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Lufthygiene	In ihrer Ausprägung als landwirtschaftliche Fläche besitzt die Änderungsfläche eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Die nächtlich entstehende Kaltluft kann dem natürlichen Geländegefälle folgend in nördlicher Richtung in teile der Ortslage abfließen. Westlich und südlich des Plangebiets verbleiben jedoch ausreichend Offen- und Grünlandbereiche, sodass die lokale Frisch- und Kaltluftversorgung trotz der geplanten Inanspruchnahme weiterhin gewährleistet bleibt.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Empfehlung zur gehölzreichen Gartengestaltung. Empfehlung einer randlichen Eingrünung und ausreichenden Begrünung der Grundstücke. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen weisen aufgrund ihrer intensiven Nutzung nur einen verringerten Wert für den Arten- und Biotopschutz auf. Das vorhandene Grünland sowie die Baumreihen entlang der Wirtschaftswege bieten jedoch Teilhabitate für Insekten, Vögel sowie Kleinsäuger. Durch die Inanspruchnahme der Fläche gehen potenzielle Lebensraumstrukturen für Offenlandarten verloren.	mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume beispielsweise durch eine randliche Eingrünung. Empfehlung zur Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahme (funktionaler Ausgleich).

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), der Bereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Landwirtschaftsfläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung neuer Wohnbauflächen dar. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild besteht nicht; aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung sind Boden- und Wasserfunktionen bereits vorbelastet und in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt.
Der Bereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht als wertvolles Habitat einzustufen und es besteht kein Hinweis auf das Vorkommen geschützter Arten. Auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine erheblichen Bedenken, da keine sensiblen Bereiche, Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete überplant werden.
Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden insgesamt als funktional ausgleichbar eingestuft.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abwägung / Fazit:

- Entwicklung von neuer Wohnbaufläche und Rücknahme der Mischbaufläche für Landwirtschaftsfläche im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Niederhofen.
- Keine verkehrlichen oder gewerblichen Schallimmissionen auf das Plangebiet zu erwarten.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die offenen Feldflur.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.7. R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Niederhofen

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Niederhofen werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.

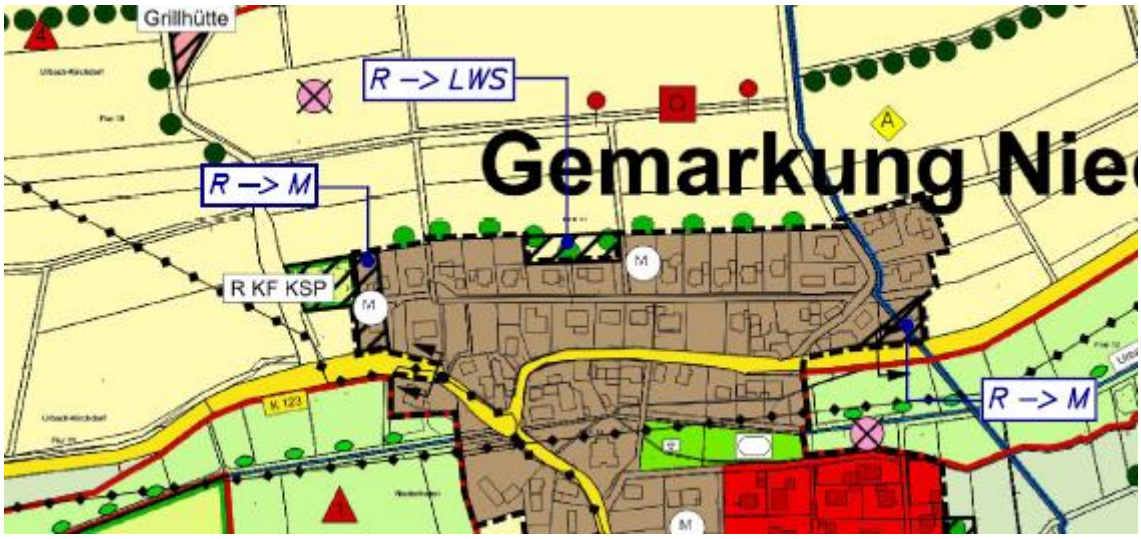


Abb.: Nachrichtliche Rücknahme sowie Ausweisung von Mischbaufläche in Anpassung an den Bestand



Abb.: Nachrichtliche Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Grillhütte“ nördlich außerhalb der Ortslage

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8 Ortsgemeinde Niederwambach

8.8.1 Darstellungsänderung von Sonderbaufläche „Erholung“ in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand der Ortsteils Seyen (S in M ca. 1,0 ha)

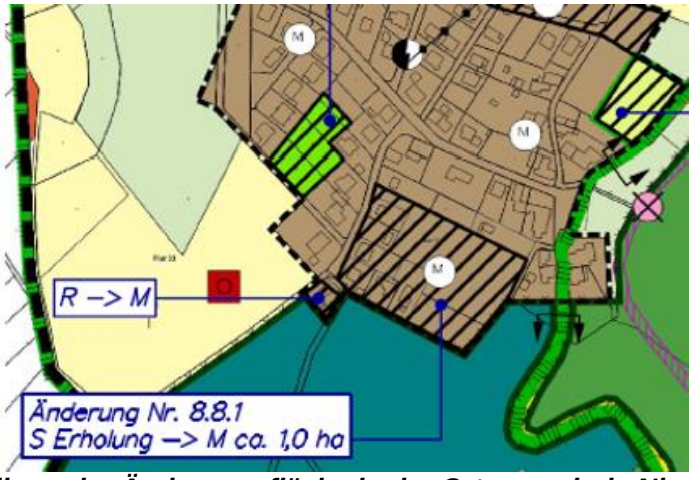


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach, Ortsteil Seyen *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.8.1 liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsflächen des Ortsteils Seyen. Östlich des Änderungsgebiets verläuft die Kreisstraße K 135. Die Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP teilweise der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ und teilweise keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Südlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft an. Der Ortsteil Seyen inklusive der Änderung wird von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überdeckt. Der Planbereich weist im Bestand bereits 6 bebaute und erschlossene Grundstücke mit Wohnbebauung auf. Da seitens der Gemeinde auch für den noch unbebauten Teilbereich keine Bauvorhaben geplant sind, für welche die Ausweisung einer Sonderbaufläche gegeben sein muss, soll eine Umwandlung zu Mischbaufläche erfolgen. Die raumordnerischen Grundsätze werden somit nicht nachteilig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen**.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Änderung der Darstellung Sonderbaufläche „Freizeit“ in Mischbaufläche im Süden der Siedlungslage des Ortsteils Seyen der Ortsgemeinde Niederwambach. Im Rahmen der Änderungen sollen ca. 1,0 ha Sonderbaufläche entsprechend umgewandelt werden.

Der Planbereich weist im Bestand bereits 6 bebaute und erschlossene Grundstücke mit Wohnbebauung auf. Da seitens der Gemeinde auch für den noch unbebauten Teilbereich keine Bauvorhaben geplant sind, für welche die Ausweisung einer Sonderbaufläche gegeben sein muss, soll eine Umwandlung zu Mischbaufläche erfolgen. Aufgrund der vorangegangenen Ausweisung als Sonderbaufläche findet lediglich eine Umnutzung einer bebauungsvorbereitenden Nutzungsart statt.

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar östlich der Gemeindestraße „Waldstraße“. Hierüber kann innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze die Erschließung erfolgen. Die „Waldstraße“ verläuft zudem südlich der Änderungsfläche, stellt sich hier im Bestand jedoch teilweise als nicht asphaltierter Wirtschaftsweg dar, da nur die hier bereits bestehenden bebauten Grundstücke erschlossen sind. Grundsätzlich wäre nach Absprache mit den zuständigen Behörden auch eine Erschließung aus südlicher Richtung möglich. Unweit östlich der Fläche verläuft die Landstraße L 267, welche eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Die Kreisstraße K 135 verläuft ca. 50 m östlich des Änderungsbereichs. Im Rahmen einer überschlägigen Voruntersuchung gemäß DIN 18005 ist auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht mit negativen Auswirkungen von Verkehrslärm auf den Änderungsbereich zu rechnen. Neben dem niedrigen Verkehrsaufkommen befinden sich zudem hügelige Strukturen, welche zumindest bedingt eine räumliche Trennung zum Änderungsbereich bewirken. Weitere potenzielle Störquellen befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung.

In etwa 110 m Entfernung in östlicher Richtung befindet sich der „Seyener Bach“, welcher ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Im Rahmen einer nötigen externen Entwässerung, würde es sich anbieten, die Position eines Regenrückhaltebeckens in Richtung des Bachlaufs zu platzieren. Primär soll anfallendes Oberflächenwasser jedoch ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Die Entwässerung sollte zudem möglichst im Trennsystem erfolgen.

Von einer Überflutung durch Starkregenereignisse innerhalb der Änderungsfläche ist auch bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) nicht 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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Im Bestand ist der Änderungsbereich im westlichen Teil bereits bebaut. Innerhalb der Fläche bestehen 6 mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke. Die unbebauten Bereiche stellen sich als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Im Norden der Fläche befindet sich ein Lagerplatz mit zugehöriger Nebenanlage. Hier wird unter anderem Holz gelagert. Weiter im Norden grenzt die Bestandsbebauung der Ortslage an, während sich südlich weitläufige Waldflächen befinden. Westlich folgt nach der „Waldstraße“ ebenfalls Bestandsbebauung und im Osten folgt auf baumbestandenes Grünland die Kreisstraße K 135 sowie weitere Waldflächen.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung

Die Belange der Landschaftsplanung wurden bereits im Rahmen der früheren Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ berücksichtigt. Mit der nun vorgesehenen Umwandlung in eine Mischbaufläche ist keine Verschlechterung der Nutzungsart im Sinne der Flächennutzungsplanung verbunden. Da die geplante Nutzung mit geringeren bzw. vergleichbaren Auswirkungen auf Landschaftsbild, Naturhaushalt und Erholungsfunktion einhergeht, besteht kein Erfordernis für weitergehende landschaftsplanerische Bewertungen. Zudem ist der Bereich durch die im Westen und Süden angrenzende Bebauung bereits vorgeprägt.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Umwandlung des bestehenden Siedlungsgebietes unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.
- Der Bereich unterliegt bereits teilweise der Wohnnutzung.
- Es sind keine negativen Auswirkungen aus Sicht des Immissionsschutzes und der Starkregenthematik zu erwarten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.2 Neudarstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Norden des Ortsteils Seyen (LWS in M ca. 0,70 ha) sowie Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche (M in GR ca. 0,25 ha)

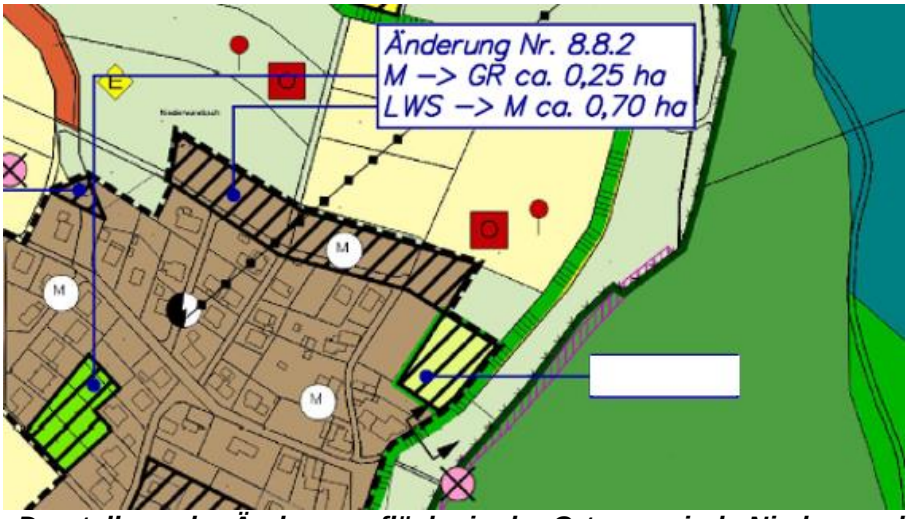


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach, Ortsteil Seyen *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Die vorgesehenen Änderungsflächen Nr. 8.8.2 befinden sich am nördlichen sowie am südwestlichen Rand des Ortsteils Seyen. Unweit östlich verläuft die Kreisstraße K 135. Die nördliche Änderungsfläche wird im RROP als „weiße Fläche“ ohne spezifische Darstellung geführt und grenzt nördlich an Siedlungsflächen mit der Nutzungszuordnung „Wohnen“ an. Der südliche Teilbereich weist ebenfalls Bereiche ohne Darstellung auf, liegt jedoch größtenteils innerhalb ausgewiesener Siedlungsflächen „Wohnen“. Beide Teilbereiche liegen zumindest anteilig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Die Erweiterung dient der Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs der Gemeinde für die nächsten Jahre. Ihr wird daher der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um eine Erweiterung der bestehenden Mischbauflächen. Die Umwandlung betrifft eine im wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellte Fläche. Im Zuge der Änderung sollen ca. 0,70 ha neue Mischbauflächen ausgewiesen und etwa 0,25 ha bestehende Mischbauflächen in Grünflächen überführt werden. Die Rücknahmefläche liegt am südwestlichen Siedlungsrand von Niederwambach und stellt eine reine Bestandsanpassung dar. Nachfolgend wird daher ausschließlich die geplante Neuausweisung im Norden städtebaulich behandelt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Erweiterung dient der Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs der Gemeinde für die nächsten Jahre. Nach Auswertungen der Daten aus Raum+Monitor verfügt der Ortsteil Seyen lediglich über drei Baulücken, zwei Innenpotenziale und ein Außenpotenzial. Mittelfristig steht der Gemeinde ausschließlich das Außenpotenzial zur steuerbaren Entwicklung zur Verfügung; beide Innenpotenziale sind blockiert und werden durch die im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgenden Flächenrücknahmen zusätzlich deutlich verkleinert. Hierdurch ist der planerische Wille der Gemeinde zur räumlichen Konzentration der Entwicklungspotenziale im Norden klar erkennbar. Auch die Baulücken befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde.

Wie in vielen ländlichen Gemeinden werden unbebaute Grundstücke häufig von Privateigentümern für nachfolgende Generationen freigehalten, auch ohne konkreten Nutzungsbedarf. Da die Gemeinde aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie keinerlei Handlungsspielraum hinsichtlich der Vermarktung dieser Flächen hat, kann eine Deckung des Bedarfs über vorhandene Baulücken nicht gewährleistet werden. Die Neuausweisung ist daher erforderlich, um weiterhin Entwicklungsoptionen im Rahmen der Eigenentwicklung sicherzustellen.

Die Einwohnerzahl Niederwambachs ist seit 2019 weitgehend stabil und zuletzt auf 459 Personen im Jahr 2024 angestiegen. Eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung ist jedoch selbst bei stagnierenden Einwohnerzahlen begründbar: Nach Angaben des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des Statistischen Landesamts ist in den kommenden Jahren mit weiter sinkenden Haushaltsgrößen und steigenden Wohnflächenbedarfen zu rechnen. Daraus ergibt sich ein struktureller Mehrbedarf an Wohnraum, der nicht durch Bestandsreserven gedeckt werden kann. Zudem tragen neue Baugrundstücke zu einer Bindung junger Familien bei und wirken den Auswirkungen des demografischen Wandels entgegen.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs ist über die südlich verlaufende Gemeindestraße „Zum Wiesengrund“ gewährleistet. Ein bereits asphaltierter Wirtschaftsweg, der als Verlängerung der Bergstraße fungiert, führt zudem mittig durch das Plangebiet in Richtung der Kreisstraße K 135. Die K 135 ermöglicht eine direkte Anbindung an die L 267 und damit an das regionale Straßennetz.

Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Im Umfeld bestehen keine relevanten Störquellen, und auch der Verkehrslärm der östlich und nördlich verlaufenden K 135 wurde im Rahmen einer überschlägigen Prüfung gemäß DIN 18005 als nicht erheblich eingestuft.

Nördlich, in einer Entfernung von rund 200 m, verläuft der „Breibach“, ca. 130 m östlich der „Seyer Bach“ (jeweils Gewässer III. Ordnung). Sollte Niederschlagswasser nicht ortsnah versickern können, erscheint aufgrund der natürlichen Geländeneigung nach Nord- bzw. Nordost eine Anlage zur Niederschlagswasserbeseitigung in diese Richtung zweckmäßig. Die konkrete Entwässerungskonzeption ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der fachtechnischen Erschließung festzulegen.

Nach den Starkregenkarten des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz kann es bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) entlang des Wirtschaftswegs zu geringen Oberflächenabflüssen mit Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von 1 bis unter 2 m/s kommen. Unter Berücksichtigung des Abflussverhaltens auf der nächsten Planungsebene wird kein erhebliches Überflutungsrisiko gesehen.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Südlich verläuft die Gemeindestraße „Zum Wiesengrund“, an die unmittelbar die Bestandsbebauung anschließt. Der mittig verlaufende Wirtschaftsweg bildet die Verlängerung der Bergstraße nach Nor-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

den zur K 135. Nördlich, östlich und westlich schließen weitere Offenlandbereiche an, sodass der Bereich insgesamt als strukturarm und agrarisch geprägt einzuordnen ist.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung

Landschafts-faktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im Bereich der Änderungsfläche wird sowohl durch die südlich angrenzende Wohnbebauung des Ortsteils Seyen als auch durch die umliegenden landwirtschaftlich geprägten Offenlandflächen bestimmt. Unweit nördlich und östlich verläuft die Kreisstraße K 135, die ebenfalls zur landschaftlichen Vorprägung beiträgt. Die Änderungsfläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits deutlich anthropogen beeinflusst, sodass durch die geplante bauliche Entwicklung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Die vorhandenen Wegeflächen werden weiterhin für die feierabendbezogene Naherholung, etwa durch Spaziergänger, Jogger oder Radfahrer, nutzbar bleiben.	gering	Empfehlung zur gestalterischen Anpassung an die umliegende Bestandsbebauung. Für die Randbereiche werden ausgiebige Eingrünungen empfohlen. Bestehende Wirtschaftswege sollen zu Zwecken der Naherholung erhalten bleiben.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Es befindet sich in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt rund 112 mm, bei einer mittleren Niederschlagsmenge von etwa 878 mm/a. Östlich des Plangebiets verläuft der Seyer Bach und nördlich der Breibach, jeweils Gewässer III. Ordnung; beide werden durch die geplante Änderung nicht berührt. Der obere Grundwasserleiter ist nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter eingestuft. Die Durchlässigkeit wird gemäß den detaillierten Bodenkarten in die Klassen „gering“ bis „äußerst gering“ eingeordnet.	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	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen von Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, örtlich überlagert von Lösslehm. Die Bodenart ist im Änderungsbereich überwiegend als Lehm kartiert. Ertragspotenzial und nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch eingestuft. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden bereits vorbelastet. Insbesondere durch wiederkehrende Befahrungen mit landwirtschaftlichen Maschinen sind lokale Verdichtungen im Oberboden zu erwarten.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland übernimmt die Fläche eine Funktion als Kaltluftproduktionsbereich. Die entstehende Kaltluft strömt der natürlichen Geländeneigung folgend nach Norden und damit in die freie Landschaft ab und trägt somit nur begrenzt zur Frischluftversorgung des Siedlungskörpers bei. Im Umfeld verbleiben ausreichend Wald- und Grünlandbereiche, sodass die Siedlungslage auch künftig zuverlässig mit Frisch- und Kaltluft versorgt wird.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Gehölzreiche Gartengestaltung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf den Dächern.
Arten und Biotope	Das Gebiet befindet sich im Naturpark Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind innerhalb der Änderungsfläche nicht vorhanden. In rund 120 m Entfernung östlich des Gebiets liegt das geschützte Biotop „Quellbach bei Seyen“. Die Fläche besitzt überwiegend Bedeutung für störungstolerante, ubiquitäre Arten, insbesondere für Kulturfolger, nahrungssuchende Vogelarten sowie Insekten. Eine herausgehobene Bedeutung als spezifischer Lebensraum wird nicht erkannt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich funktional ausgleichbar.	mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen. Empfehlung einer randlichen Eingrünung als Pufferbereich in die offene Feldflur.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** innerhalb der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ sowie keine Darstellung (weiße Fläche), Bereiche liegen zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei der Änderung handelt es sich um die Neudarstellung einer Mischbaufläche auf derzeit im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereichen.
Der Bereich stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar und weist daher keine erhöhte Bedeutung für den Biotopwert auf. Innerhalb der Änderungsfläche bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten. Die Kreisstraße K 135 bildet zudem eine wirksame räumliche Barriere insbesondere für Amphibien zwischen den Fließgewässerbiotopen in der Umgebung und dem Planbereich.
Durch eine randliche Eingrünung können Eingriffe minimiert werden. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt wird eine Durchgrünung der Baugrundstücke empfohlen.
Insgesamt sind die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter Natur und Landschaft bei Umsetzung funktional geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf nachfolgender Planungsebene voraussichtlich vollständig ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neuausweisung von Mischbaufläche im nördlichen Anschluss an die bestehende Mischbaufläche. Durch die angrenzende Siedlungsbebauung ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet.
- Keine Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.
- Es ist nicht mit erhöhter Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse zu rechnen.
- Die Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.3 Bestandsanpassung: Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Fläche für die Ver- und Entsorgung (LWS in Ver. und Entsorg. ca. 0,30 ha) im Norden des Ortsteils.

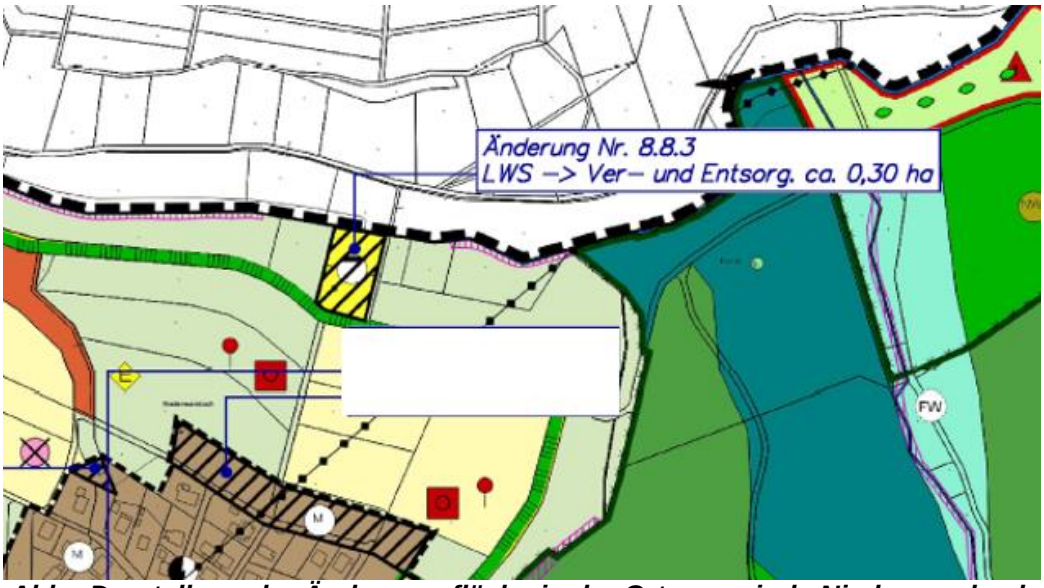


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der vorgesehene Änderungsbereich befindet sich nördlich etwas außerhalb der Ortslage unmittelbar an der Kreisstraße K 135. Im RROP unterliegt die Planfläche keiner Darstellung (weiße Fläche). Südlich grenzt ein großflächiges Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ an, wird jedoch nicht tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

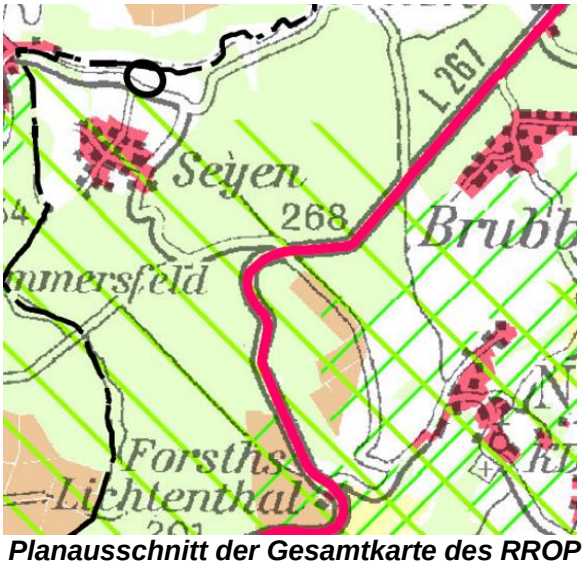


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Niederwambach beabsichtigt, eine im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Teilfläche im Ortsteil Seyen in eine Fläche für die Ver- und Entsorgung umzuwandeln. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,30 ha. Anlass der Änderung ist die Anpassung an den vorhandenen baulichen Bestand.

Die betroffene Fläche liegt nördlich der Kreisstraße K 135 und umfasst eine kleinere Anlage der Wasserwirtschaft, die über einen teils asphaltierten, teils geschotterten Stichweg verkehrlich erschlossen ist. Der Bereich ist nur geringfügig versiegelt und bebaut. Im Bestand stellt sich die Fläche überwiegend als Grünland dar, durchsetzt mit einigen heimischen Laubbäumen.

Die nähere Umgebung ist durch weiträumiges Grünland sowie Waldbestände geprägt. Sowohl östlich als auch westlich schließen sich gleichartig strukturierte Flächen an. Aufgrund der bereits bestehenden wasserwirtschaftlichen Nutzung im südlichen Bereich der Fläche handelt es sich bei der vorgesehenen Planänderung um eine reine Bestandsanpassung. Ein vorbereitender baulicher Eingriff ist nicht vorgesehen. Weitergehende städtebauliche Ausführungen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung

Durch die vorgesehene Anpassung an den Bestand werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die vorhandenen natürlichen Strukturen und führt zu keinem Eingriff in Natur und Landschaft. Auf vertiefende landschaftsplanerische Ausführungen wird daher verzichtet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.4 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Steimeler Straße“: Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 0,3 ha) sowie zugehörige Kompensationsfläche (GR in zKF ca. 0,1 ha)

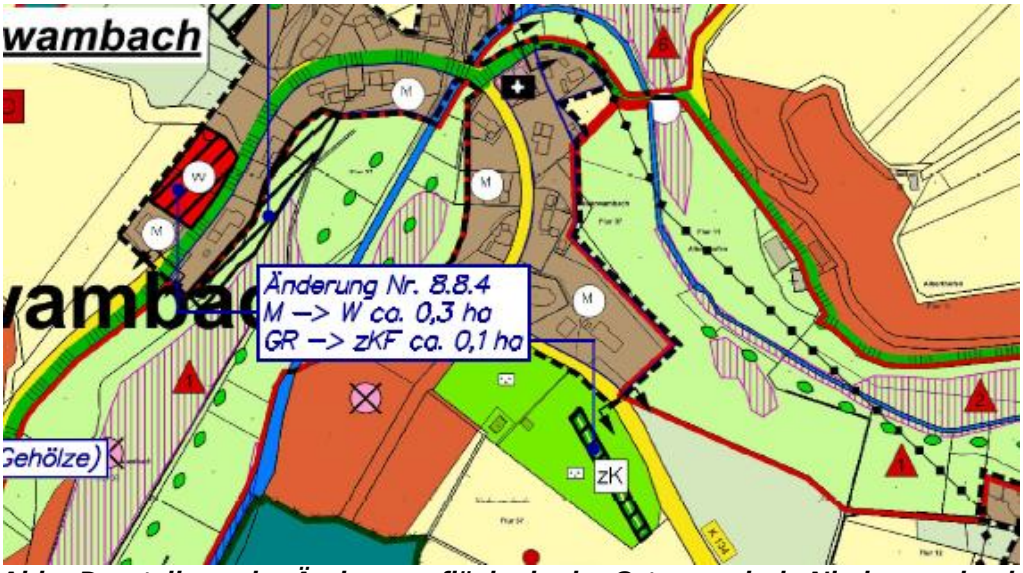


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehenen Änderungsflächen der Änderung Nr. 8.8.4 befinden sich westlich und südwestlich der Ortslage von Niederwambach. Beide Teilbereiche befinden sich zudem unmittelbar westlich der Kreisstraße K 134. Über die gesamte Ortslage verläuft ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Die Teilbereiche werden von einem Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“ umlagert, das Vorbehaltsgebiet wird jedoch nicht tangiert. Die vorliegende Änderung stellt eine Anpassung an eine bereits rechtskräftige Ergänzungssatzung dar. Die Vorgaben der übergeordneten Planungen wurden somit bereits thematisiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

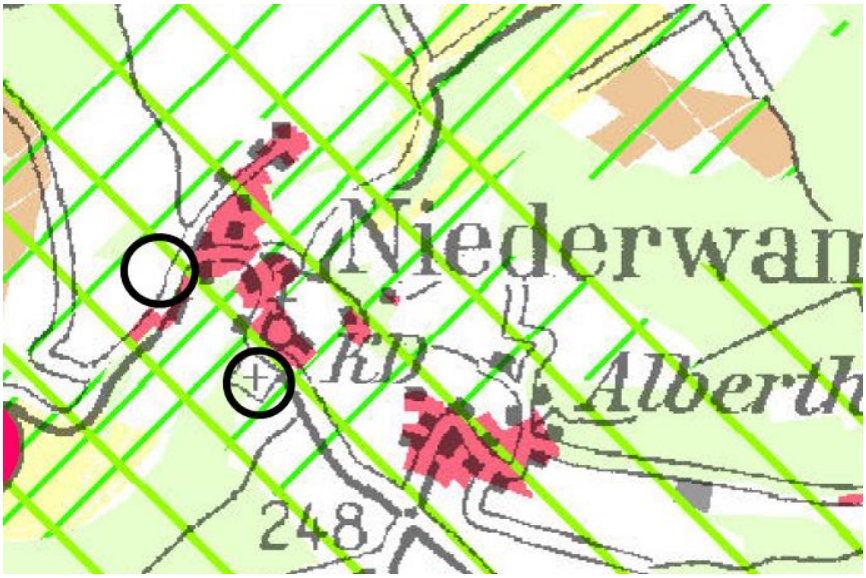


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Anpassung an die Ergänzungssatzung „Steimler Straße“ aus dem Jahr 2018. Die Änderungsfläche liegt im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Niederwambach. Hinzu kommt die Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche. Es handelt sich bei der in Rede stehenden Änderung um die Umwidmung von ca. 0,3 ha Misch- in Wohnbaufläche und von ca. 0,1 ha Grünfläche in zugeordnete Kompensationsfläche.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Änderungsfläche derzeit als Mischbaufläche dargestellt. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird der Plan durch die Ausweisung von Wohnbaufläche und zugeordneter Kompensationsfläche an die Inhalte der Satzung angepasst. Der Änderungsbereich wird verkehrlich über die Kreisstraße K 134 (Steimler Straße) erschlossen.

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.

Ein Auszug aus der Ergänzungssatzung „Steimeler Straße“ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

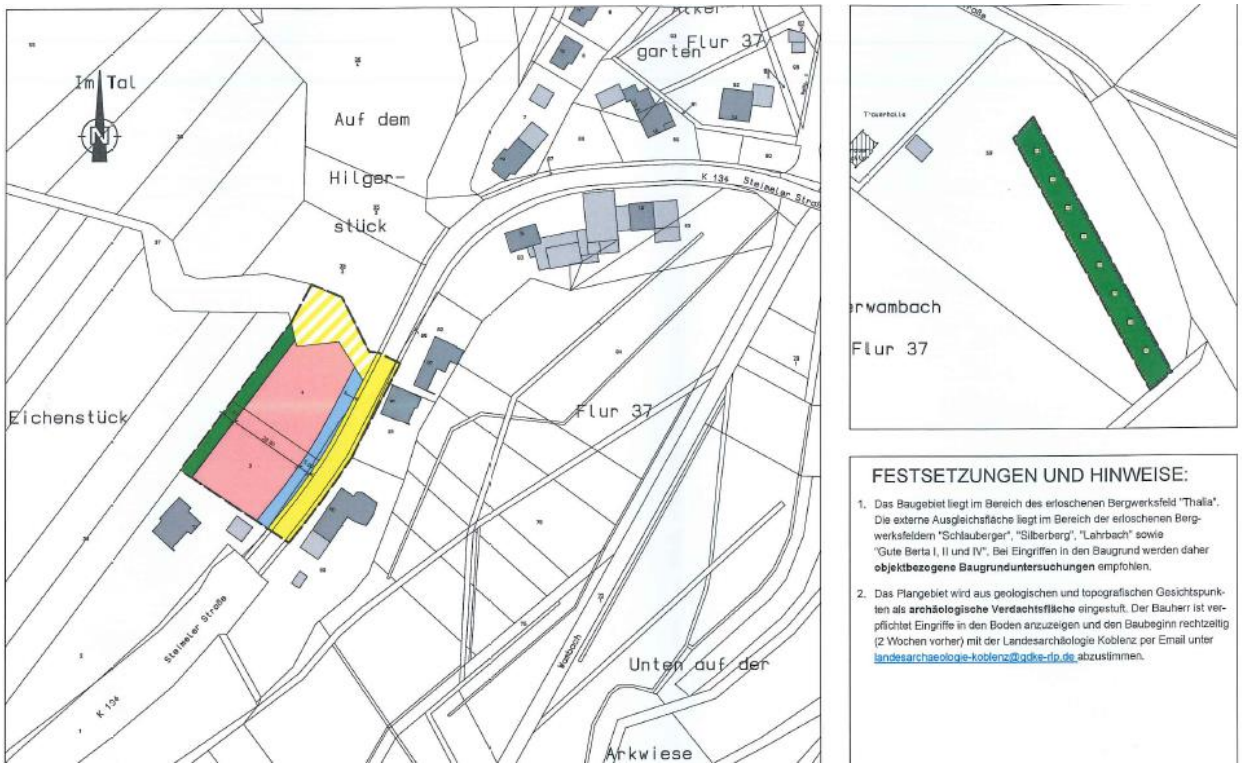


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Steimeler Straße“ *(Stand November 2018)*

Landschaftsplanung

Die Ergänzungssatzung „Steimeler Straße“ ist bereits als Satzung beschlossen und rechtskräftig. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet und erforderliche Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt. Weitere Ausführungen sind daher nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.5 Flächenrücknahme von Mischbaufläche für Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,70 ha) und Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,32 ha) am Ortsrand der Gemeinde

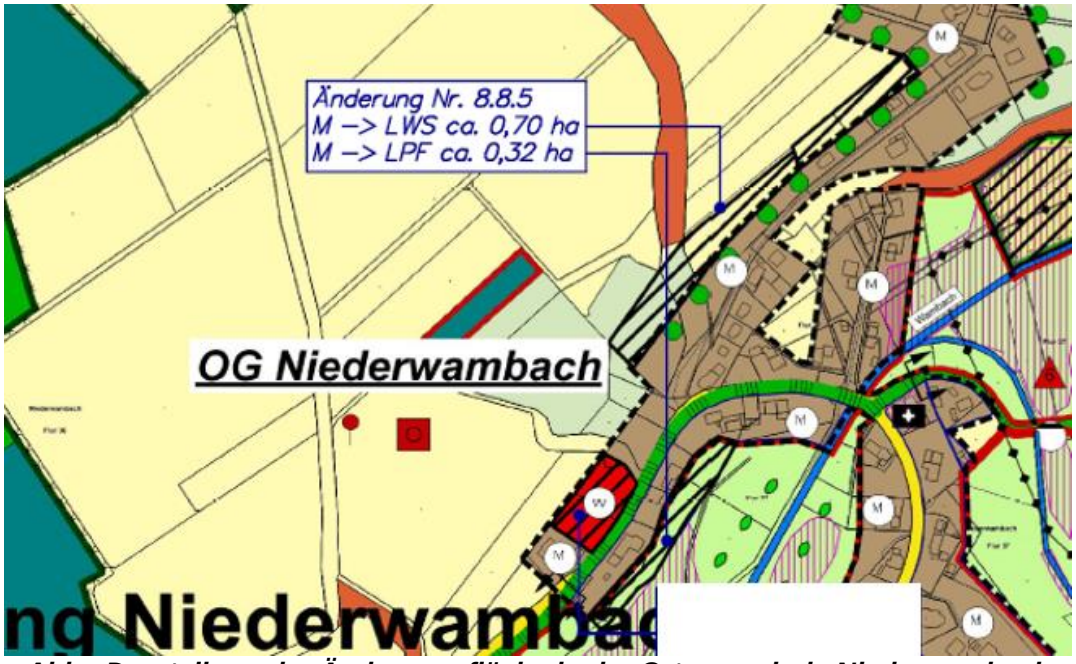


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die im Rahmen der Änderung Nr. 8.8.5 betrachteten Flächen liegen am nördlichen sowie am südlichen Rand des Siedlungskörpers der Gemeinde. Beide Änderungsbereiche grenzen jeweils unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an, unterliegen jedoch im RROP keiner Flächendarstellung (weiße Flächen). Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Die Änderungsflächen liegen zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für den „Regionalen Biotopverbund“ sowie für „Erholung und Tourismus“. Ziel der vorliegenden Planung ist die Rücknahme von bislang dargestellten Bauflächen, sodass keine Betroffenheit besteht. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

In wirksamen Flächennutzungsplan sind beide Änderungsflächen als Mischbauflächen dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll eine Rücknahme dieser Flächen erfolgen, um eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse zu gewährleisten. Der nördlich gelegene Teilbereich soll künftig als landwirtschaftliche Fläche, der südlich gelegene Bereich als Landespflegefläche dargestellt werden. Insgesamt werden rund 1,0 ha Mischbaufläche zurückgenommen.

Ziel der Änderungsplanung ist eine sachgerechte Abgrenzung des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde. Beide Flächen schließen unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an, werden jedoch faktisch nicht baulich genutzt. Da seitens der Gemeinde auch langfristig keine bauliche Entwicklung in diesen Bereichen angestrebt wird und auch eine Bebauung in zweiter Reihe seitens der Gemeinde städtebaulich nicht gewünscht ist, ist die Rücknahme aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Der nördliche Änderungsbereich liegt nördlich der „Brunnenstraße“ und stellt sich im Bestand überwiegend als Offenland dar. Die Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die nordöstlich gelegenen Teilbereiche werden als private Hausgärten genutzt. Der westliche Abschnitt ist durch dichten Baumbestand geprägt. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Rücknahme aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Westen ausdrücklich zu begrüßen.

Auch der südliche Änderungsbereich weist ähnliche strukturelle Gegebenheiten auf. Südlich der „Steimeler Straße“ gelegen, befindet sich überwiegend ein vielfältiges, teils baumbestandenes Grünland. Einzelne Teilbereiche werden als Privatgärten oder landwirtschaftlich genutzt. Weiter südlich verläuft der „Wambach“, ein Gewässer III. Ordnung. Durch die Umwandlung in Landespflegefläche werden naturnahe Bereiche gesichert und vor einer baulichen Inanspruchnahme bewahrt.

Da durch die Rücknahme keine baulichen Eingriffe vorbereitet werden, bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Zielkonflikte.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Flächenrücknahme handelt, ist mit keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu rechnen. Vielmehr trägt die Rücknahme zur Sicherung naturschutzfachlich wertvoller Strukturen bei. Die betroffenen Flächen stellen teilweise potenziell sensible Biotope dar. Durch die Änderung verlieren sie ihren Status als Bauerwartungsland, was zu einer Stärkung der ökologischen Funktion führt. Auf weitergehende landschaftsplanerische Ausführungen wird daher verzichtet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.6 Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche (SiA in M ca. 4,5 ha) und Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,30 ha) sowie Anpassung von Siedlungsfläche im Außenbereich zu Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,30 ha); außerdem Ausweisung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,30 ha)

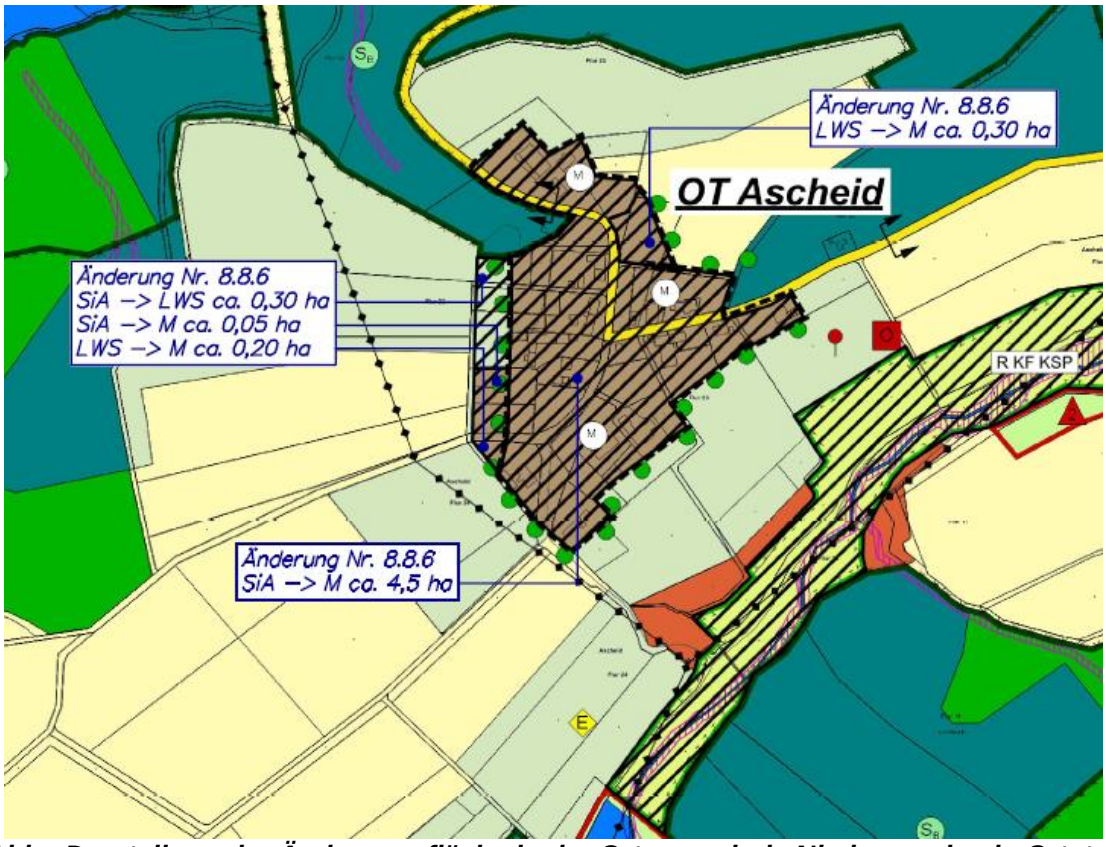


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach, Ortsteil Ascheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.6 befindet sich im Ortsteil Ascheid der Ortsgemeinde Niederwambach. Die Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP teilweise der roten Flächendarstellung „Wohnen“ und teilweise (im westlichen Teilbereich) keiner Darstellung (weiße Fläche). Die Kreisstraße K 132 durchquert den Ortsteil. Zudem befindet sich der Ortsteil Ascheid im Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Die Siedlungsbebauung des Ortsteils Ascheid ist zudem fast vollstän-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	dig von der Darstellung Vorranggebiet Landwirtschaft umgeben. Während die bereits bebauten Bereiche keine Betroffenheit mit dem beschriebenen Vorranggebiet aufweisen, ist eine sehr kleinflächige Überlagerung im Bereich nordöstlich der Kreisstraße (Mühlenstraße) im Bereich der Kurve laut Darstellung im RROP gegeben. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass die Darstellungen des RROP nicht parzellenscharf sind und lediglich der groben raumordnerischen Einordnung dienen. Eine tatsächliche Betroffenheit kann somit nicht grundsätzlich angenommen werden. Zudem sind bereits im RROP Bestandsgebäude in diesem Bereich dargestellt, die durch den vorliegenden FNP nunmehr aufgegriffen und damit lediglich der tatsächliche Bestand flächenmäßig sinnvoll künftig als Mischbaufläche dargestellt wird. Die geplante Neuausweisung ist lediglich entlang der bestehenden „Mühlenstraße“ vorgesehen und soll nicht in die offene Feldflur hinein erfolgen, sodass die aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen kaum bis gar nicht tangiert werden. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. Im unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehende Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich im Ortsteil Ascheid und umfasst überwiegend bereits bebaute Siedlungsflächen im Außenbereich. Vorgesehen ist die Umwandlung dieser ca. 4,85 ha großen Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche sowie die teilweise Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung. Ergänzend sollen zwei kleinere Bereiche landwirtschaftlicher Nutzung als Mischbaufläche dargestellt werden.

Ein Großteil der Planung dient der reinen Bestandsanpassung, sodass hierfür keine vertiefte städtebauliche Bewertung erforderlich ist. Die im Südwesten vorgesehene Umwandlung von ca. 0,20 ha landwirtschaftlicher Fläche entspricht ebenfalls einer Anpassung an das bereits baulich geprägte Umfeld. Die einzige planungsrelevante Neuausweisung betrifft eine ca. 0,30 ha große Fläche nordöstlich des Kurvenbereichs der „Mühlenstraße“, die künftig zusätzlich als Mischbaufläche dargestellt werden soll.

Hintergrund der Planung ist die Schaffung einer planungsrechtlich gesicherten Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Ascheid. Die Siedlungsstruktur besteht aus zahlreichen ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen, die sich im Laufe der Zeit zu einer Splittersiedlung entwickelt haben. Da viele Hofstellen heute nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden, sondern (teils) lediglich noch Wohnzwecken dienen, fehlt aktuell eine planungsrechtliche Grundlage für geordnete Erweiterungen bzw. insbesondere bei geplanten bauliche Anpassungen. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll diese Defizite beheben und zukünftige Entwicklungen steuern.

Die Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Mühlenstraße. Aufgrund der Kurvenlage ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) erforderlich. Die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die nordöstlich anschließende Landesstraße L 267.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Durch die nunmehr vorgesehene Darstellung von Mischbaufläche sind keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Zu beachten sind jedoch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im direkten Umfeld. Insbesondere am westlichen und südöstlichen Ortsrand befinden sich Betriebe mit Tierhaltung. Auch wenn die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als ortsüblich hinzunehmen ist, dürfen die gegebenen Richtwerte von Lärm- oder Geruchsbelastungen infolge von Tierhaltung nicht überschritten werden. Auf nachfolgender Planungsebene sind hier ggf. entsprechende Gutachten einzuholen.

Die Entwässerung sollte gemäß den wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen – Details obliegen jedoch den nachfolgenden Planungsebenen. Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Der nächstgelegene Vorfluter ist der etwa 100 m westlich verlaufende Ascheider Bach (Gewässer III. Ordnung). Nördlich des Ortsteils verläuft zudem der „Wambach“, während sich südlich der „Lahrbach“ (beides Gewässer III. Ordnung) befindet. Nach Auswertung der Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz bestehen für den Änderungsbereich keine relevanten Überflutungsrisiken.

Die Änderungsfläche im Ortsteil Ascheid umfasst überwiegend bereits bebaute Siedlungsflächen im Außenbereich, die historisch aus privilegierten landwirtschaftlichen Aussiedlerhöfen hervorgegangen sind und sich im Laufe der Zeit zu einer heterogenen Splittersiedlung entwickelt haben. Die bestehenden Gebäude- und Hofflächen werden teilweise weiterhin landwirtschaftlich genutzt, teils jedoch auch ausschließlich zu Wohnzwecken. Die umgebende Landschaft ist durch intensiv genutztes Offenland, weidewirtschaftliche Flächen und einzelne Gehölzstrukturen geprägt; insbesondere entlang von Wegeachsen und Parzellenrändern kommen kleinflächige Strauch- und Baumstrukturen vor, die als landschaftstypische Elemente und Teilhabitate fungieren.

Die Siedlungsbebauung wird vordergründig durch die Mühlenstraße (K 132) erschlossen. Im Bereich deren kurvigen Verlaufs im nordöstlichen Teil der in Rede stehenden Änderungsfläche von Ascheid die einzig planungsrelevante Neuausweisung einer ca. 0,30 ha großen Mischbaufläche darstellt. Südlich und östlich dominieren hier Offenlandbereiche, im Westen und Süden schließen Bestandsbebauung und Wirtschaftswege an. Es bestehen keine Überschneidungen mit Natura-2000-Gebieten, gesetzlichen Biotopen oder Wasserschutzgebieten. Die Böden sind aufgrund der langjährigen weidewirtschaftlichen Nutzung und maschinellen Befahrung vorbelastet; ebenso das Landschafts- bzw. Ortsbild aufgrund der Bestandsbebauung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist einerseits durch die angrenzende Bebauung des Ortsteils sowie die unmittelbar durch die Siedlungslage verlaufende Kreisstraße K 132 geprägt und weist damit bereits eine deutliche anthropogene Vorprägung auf. Andererseits wird der Bereich durch Grünlandflächen mit vereinzelten Gehölzstrukturen charakterisiert. Ein Eingriff erfolgt somit nicht in einen unberührten oder landschaftsbildlich besonders sensiblen Raum. Die Änderungsfläche selbst wird derzeit nicht für Freizeit- oder Erholungsnutzungen in Anspruch genommen und besitzt keine besondere Bedeutung für die öffentliche Naherholung. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die umliegenden Wirtschaftswege weiterhin von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern genutzt werden.	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Beschränkung der Höhenentwicklung in Anpassungen an die bereits bestehende Bebauung. Empfehlung zur Erhaltung bestehender Gehölze und randlichen Eingrünung, sofern dies nicht im Widerspruch zur weiteren verbindlichen Bauleitplanung steht.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen liegen innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer- und Grauwackenformationen. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im Gebiet etwa 94 mm pro Jahr. Mineralwassereinzugsgebiete oder anderweitige Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen, sodass keine wasserwirtschaftlichen Konfliktbestände zu erwarten sind. Der oberste Grundwasserleiter ist nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter ausgewiesen. Dieser weist im Plangebiet eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf, sodass nur von einer eingeschränkten Grundwasserergiebigkeit auszugehen ist. In ca. 100 m Entfernung fließt der „Ascheider Bach“, welcher als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Im direkten Wirkbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Empfehlung zur Erhaltung vorhandener Gehölze und Pflanzung von Gehölzen.
Boden	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen von Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, stellenweise überlagert von Lösslehm. Die Böden der Änderungsfläche sind überwiegend als Lehmböden kartiert. Sowohl das Ertragspotenzial als auch die nutzbare Feldkapazität werden nach den Karten des Landesamts für Geologie und Bergbau als mittel bis hoch eingestuft. Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung ist von Beeinträchtigungen der Bodenstruktur auszugehen.	mittel-hoch	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.
Klima/ Luft-hygiene	Aufgrund der Nutzung als weidewirtschaftliches Grünland mit einzelnen Gehölzstrukturen besitzt die Änderungsfläche eine gewisse Bedeutung für die lokale Kalt- und Frischluftproduktion. Entsprechend dem natürlichen Geländegefälle erfolgt der Kaltluftabfluss überwiegend in westliche Richtung in die freie Feldflur, teilweise jedoch auch in Richtung der Ortslage. Die klimatische Wirkung bleibt damit auf den Nahbereich begrenzt; großräumige Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.	gering	Empfehlung zur Minimierung der Flächenversiegelung sowie gehölzreiche Gartengestaltung, Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst. Sie liegt jedoch innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald (NTP-7000-002). Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche besteht aus landwirtschaftlich genutztem Grünland mit einzelnen Baumbeständen und weist damit grundsätzlich eine gewisse ökologische Wertigkeit auf. Die vorhandenen Gehölzstrukturen erfüllen Funktionen als Teilhabitat und als Vernetzungselemente im Biotopverbund. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die westlich angrenzende Kreisstraße sowie die umliegende Siedlungsstruktur ist jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen besonders sensibler Natur- oder Artenschutzbelange auszugehen.	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:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“ und teilweise ohne Darstellung (weiße Fläche) innerhalb eines Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus sowie eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine bewertungsrelevante Ausweisung von ca. 0,30 ha Mischbaufläche auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche. Natura 2000-Gebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nicht berührt. Aufgrund der städtebaulichen Vorprägung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen; eigenständige Erholungsfunktionen kommen der Fläche nicht zu.
Die stärksten Eingriffe betreffen die Schutzgüter Arten/Biotope, Boden und Wasser, insbesondere durch die landwirtschaftliche Vorprägung und die vorhandenen Gehölzstrukturen. Diese Eingriffe sind jedoch durch geeignete Maßnahmen funktional ausgleichsfähig. Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) durchzuführen.
Die Eingriffe in das Schutzgut Klima / Lufthygiene ist als moderat einzustufen und kann durch angemessene landschaftspflegerische Festsetzungen wirksam ausgeglichen werden.

Abwägung / Fazit:

- Teilweise Bestandanpassung der bereits bebauten Siedlungsfläche sowie kleinflächige Neudarstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche im Ortsteil Ascheid.
- Einholung von Geruchsgutsachten aufgrund umliegender Höfe mit Tiernutzung zu prüfen.
- Keine Überflutungsgefahr infolge von Starkregenereignissen
- Eingriffe sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen funktional ausgleichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.7 Kleinflächige Neudarstellung von Mischbaufläche sowie Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ auf einer bisherigen Grünfläche (GR in M ca. 0,2 ha; GR in GB ca. 0,65 ha)

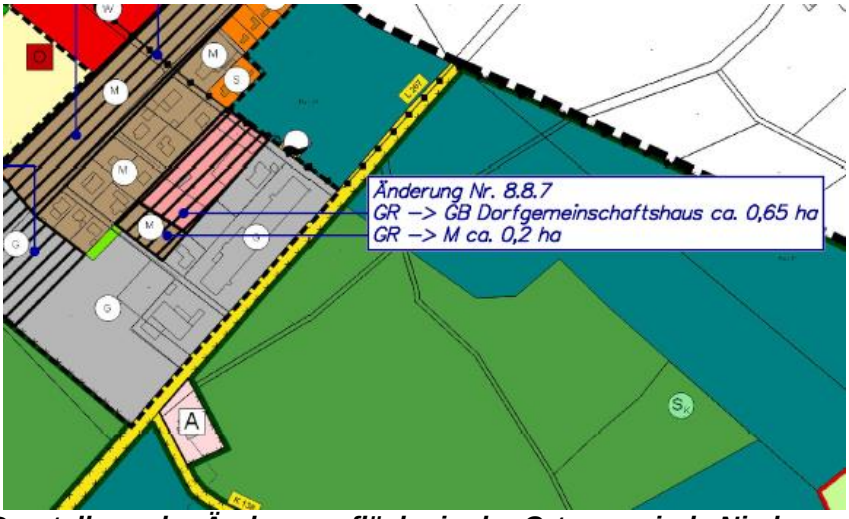


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach, Ortsteil Breibach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.7 liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Breibach und besitzt im RROP keine eigene Flächendarstellung („weiße Fläche“), während westlich Siedlungsflächen „Wohnen“ und östlich „Gewerbe“ befinden. Südöstlich des Gebiets verläuft die Landesstraße L 267, die als regionale Verbindungsachse ausgewiesen ist. Darüber hinaus befindet sich der Änderungsbereich weder in einem Vorbehaltsgebiet noch in einem Vorranggebiet der Raumordnung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

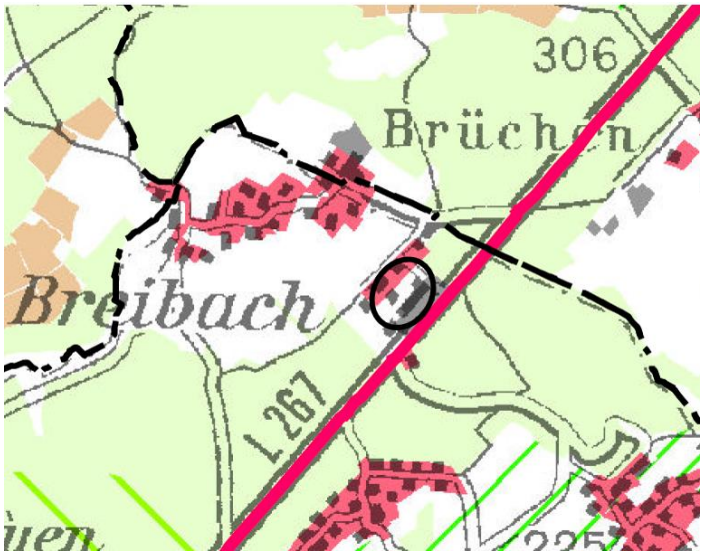


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die betroffene Fläche als Grünfläche dar. Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollen ca. 0,65 ha Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ sowie ca. 0,20 ha Mischbaufläche neu dargestellt werden. Die Anpassung der Gemeinbedarfsfläche entspricht dem bestehenden Zustand und wird nachfolgend nicht weiter vertieft dargestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die geplante Erweiterung der Mischbaufläche ist entlang der Gemeindestraße „Auf der Rotbitz“ vorgesehen und damit bereits erschlossen. Durch die angrenzende Bebauung im Nordwesten und Südosten entsteht ein sinnvoller Lückenschluss sowie eine städtebaulich geordnete Arrondierung des Siedlungsgefüges.

Die Erweiterung dient der Sicherung des baulichen Eigenbedarfs der Gemeinde für die kommenden Jahre und soll die städtebauliche Entwicklungsperspektive des Ortsteils gewährleisten. Zwar bestehen innerhalb der Gemeinde noch einzelne Baulücken, diese befinden sich jedoch nicht im Besitz der Gemeinde und sind aufgrund wirtschaftlicher bzw. städtebaulicher Rahmenbedingungen nicht aktivierbar. Wie in ländlichen Kommunen häufig üblich, werden unbebaute Privatgrundstücke zudem oft für nachfolgende Generationen zurückgehalten, ohne dass ein konkreter Nutzungsbedarf besteht. Da die Gemeinde aufgrund der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie keine steuernde Handhabe besitzt, kann eine gesicherte Innenentwicklung über diese Flächen nicht gewährleistet werden.

Die Erschließung des künftigen Plangebiets erfolgt über die beidseitig verlaufende Gemeindestraße „Auf der Rotbitz“, die im Südosten an die Landesstraße L 267 anbindet. Somit ist der Änderungsbereich verkehrlich gut erreichbar und in das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist das unmittelbar östlich angrenzende Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Dort befinden sich ein Möbelhersteller, ein Autoteilemarkt sowie ein Karosseriebetrieb. Auf nachfolgender Planungsebene ist zu prüfen, ob die einschlägigen Richtwerte hinsichtlich Lärm- und Luftschadstoffimmissionen eingehalten werden. Auch das nördlich angrenzende Dorfgemeinschaftshaus, das zeitweise als Grillplatz genutzt wird, kann zu temporären Geräuschbelastungen führen. Aufgrund der vorgesehenen mischbaulichen Nutzung der Änderungsfläche sind jedoch keine relevanten Immissionen in Richtung der westlich angrenzenden Bestandsbebauung zu erwarten. Die L 267 führt aufgrund ihrer Entfernung und der vorhandenen baulichen Abschirmung voraussichtlich zu keinen Richtwertüberschreitungen.

Die Entwässerung soll entsprechend den wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Niederschlagswasser ist vorzugsweise ortsnah zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Nächstgelegener Vorfluter ist der ca. 200 m südlich verlaufende „Bach aus dem Wald“ (Gewässer III. Ordnung).

Gemäß den Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz besteht für den Änderungsbereich kein erhebliches Überflutungsrisiko. Selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) treten keine relevanten Oberflächenabflüsse im Plangebiet auf. Detaillierte Aussagen zur Entwässerung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der technischen Erschließungsplanung zu treffen.

Die Bestandsflächen gliedern sich in einen nordöstlichen Bereich mit Dorfgemeinschaftshaus und vorgelagertem Grillplatz sowie in einen überwiegend als Grünland genutzten südwestlichen Teil mit Gehölzstrukturen. Rückwärtig befindet sich eine größere Gruppe heimischer Laubgehölze. Ein asphaltierter Fußweg verbindet den Bereich mit der Erschließungsstraße „Auf der Rotbitz“. Östlich grenzen Gewerbebetriebe sowie anschließend die Landesstraße L 267 an, während westlich die bestehende Mischbebauung des Ortsteils anschließt. Südlich folgen landwirtschaftliche Offenlandflächen sowie daran angrenzend Waldflächen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestanssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild wird einerseits durch die umliegenden Wald- und Grünlandflächen geprägt, andererseits jedoch deutlich durch die angrenzenden Bebauungen des Misch- und Gewerbegebiets beeinflusst. In etwa 80 m Entfernung östlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 267, die zusätzlich zur visuellen und funktionalen Vorprägung beiträgt. Durch diese bestehende bauliche Umgebung und die damit verbundene Bewegungsunruhe ist das Landschaftsbild bereits merklich vorbelastet, sodass der Eingriff nicht in einen unberührten oder besonders empfindlichen Landschaftsraum erfolgt. Auf der Änderungsfläche befinden sich derzeit Gehölze, die jedoch keine besondere Bedeutung für die Naherholung besitzt. Das Umfeld wird vorrangig durch die vorhandenen Wegebeziehungen genutzt, die erfahrungsgemäß von Spaziergängern sowie von Joggerinnen, Joggern und Radfahrenden frequentiert werden. Da diese Wege bestehen bleiben, ergeben sich hinsichtlich der Erholungsfunktion keine wesentlichen Beeinträchtigungen.	gering	Begrenzung der baulichen Höhe und Festsetzungen zur gestalterischen Anpassung an die Bestandsbebauung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets und befindet sich in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasser-neubildungsrate beträgt rund 115 mm/a; der mittlere Jahresniederschlag liegt bei etwa 880 mm/a. Südwestlich des Plangebiets, in einer Entfernung von etwa 300 m, verläuft der „Bach aus dem Wald“, ein Gewässer III. Ordnung. Der obere Grundwasserleiter wird gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter eingestuft. Detaillierte Bodenkarten weisen diesen Grundwasserleiter der Durchlässigkeits-klasse „gering bis äußerst gering“ zu.	gering-mittel	Empfehlung zur Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Plangebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Böden der Änderungsfläche sind überwiegend als Lehm ausgebildet. Nach den detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird das Ertragspotenzial als mittel eingestuft. Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung der Änderung sowie des begrenzten Verlusts an Grünfläche ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auszugehen	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 Wiesenfläche besitzt der Bereich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche, jedoch kommt ihm aufgrund seiner geringen Flächengröße keine besondere klimatische Bedeutung zu. Im Umfeld verbleiben weiterhin umfangreiche Offenlandbereiche, die zur Frischluftproduktion und Luftfilterung beitragen und die klimatische Ausgleichsfunktion des Siedlungsraums sichern. Großflächige oder relevante Eingriffe in den lokalen Klimahaushalt werden durch die Planung nicht vorbereitet.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von heimischen Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Natura 2000-Gebiets. Nach § 30 BNatSchG sowie § 15 LNatSchG geschützte Biotope liegen im Änderungsbereich nicht vor. Das bestehende Grünland und insbesondere die strukturgebenden Gehölze stellen ein wertgebendes Habitat für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar. Aufgrund der maßgeblichen Vorbelastung durch den angrenzenden Gewerbebetrieb sowie dem bestehenden Dorfgemeinschaftshaus ist der Bereich stark anthropogen vorbelastet. Infolge der Licht, Lärm und Luftverschmutzungen ist nicht mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Der Bereich wird vermutlich eher von Kulturfolgern und Lärmresistenten Arten genutzt.	mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung. Notwendige Rodungsarbeiten sollen nicht während der Vegetationszeit (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP keiner Darstellung (weiße Fläche).
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Grünfläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nutzungsumwandlung von Grünfläche in Mischbaufläche. Die Fläche ist derzeit als Wiesengelände mit vereinzelten Gehölzstrukturen ausgebildet.
Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild kommt der Fläche aufgrund der prägenden umliegenden Siedlungsstrukturen nicht zu. Auch die Boden- und Wasserfunktionen sind durch die angrenzende Bebauung bereits vorbelastet und damit nur eingeschränkt wirksam.
Mit der vorgesehenen Erschließung und Bebauung ist ein Verlust von Gehölzstrukturen verbunden, der durch geeignete Ersatzmaßnahmen funktional zu kompensieren ist. Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) durchgeführt werden.
Der Wegfall potenzieller Teillebensräume insbesondere für Vögel kann durch das Anbringen von Nist- bzw. Ersatzkästen sowie die Entwicklung neuer Gehölzstrukturen ausgeglichen werden. Insgesamt sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich vollständig ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Städtebaulich sinnvolle und punktuelle Ausweisung entlang bestehender Infrastrukturen.
- Kein Überflutungsrisiko bei Starkregenereignissen zu erwarten.
- Wegen der gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzung ist die geplante Fläche mit Lärme zu rechnen. Es wird empfohlen, auf der verbindlichen Bauleiplanungsebene ein Immissionsschutzgutachten einzuholen.
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.8 Neudarstellung von gewerblicher Fläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in G ca. 1,1 ha) im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet

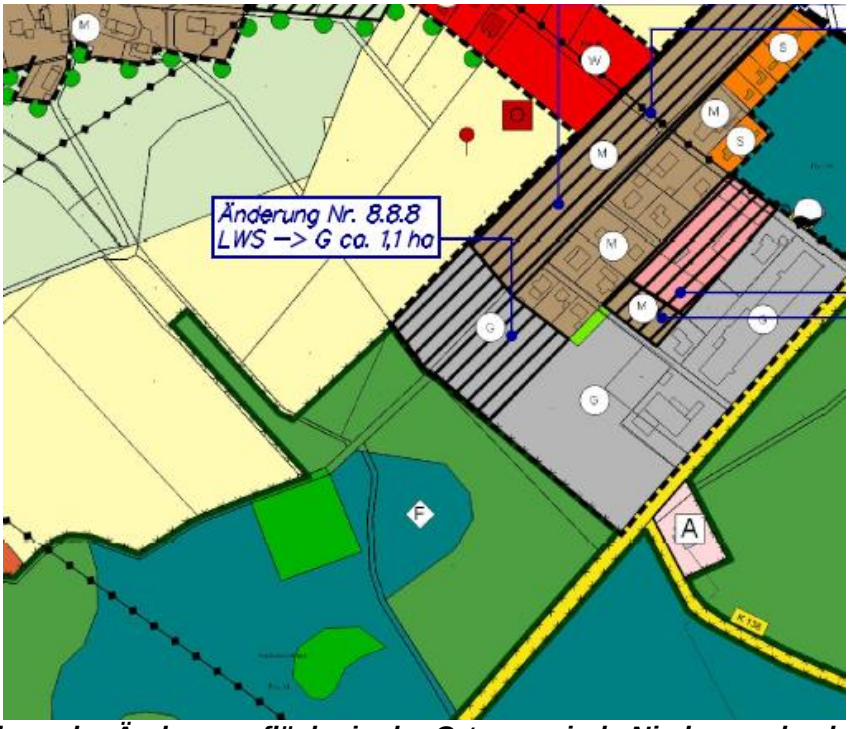


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach, Ortsteil Breibach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht wahrgenommen. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.8.8 liegt südöstlich der Siedlungsfläche des Ortsteils Breibach und grenzt westlich an bereits bestehende gewerbliche Bauflächen an. Für die Änderungsfläche besteht im RROP keine Flächendarstellung („weiße Fläche“). Südöstlich des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 267, die als regionale Verbindungsachse ausgewiesen ist. Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich weder in einem Vorbehaltsgebiet noch in einem Vorranggebiet der Raumordnung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

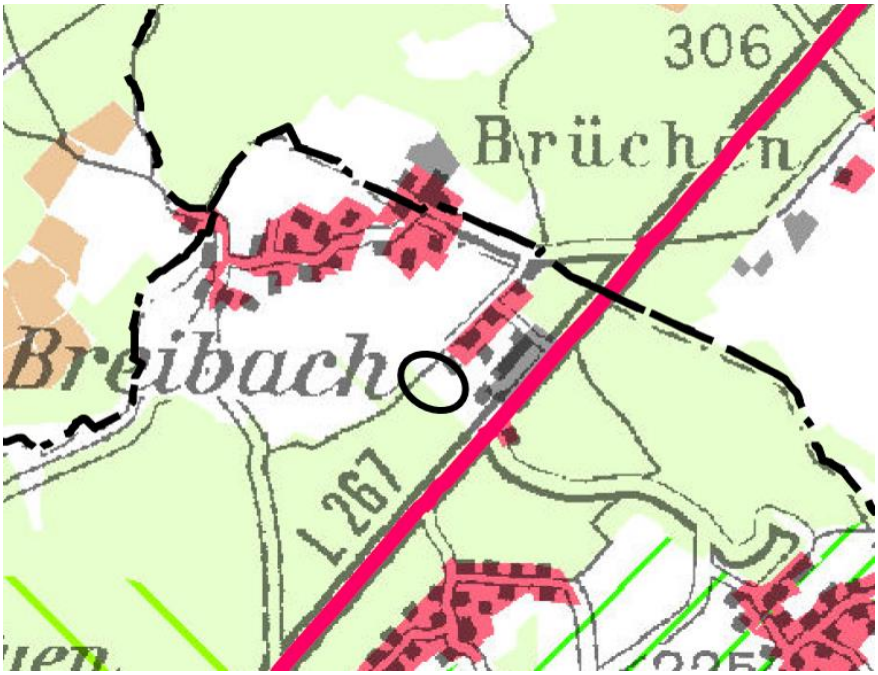


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich südwestlich des bestehenden Gewerbeparks im östlichen Teilbereich des Ortsteils Breibach der Gemeinde Niederwambach. Konkret ist die Umwandlung von ca. 1,1 ha landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Baufläche vorgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Anlass sind Bestrebungen zur Ausweisung neuer Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf der betreffenden Fläche. In diesem Zusammenhang befindet sich der Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Breibach – Auf der Rotbitz“ bereits in Aufstellung; er überplant den Änderungsbereich sowie die südlich angrenzenden Gewerbeflächen. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst werden.

Die Neuausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen ist für das Erreichen der vom Bund angestrebten Klimaneutralität bis 2045 von besonderer Bedeutung. Gemäß § 2 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) liegt die Errichtung erneuerbarer Energien bis zum Erreichen der jeweiligen Flächenziele im überragenden öffentlichen Interesse.

Der Änderungsbereich kann über die nördlich gelegene Gemeindestraße „Auf der Rotbitz“ erschlossen werden; von dort verläuft ein Stichweg in Form eines Wirtschaftswegs mittig nach Süden durch den Änderungsbereich. Unweit südöstlich verläuft zudem die Landesstraße L 267, über die eine regionale Erreichbarkeit gegeben ist. Westlich wird die Fläche durch einen weiteren Wirtschaftsweg begrenzt.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind externe Störquellen aufgrund der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche von nachgeordneter Relevanz. Von der Änderungsfläche selbst können hingegen zumindest zeitweise Immissionen (insbesondere Lärm) ausgehen. Dabei ist sicherzustellen, dass die nordöstlich angrenzenden Mischbauflächen nicht über die maßgeblichen Richtwerte hinaus beeinträchtigt werden. Detailliertere Aussagen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen und können dem zugehörigen Bebauungsplan entnommen werden. Planungshindernisse, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen, sind derzeit nicht erkennbar.

Die Entwässerung ist gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem vorzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 140 m westlich gelegene „Bach aus dem Wald“ (Gewässer III. Ordnung). Unter Berücksichtigung des natürlichen Gefälles bietet sich eine Regenrückhaltung in Bachnähe grundsätzlich an, da Notüberlauf und Grundablass in das Gewässer entwässern könnten. Vor einer Einleitung sind die erforderlichen Nachweise zu führen und Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Aus den Karten des Landesamtes für Umwelt geht hervor, dass für den Änderungsbereich kein erhebliches Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen besteht. Selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es lediglich am nördlichen und südwestlichen Plangebietsrand zu geringfügigen Oberflächenabflüssen mit Wassertiefen von maximal 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis unter 0,5 m/s kommen. Hydrologische Beziehungen zum westlich verlaufenden „Bach aus dem Wald“ sind nur in geringem Umfang gegeben.

Im Bestand stellt sich der Bereich als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Bäume oder andere wertgebende Habitatstrukturen sind nicht vorhanden. Umliegend befinden sich weitere, ähnlich strukturierte Offenlandflächen. Nordöstlich grenzt Bestandsbebauung an den Änderungsbereich an, während sich südöstlich Waldflächen anschließen.

Im Hinblick auf die angrenzenden Waldflächen wird auf einzuhaltende Abstände baulicher Anlagen zu Baumbeständen hingewiesen; diese sind auf nachfolgender Planungsebene konkret zu bestimmen.

Im Flächennutzungsplan überplant das Änderungsvorhaben zudem ein Punktsymbol „K“, das den Bereich als Kaltluftschneise kennzeichnet. Nach Auswertung verfügbarer klimaökologischer Grundlagen (u. a. Kaltluftkarten des Landesamtes für Umwelt) lässt sich für den Änderungsbereich keine

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

erhöhte Relevanz als Kalt- oder Frischluftschneise ableiten. Übergeordnete Kaltluftströmungen verlaufen westlich des Siedlungskörpers in Richtung Südwesten. Relevante Cold-Spots für Tag- oder Nachtsituation sind auf Gemeindeebene ebenfalls nicht erkennbar.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Breibach innerhalb des Naturraums Westerwald. Es handelt sich um eine offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungs- und Gewerberand angrenzt und südöstlich an Waldstrukturen anschließt. Topografisch ist das Gelände leicht geneigt und öffnet sich in südlicher Richtung zum Außenbereich. Die Fläche ist bei Annäherung aus südöstlicher Richtung moderat einsehbar; die Fernwirkung ist durch angrenzende Gehölz- und Waldstrukturen begrenzt. Die Exposition zur Ortslage hin sowie die vorhandene Bebauung im Westen kennzeichnen den Bereich als Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft, ohne dass der Fläche eine landschaftsbildprägende oder raumwirksame Funktion zukommt. Eine besondere Bedeutung für die Erholungsvorsorge ist nicht gegeben. Mittig verläuft ein nach Süden gerichteter Wirtschaftsweg, der potenziell von Joggern, Spaziergängern und Radfahrern im Rahmen der wohnortnahen Naherholung genutzt wird.	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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken, die geologisch durch mäßig wasserdurchlässige Kluft- und Porenspeicher geprägt ist. Im Bereich der Änderungsfläche sind keine Fließgewässer vorhanden. Auch Quellbereiche, Gräben oder Senken sind auf der Fläche oder im unmittelbaren Nahbereich nicht kartiert. In ca. 140 m Entfernung verläuft der „Bach aus dem Wald“, ein Gewässer III. Ordnung. Darüber hinaus bestehen keine Überschneidungen mit Wasserschutzgebieten. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 880 mm. Die Änderungsfläche weist gegenwärtig eine Nutzung als unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Offenfläche auf und besitzt somit eine grundsätzliche Versickerungsfunktion für Niederschläge.	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 zur ausreichenden Durchgrünung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes, charakterisiert durch Braunerden und Braunerde-Pseudogleye aus lösslehmigen Deckschichten über devonischem Tonschiefer-Zersatz. Die Bodenart ist Lehm, mit einem mittleren Ertragspotential und einer mittleren nutzbaren Feldkapazität, was eine durchschnittliche Standortgunst für landwirtschaftliche Nutzung indiziert. Das Nitratrückhaltevermögen ist gering. Die Hangneigung liegt bei ca. 5–8 %. Die Fläche ist geologisch aufgebaut aus solifluidalen Sedimenten, diese Böden zählen zu den potenziell stauwasserbeeinflussten Standorten, mit ausgeglichenem Wasserhaushalt und mittlerem Wasserspeicherungsvermögen, jedoch schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist der Boden 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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Breibach auf einer landwirtschaftlich genutzten Offenfläche mit leichter Hanglage. Aufgrund ihrer unversiegelten Nutzung fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet im Rahmen des lokalen Klimageschehens. Die nächtlich entstehende Kaltluft kann entlang des natürlichen Gefälles in nördlicher und südwestlicher Richtung in die freie Landschaft abfließen. Die klimatische Wirksamkeit ist infolge der geringen Reliefausprägung und der kleinräumigen Struktur insgesamt eher moderat. Die Fläche erfüllt grundlegende Ausgleichsfunktionen im lokalen Klima- und Luftsystem. Aufgrund der geringen Größe, der Randlage sowie der angrenzenden verbleibenden Grün- und Waldflächen ist die klimatische Beeinträchtigung jedoch als begrenzt einzustufen Aufgrund der angrenzenden Waldflächen und Offenbereiche bleibt auch nach der geplanten Flächeninanspruchnahme ein ausreichendes Kaltluftangebot für den Ortsteil Breibach erhalten.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Gestaltung der Baukörper und Freiflächen unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte (Verschattung, Dachbegrünung, luftleitende Strukturen).
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche wird aktuell als landwirtschaftlich genutzte Fläche geführt. Laut LANIS ist die Fläche nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebiets; es bestehen keine nationalen Schutzgebietskulissen sowie kein Bezug zu geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Durch die Nähe zu Waldrändern und extensiveren Offenlandstrukturen im Süden besteht jedoch ein potenzielles Habitat für verschiedene Arten, darunter Feldvögel oder Kleinsäuger. Dem Änderungsbereich selbst ist aufgrund fehlender strukturgebender Elemente und der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch keine besondere Bedeutung beizumessen. Aufgrund der Siedlungsnähe ist der Bereich zudem durch Lärm- und Lichtimmissionen vorbelastet.	gering-mittel	Empfehlung zur Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, z. B. randlicher Begrünung, sowie Anlage von Extensivwiesen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung, südlich angrenzend sonstige Waldflächen
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** landwirtschaftliche Fläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Fläche ist bereits durch die Nähe zu bestehenden Siedlungs- und Gewerbestrukturen vorgeprägt. Sie besitzt keine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild oder die Erholungsvorsorge. Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder Natura 2000 sind nicht betroffen.
Dem Bereich ist zudem keine außergewöhnliche Bedeutung für die Kalt- und Frischluftversorgung der Ortslage beizumessen, wenngleich aufgrund der Ausprägung als Offenland eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche besteht. Im Umfeld verbleiben ausreichend Offenlandbereiche. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine höherwertigen Biotope betroffen. Durch die Siedlungsnähe ist der Bereich insgesamt als vorbelastet zu betrachten. Eingriffe in Natur und Landschaft können unter Berücksichtigung geeigneter Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen funktional ausgeglichen werden. Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine erheblichen Bedenken gegen die dargestellte Änderung, sofern die formulierten Empfehlungen berücksichtigt werden.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Anpassung an bestehende Siedlungs- und Gewerbestrukturen.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Keine Bedenken infolge von Starkregenereignissen.
- Abstände zum Waldrand sind zu beachten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.9 Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,52 ha) sowie weitere Neudarstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in M ca. 1,31 ha)

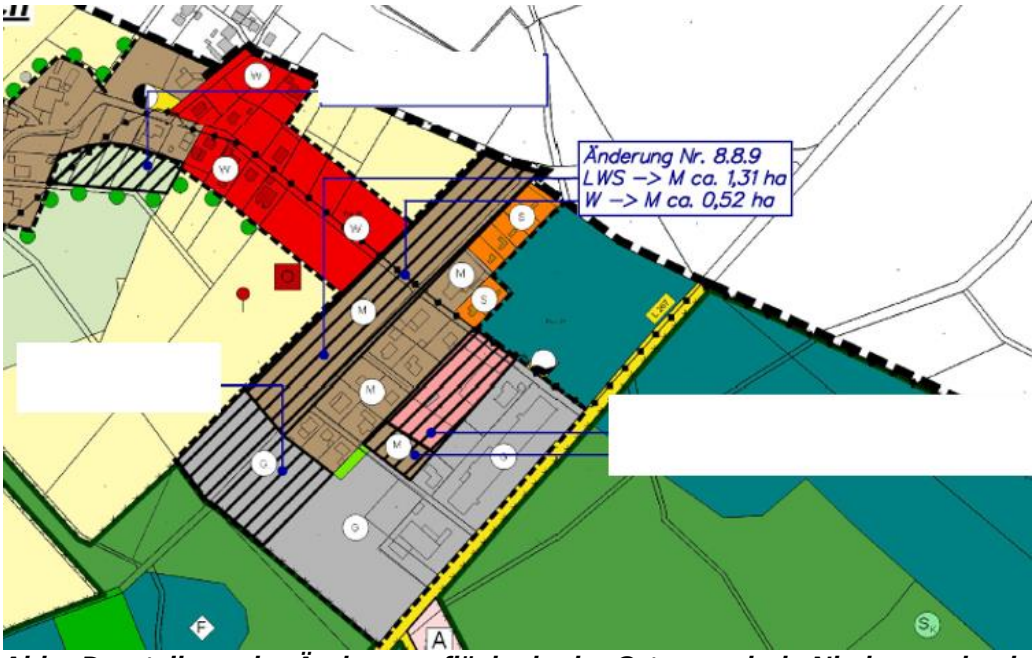


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach, Ortsteil Breibach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Die vorgesehene Änderungsfläche Nr. 8.8.9 befindet sich südöstlich der Siedlungsfläche des Ortsteils Breibach. Für den Änderungsbereich besteht im RROP keine Flächendarstellung („weiße Fläche“). Südöstlich grenzt die Landesstraße L 267 an, die als regionale Verbindungsachse ausgewiesen ist. Der Bereich liegt weder in einem Vorbehaltsgebiet noch in einem Vorranggebiet der Raumordnung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

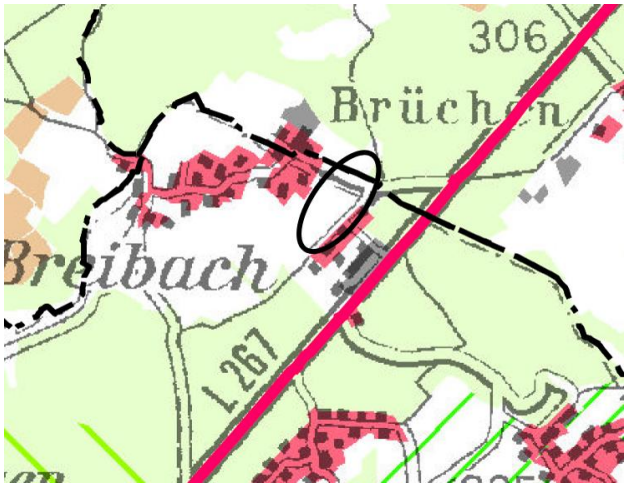


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsfläche befindet sich östlich des Ortsteils Breibach der Ortsgemeinde Niederwambach und grenzt unmittelbar an den Bereich „Auf der Rotbitz“ an. Im Rahmen der Änderung ist eine Erweiterung der östlich angrenzenden bestehenden Mischbaufläche um ca. 1,83 ha vorgesehen. Der Bereich ist im derzeitigen Flächennutzungsplan überwiegend als Landwirtschaftsfläche sowie teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Der Ortsgemeinde Niederwambach stehen insgesamt ca. 2,18 ha Außenreserven zur Verfügung, verteilt auf mehrere Ortsteile. Innenpotenziale und Baulücken sind zwar vorhanden, stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung, da sie sich im Privateigentum befinden oder aus städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Gründen nicht entwickelbar sind. Auch im Ortsteil Breibach bestehen laut Raum+Monitor einige Außenpotenziale, während Baulücken nur sehr begrenzt vorhanden sind. Die überwiegenden Außenpotenziale stehen jedoch nicht oder nur eingeschränkt für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung: Das größte Potenzial (Nr. 54) südlich der bestehenden Gewerbeflächen ist im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen; die Potenziale 49, 51 und 52 werden teilweise zurückgenommen oder durch die vorliegende Änderung selbst beansprucht. Lediglich eine kleinere Potenzialfläche (Nr. 57) im Westen verbleibt. Damit stehen für Breibach nachweislich keine größeren zusammenhängenden Entwicklungspotenziale mehr zur Verfügung, sodass zur Deckung des Eigenbedarfs eine Neuausweisung erforderlich ist. Die Lage am Siedlungsrand sowie die bestehende infrastrukturelle Anbindung sprechen aus städtebaulicher Sicht für die geplante Erweiterung.

Die Einwohnerzahl Niederwambachs ist seit 2019 weitgehend stabil und lag 2024 bei 459 Personen. Eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung ist – auch bei konstanten Bevölkerungszahlen – begründbar: Nach Einschätzungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des Statistischen Landesamts ist in den kommenden Jahren mit sinkenden Haushaltsgrößen und einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf zu rechnen. Dadurch entsteht ein struktureller Mehrbedarf an Wohnraum, der durch bestehende Potenziale nicht gedeckt werden kann. Neue Bauflächen tragen zudem zur Bindung junger Familien bei und wirken den Auswirkungen des demographischen Wandels entgegen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße sowie die Gemeindestraße „Auf der Rotbitz“, die nach Osten in die Landesstraße L 267 mündet. Das Gebiet ist damit bereits vollständig verkehrlich erschlossen und gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans eine mischbauliche Nutzung vorsieht, sind keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die bestehende Wohnbebauung zu erwarten. Eine mögliche Lärmbelastung infolge der südöstlich gelegenen Gewerbeflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Die Entwässerung des künftigen Plangebiets hat entsprechend den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen zu erfolgen. Etwa 280 m nördlich befindet sich der „Hofbach“, ca. 225 m südwestlich der „Bach aus dem Wald“ (jeweils Gewässer III. Ordnung). Für die Niederschlagswasserbeseitigung bietet sich bei Bedarf eine Ableitung in Richtung dieser Gewässer an, unter Berücksichtigung eines Grundablasses und Notüberlaufs. Entsprechende Kapazitätsprüfungen und Genehmigungen sind nachzuweisen. Grundsätzlich ist anfallender Oberflächenwasser jedoch ortsnah in die belebte Bodenschicht zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten.

Gemäß den Starkregenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist für den Änderungsbereich nicht mit relevanten Überflutungen infolge extremer Starkregenereignisse zu rechnen. Lediglich am nördlichen Rand können geringfügige Oberflächenabflüsse auftreten, die entlang der Kreisstraße K 147 abfließen und als unerheblich einzustufen sind. Ein Überflutungsrisiko besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Weitere Detailprüfungen sind den folgenden Planungsebenen vorbehalten.

Im Bestand stellt sich der Bereich als strukturarmes, landwirtschaftlich genutztes Offenland dar (siehe nachfolgende Abb.). Östlich grenzt die Gemeindestraße „Auf der Rotbitz“ an, während die Hauptstraße zentral durch das Gebiet verläuft. Südöstlich schließen die bestehende Mischbebau-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

ung und das Gewerbegebiet an; im Westen folgt landwirtschaftliches Offenland, anschließend der Siedlungskörper von Breibach.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild des Änderungsbereichs wird sowohl durch die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen als auch durch die umliegende Wohnbebauung geprägt. Die Gemeindestraße „Hauptstraße“ durchquert den Planbereich und trägt gemeinsam mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu einer bereits bestehenden visuellen und funktionalen Vorbelastung bei. Der Eingriff erfolgt daher nicht in einen weitgehend unbeeinträchtigten Landschaftsraum. Die vorhandenen Wege werden vermutlich von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern genutzt. Da sämtliche Wegebeziehungen erhalten bleiben, ist weiterhin von einer uneingeschränkten Nutzbarkeit auszugehen. Eine Beeinträchtigung der Erholungseignung ist somit nicht zu erwarten.	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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen liegen in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt etwa 99–115 mm/a, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt bei rund 880 mm/a. Wasserschutzgebiete werden durch die geplanten Baugebietsflächen nicht berührt. Südwestlich, in einer Entfernung von ca. 225 m, befindet sich der „Bach aus dem Wald“, ein Gewässer III. Ordnung. Der obere Grundwasserleiter ist gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als silikatischer Kluftgrundwasserleiter eingestuft. Nach den detaillierten Bodenkarten weist er eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf.	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	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Die Böden der Änderungsflächen sind überwiegend als lehmige Substrate kartiert. Ertragspotenzial sowie nutzbare Feldkapazität werden als mittel bis hoch bewertet. Durch die regelmäßige Befahrung mit schweren landwirtschaftlichen Maschinen sind die Böden bereits vorbelastet und stellenweise verdichtet. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen weitgehend unbeeinträchtigten Boden.	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 übernehmen die Flächen eine Funktion in der lokalen Kaltluftproduktion. Die nächtlich entstehende Kaltluft strömt dem natürlichen Geländegefälle folgend in westliche Richtung und damit überwiegend in die freie Landschaft ab. Zudem verbleiben auch nach Umsetzung des Änderungsvorhabens im direkten Umfeld weiterhin umfangreiche Offenland- und Waldflächen, sodass die Frischluftversorgung der Ortslage dauerhaft gewährleistet bleibt.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Empfehlung zur gehölzreiche Gartengestaltung
Arten und Biotope	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Natura 2000-Gebiet. Nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG geschützte Biotope liegen nicht im Plangebiet oder in räumlicher Nähe. Der Bereich stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Die Flächen haben nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Bedeutung für den Artenschutz, können jedoch Teillebensräume für Kleinsäuger und Kulturfolger bieten. Wertgebende Strukturen bestehen nicht und der Bereich ist durch umgebende Bestandsbebauung bereits vorbelastet. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung von Hausgärten werden keine erheblichen Eingriffe erkannt.	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).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Das Plangebiet unterliegt im RROP keiner Darstellung (weiße Fläche)
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche umfasst die Umwandlung bislang als Landwirtschafts- bzw. Wohnbaufläche dargestellter Bereiche in Mischbaufläche. Das Gebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet oder anderen nationalen Schutzgebieten. Südwestlich, in einer Entfernung von rund 225 m, verläuft der „Bach aus dem Wald“ als Gewässer III. Ordnung.
Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist der Bereich nach derzeitigem Kenntnisstand als wenig wertvoll einzustufen. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG sind im Gebiet nicht vorhanden. Ebenso liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.
Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erscheinen insgesamt durch funktional geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Umwandlung von Wohnbaufläche und Landwirtschaftsfläche in Mischbaufläche östlich des Siedlungskörpers des Ortsteils Breibach.
- Verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hauptstraße und die Straße „Auf der Rotbitz“.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.10 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (M in LWS ca. 0,45 ha) am südlichen Rand des Ortskerns

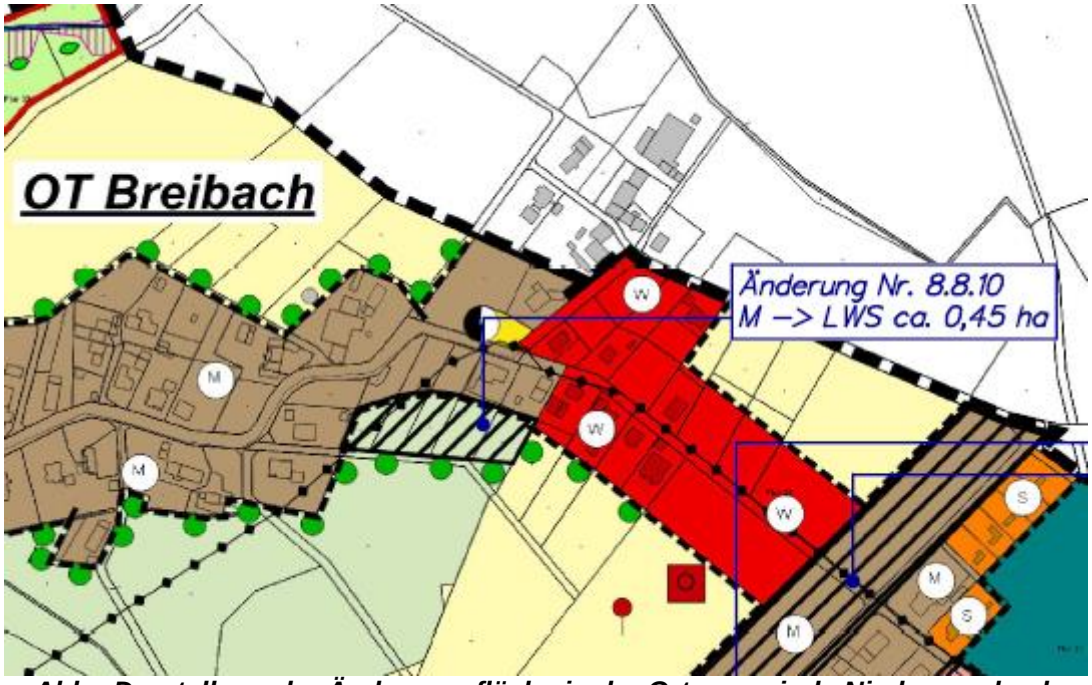


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen. Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde und grenzt sowohl östlich als auch westlich unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an, welche im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt ist. Die Änderungsfläche selbst ist überwiegend als weiße Fläche – also ohne spezifische Darstellung – ausgewiesen. Im unmittelbaren Umfeld sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete ausgewiesen. Gegenstand der vorliegenden Änderung ist die Rücknahme von Bauflächen im Rahmen einer Bestandsanpassung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

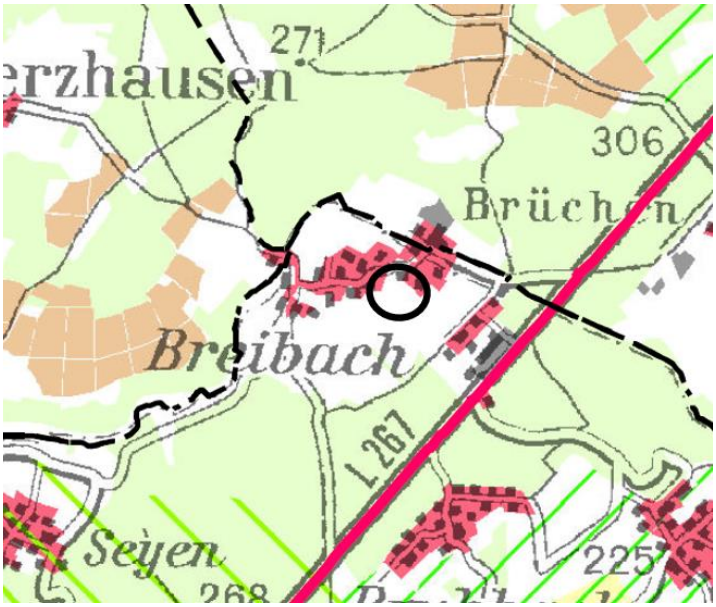


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung beabsichtigt die Gemeinde Niederwambach die Rücknahme von ca. 0,45 ha Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche im Rahmen einer Anpassung an den Bestand.

Der unweit südlich der „Hauptstraße“ gelegene Änderungsbereich soll dem Ortsteil Breibach nicht weiter als potenzielle Erweiterungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Vielmehr konzentriert man sich auf die wohnbauliche Entwicklung weiter östlich. Die Bereiche unmittelbar an der Hauptstraße bleiben dem Ortsteil ebenfalls als Entwicklungsmöglichkeit bestehen.

Im Bestand stellt sich die Fläche als Offenland dar. Östlich werden einige Teilbereiche zudem als Privatgarten genutzt, während der Großteil der Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Da es sich vorliegend lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, wird von weiteren städtebaulichen Aussagen abgesehen.

Landschaftsplanung

Die vorliegenden Änderungsplanung sieht die Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche vor. Eine Änderung der Bestandssituation wird nicht vorbereitet, weswegen die Belange der Landschaftsplanung nicht tangiert werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.11 Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,40 ha) im Norden des Ortsteils Lahrbach

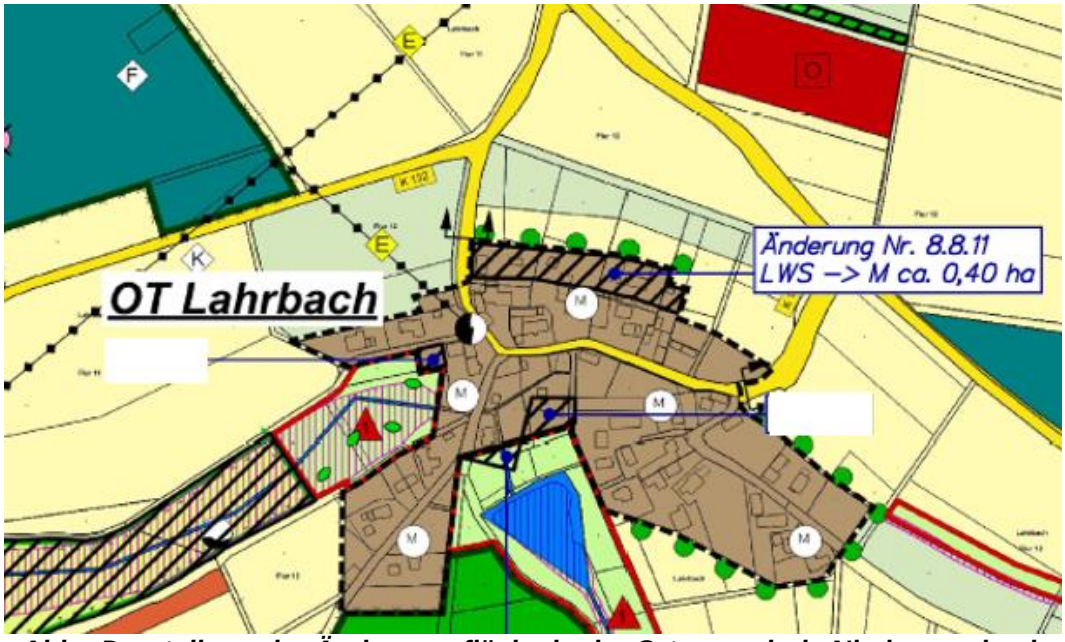


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niederwambach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Niederwambach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lahrbach der Gemeinde Niederwambach. Die Fläche selbst unterliegt im Bestand überwiegend keiner Darstellung. Geringfügig befinden sich auch Flächen der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ innerhalb des Planbereichs. Lahrbach wird zudem vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ bedeckt. Die vorliegende Planung stellt jedoch eine Anpassung an den baulichen Bestand dar. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

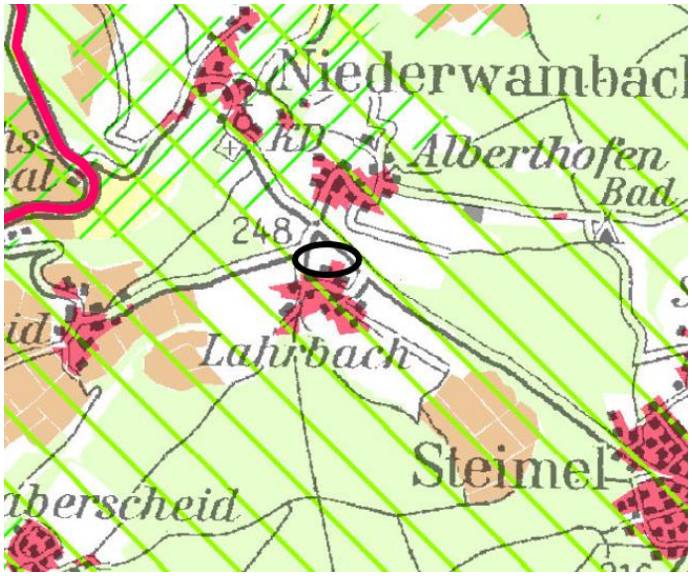


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der betreffende Änderungsbereich wird im derzeitigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der Änderungsplanung soll eine Anpassung in Mischbaufläche im Umfang von ca. 0,40 ha erfolgen. Die Fläche befindet sich unmittelbar nördlich der bestehenden Mischbauflächen des Siedlungskerns, während sich umliegend weitere landwirtschaftliche Flächen befinden.

Anlass der Planung ist eine Anpassung an den Bestand. Der Planbereich ist bereits großflächig bebaut. Vor Ort befindet sich ein Agrarunternehmen, welches die Flächen sowohl baulich als auch landwirtschaftlich beansprucht. Aus dem Ausschnitt des Flächennutzungsplans mit darunterliegendem Kataster ist erkennbar, dass die Ausweisung der Mischbaufläche sich lediglich auf die Bestandsgebäude beschränkt und somit die bestehende Siedlungsbauliche Situation akkurat darstellt.

Die „Gartenstraße“ verläuft sowohl unweit südlich als auch unmittelbar westlich des Änderungsbereichs. Südlich grenzt die Bestandsbebauung der Ortslage und weitere Gebäude des bestehenden Agrarhandels an die Fläche an. Nördlich, westlich und östlich folgt an angrenzende Straßen und Wirtschaftswege weitläufiges, überwiegend landwirtschaftlich genutztes Offenland mit vereinzelten Baumbeständen.

Da die vorliegende Änderung lediglich eine Anpassung an den Bestand darstellt, sind weiterführende städtebauliche Aussagen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung

Die geplante Änderung stellt eine Anpassung an die bestehende bauliche Nutzung im Norden des Ortsteils dar. Durch die Maßnahme erfolgt keine Veränderung der Bestandssituation und es werden keine negativen Auswirkungen auf die Naturgüter erwartet. Die Belange der Landschaftsplanung werden somit nicht berührt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.8.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Niederwambach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Niederwambach werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.

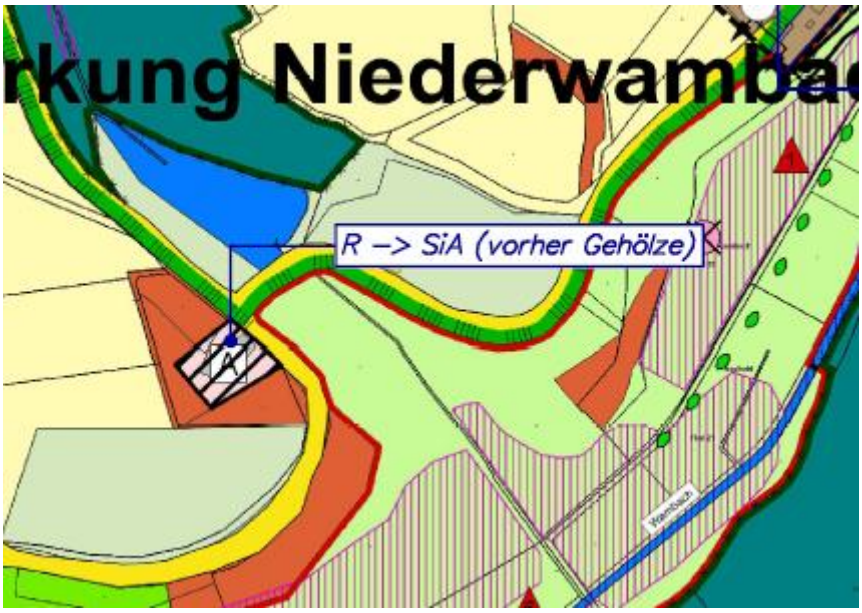


Abb.: Darstellung eines bestehenden Aussiedlerhofs südlich der Gemeinde Niederwambach



Abb.: Rücknahme und Ausweisung von Mischbaufläche in Anpassung an den Bestand (OT Seyen)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Darstellung von Landespflegefläche in Anpassung an die bestehende Ausgleichsmaßnahme (KOM 102024-SJQ163) sowie (EIV 81024-Flurb2007) (OT Seyen)



Abb.: Darstellung von Sonderbaufläche und Grünfläche in Anpassung an den bestehenden Campingplatz nördlich des Ortsteils Ascheid

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

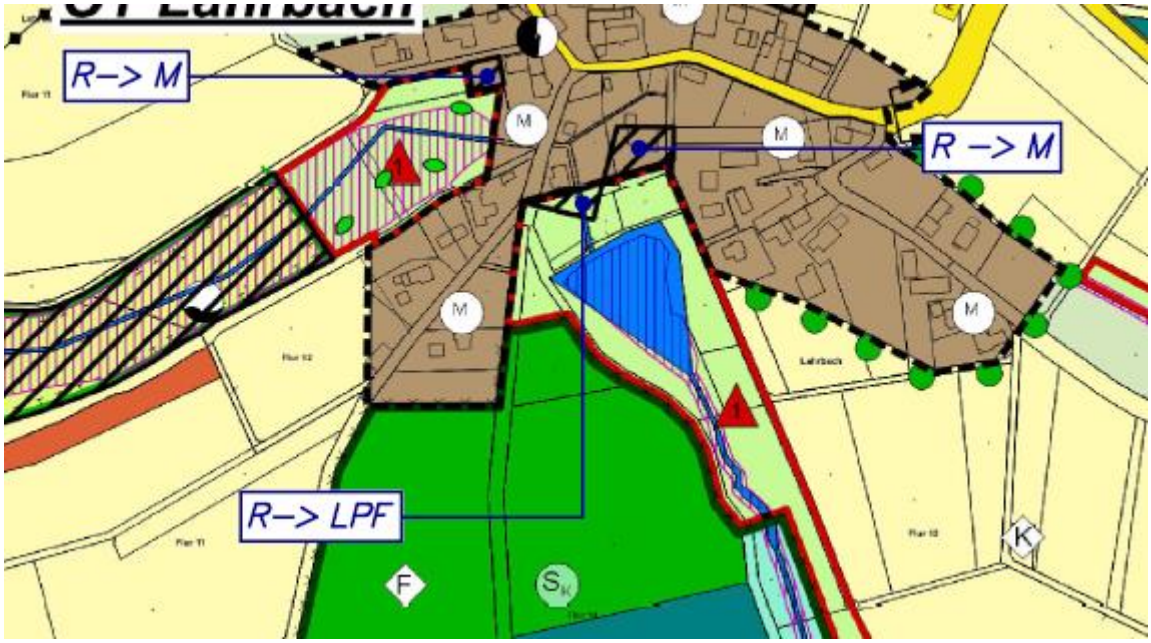


Abb.: Darstellung und Rücknahme von Mischbaufläche in Anpassung an den tatsächlichen Bestand (OT Lahrbach)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9 Ortsgemeinde Oberdreis

8.9.1 Bestandsanpassung – Anpassung an die 1. und 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaik Tonabbau Guter Trunk Marie“ Darstellung von Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf landwirtschaftlicher Fläche, forstwirtschaftlicher Fläche und landespflegerischer Fläche (LWS in S „Photovoltaik“ ca. 0,6 ha; FWS in S „Photovoltaik“ ca. 0,05 ha; LPF in S „Photovoltaik“ ca. 2,25 ha), Umwidmung von landespflegerischer Fläche und forstwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche (LPF in GR, ca. 0,4 ha; FWS in GR, ca. 0,9 ha)

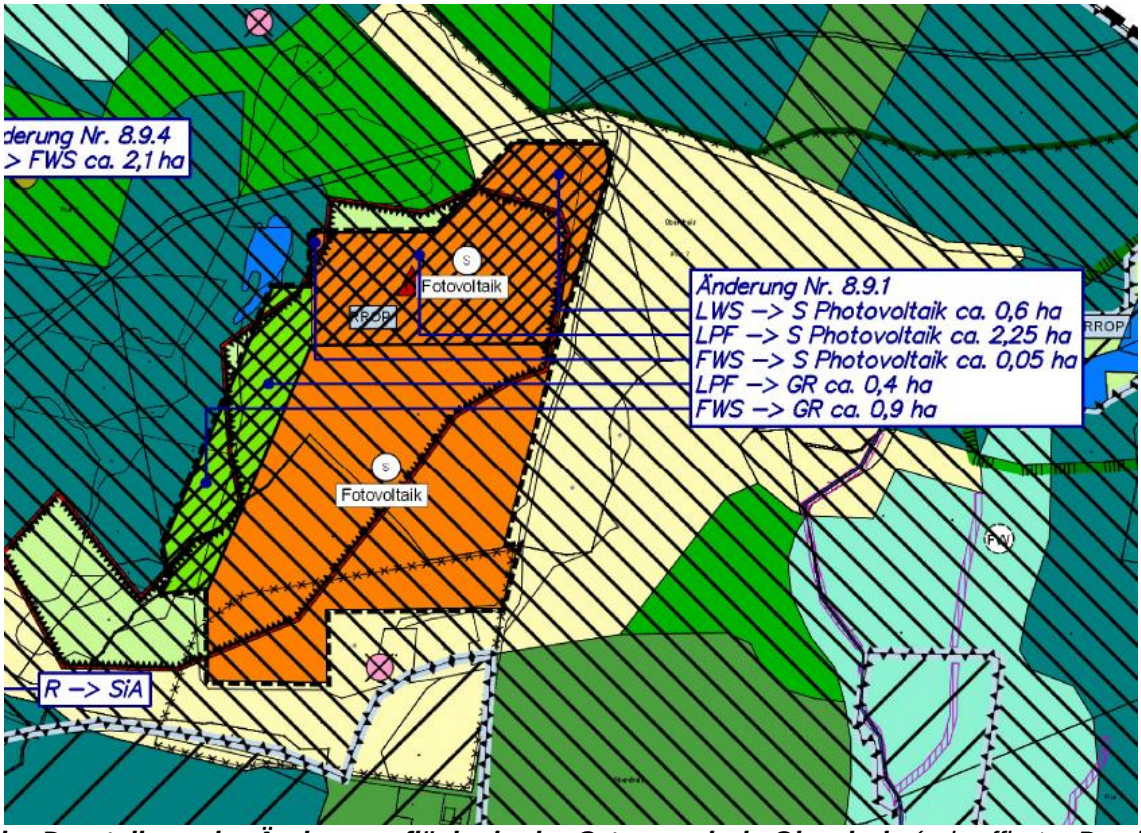


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die Änderungsfläche Nr. 9.1 befindet sich südöstlich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Oberdreis. Südöstlich grenzt Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ an. Für die Planänderungsfläche liegt im ak-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	tuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“ sowie einem Vorranggebiet „Rohstoffabbau“. Gemäß § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG ist ein Vorranggebiet für bestimmte raumbedeutsame Funktionen 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 91 und 92 des gültigen RROP Mittelrhein-Westerwald haben innerhalb eines Vorranggebiets für Rohstoffsicherung und Rohstoffabbau Nutzungsänderungen zu unterbleiben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ,,Sondergebiet Fotovoltaik Tonabbau Guter Trunk Marie‘‘ wurde ein Zielabweichungsverfahren von Ziel 92 beantragt. Die beantragte Zielabweichung wurde mit Bescheid vom 15.05.2020 genehmigt. Darüber hinaus ist mit Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 09.08.2023 der Abschlussbetriebsplan für den Tontagebau zugelassen worden. Es handelt sich vorliegend um die nachrichtliche Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

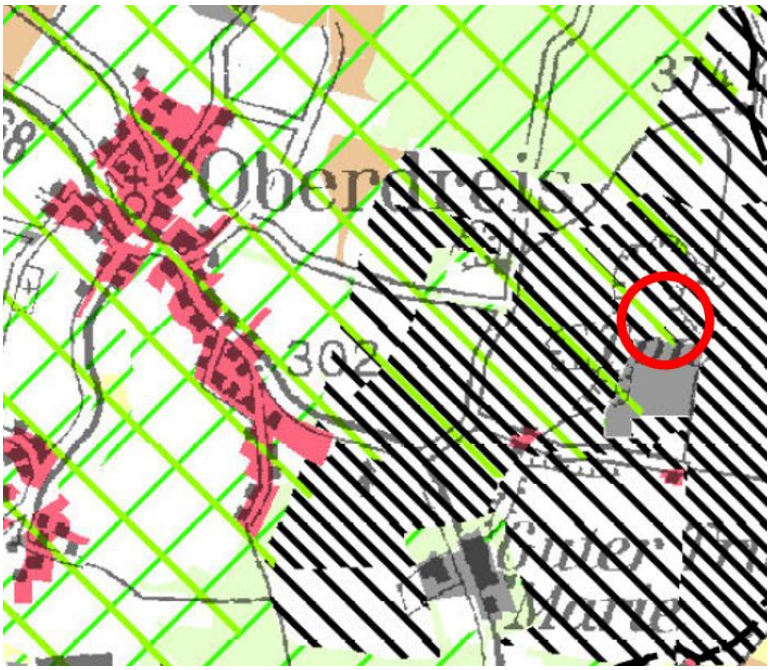


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ortsplanung:

Östlich der Ortsgemeinde Oberdreis soll die Darstellung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf derzeit als landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und landespflegerische Fläche ausgewiesenen Bereichen erfolgen. Der Umfang beträgt ca. 2,9 ha. Zusätzlich sollen ca. 1,3 ha Grünflächen auf bislang als Landespflege- bzw. Forstflächen dargestellten Bereichen ausgewiesen werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt vor dem Hintergrund der bereits rechtskräftigen Erweiterungen der bestehenden Photovoltaikanlage im Rahmen der 1. und 2. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaik Tonabbau Guter Trunk Marie“.

Eine ausreichende verkehrliche Erschließung ist aufgrund der südlich angrenzenden PV-Anlage grundsätzlich gegeben. Östlich der Änderungsfläche verläuft ein Wirtschaftsweg, über den die Anbindung an die Landesstraße L 268 und damit an das regionale Straßennetz sichergestellt werden kann.

Aufgrund der Anpassung an rechtskräftige Anpassungen und Erweiterungen eines Bebauungsplans wird von tiefergehenden städtebaulichen Erläuterungen abgesehen. Weitergehende Informationen können den Planunterlagen der besagten Pläne entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

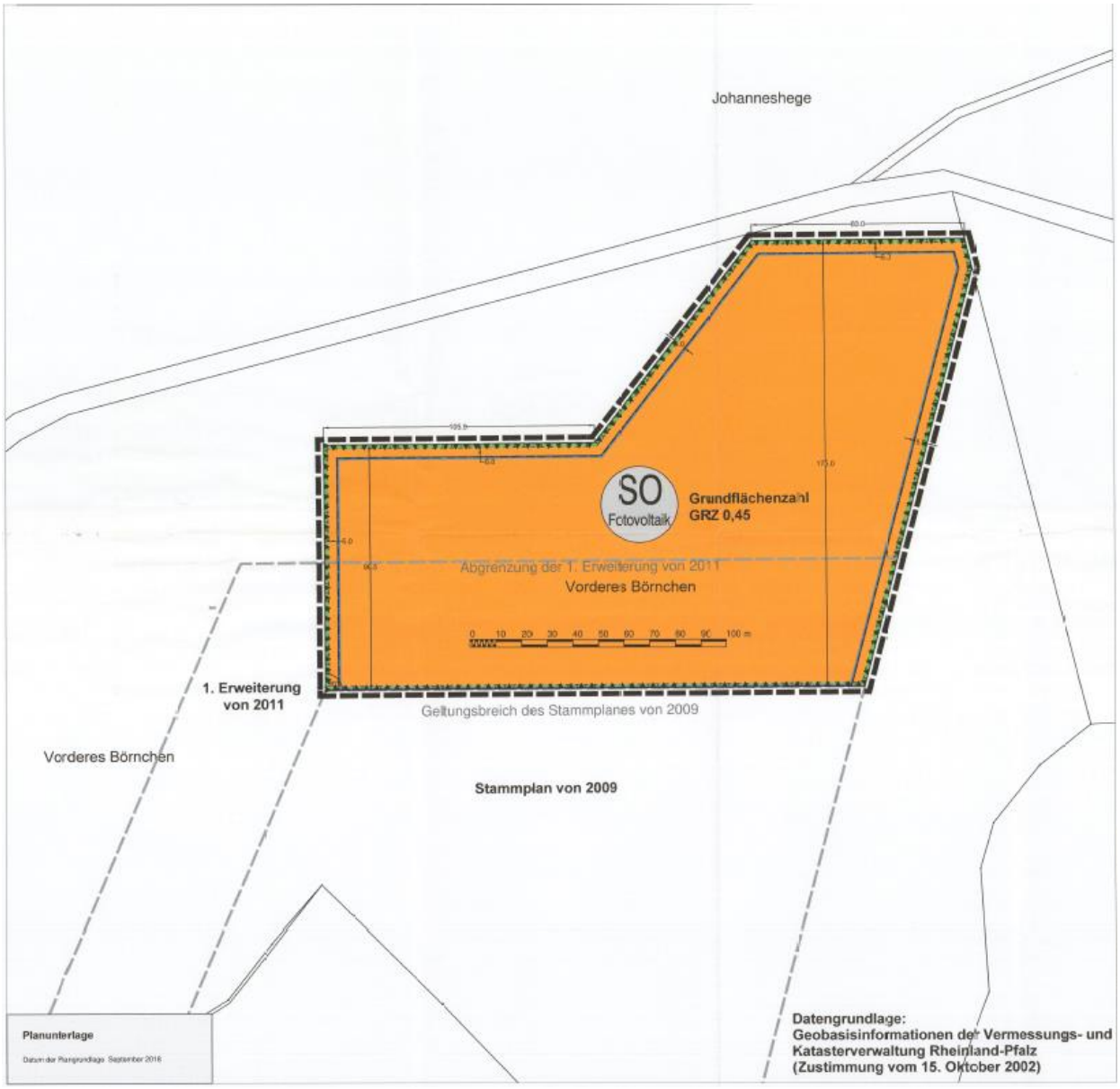


Abb.: Auszug aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Sondergebiet Fotovoltaik Tonabbau Guter Trunk Marie “ *(Stand der Bekanntmachung im April 2024)*

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um die nachrichtliche Anpassung an einen Bebauungsplan. Die Belange der Landschaftsplanung wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits abschließend bewertet. Von weiteren Aussagen wird abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.2 Umwandlung von gewerblicher Baufläche zu Mischbaufläche im Ortsteil Tonzeche (G in M ca. 1,45 ha)



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

Regionalplanung:

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die Änderungsfläche Nr. 9.2 befindet sich südöstlich der Ortslage Oberdreis im Ortsteil Tonzeche. Westlich grenzt die Fläche an eine Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ an; westlich des Gebiets verläuft zudem die Landesstraße L 268. Für die Planänderungsfläche liegt im derzeit wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Gebiet befindet sich am Rand mehrerer Vorbehaltsgebiete, unter anderem für „Rohstoffabbau“, „Erholung und Tourismus“ sowie „regionaler Biotopverbund“. Diese Vorbehaltsgebiete werden durch die geplante Änderung jedoch nicht tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

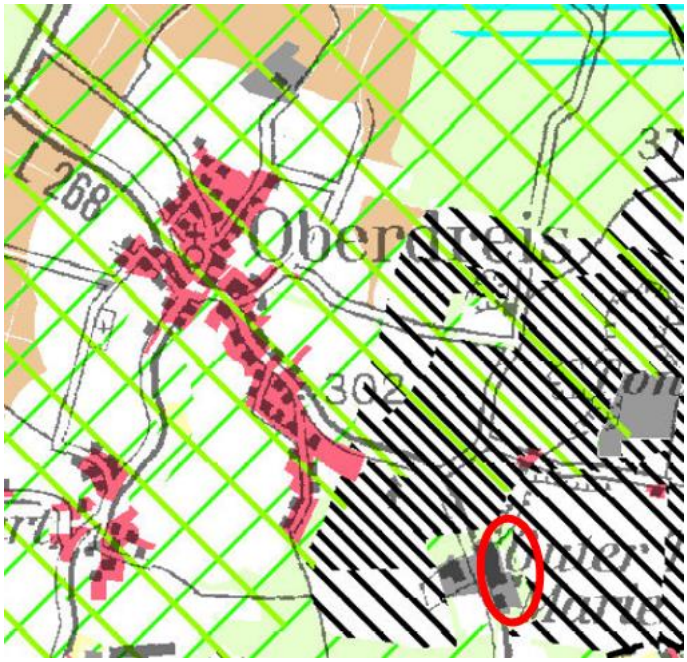


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um eine Darstellungsänderung im Umfang von ca. 1,45 ha, bei der eine Umwandlung von Gewerbefläche in Mischbaufläche vorgesehen ist. Die Änderungsfläche befindet sich südöstlich des Ortskerns der Gemeinde Oberdreis und ist dem Ortsteil Tonzeche zugehörig.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Tonzeche“ (außerorts als L 268 klassifiziert) bereits gesichert. Innerhalb des Plangebiets existieren zudem zwei geschotterte Zufahrten, die eine Anbindung an die Erschließungsstraße ermöglichen.

Die Änderung dient in erster Linie der Anpassung an den baulichen und funktionalen Bestand. Der südliche Teilbereich wird gegenwärtig als Gewerbefläche dargestellt, tatsächlich aber für Wohnzwecke genutzt, weshalb hier eine Korrektur erfolgt. Die nördlich angrenzenden, derzeit unbebauten Flächen sollen durch die künftige Darstellung als Mischbaufläche die Möglichkeit einer gemischten Nutzung (z. B. Wohnen und gewerbliche Nutzungen) eröffnen.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich heterogen dar: Der südliche Teil ist mit Wohngebäuden bebaut, während der nördliche Teil überwiegend als Brachfläche genutzt wird. Westlich schließt die Straße „Tonzeche“ an, die außerhalb der Ortslage als L 268 weitergeführt wird. Unmittelbar westlich befindet sich das Firmengelände des Unternehmens „Plane Parts Nimbus“, welches durch Lagerhallen und größere Freiflächen geprägt ist. Nordöstlich der Änderungsfläche liegt ein kleineres stehendes Gewässer, das vermutlich aus früheren Rohstoffabbauaktivitäten hervorgegangen ist.

Die Umgebung ist insgesamt stark von Waldflächen geprägt. Aufgrund der Umnutzung bereits bestehender gewerblicher Bauflächen sowie der Anpassung an den Bestand werden vertiefende städtebauliche und landschaftsplanerische Ausführungen nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Aufgrund der Umwandlung bereits ausgewiesener gewerblicher Bauflächen wird von einer tiefergehenden Beschreibung der landschaftsplanerischen Belange abgesehen, da durch die in Rede stehenden Planung keine Verschlimmerung der Flächennutzung zur erwarten ist und umweltplanerische Belange bereits im Rahmen des Ausweisug gewerblicher Bauflächen thematisiert wurden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.3 Flächenrücknahme von Gewerbefläche für Forstwirtschaftsfläche östlich der Gemeinde (G in FWS ca. 2,1 ha)

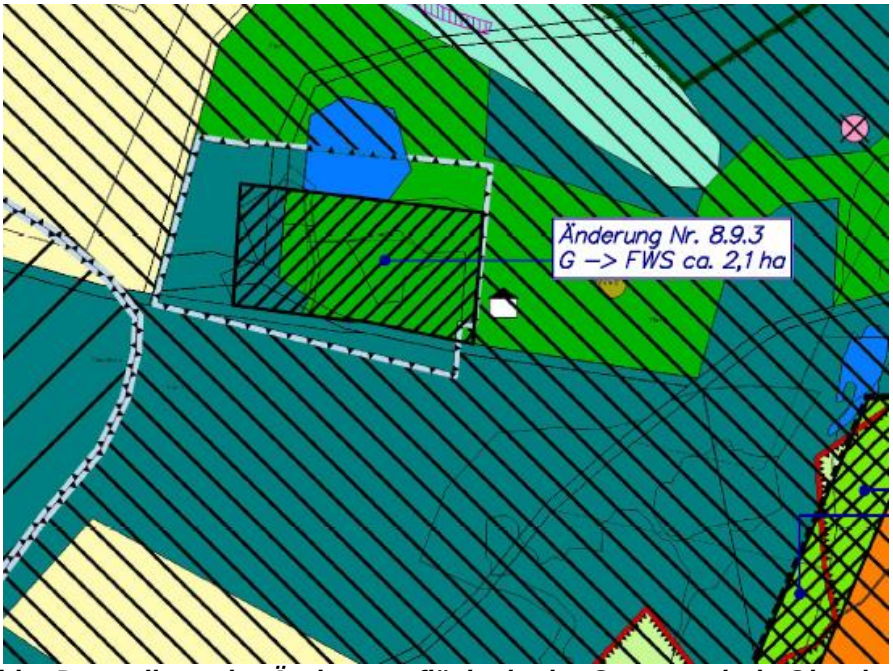


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Die Änderungsfläche Nr. 8.9.3 liegt östlich etwas außerhalb der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Oberdreis; im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine weiteren Siedlungsflächen. Für die Planänderungsfläche besteht im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung (weiße Fläche). Das Gebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“ und wird von einem Vorranggebiet für „Rohstoffabbau“ umgeben. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Rücknahme gewerblicher Bauflächen. Negative Auswirkungen auf übergeordnete Planungen sind daher nicht zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

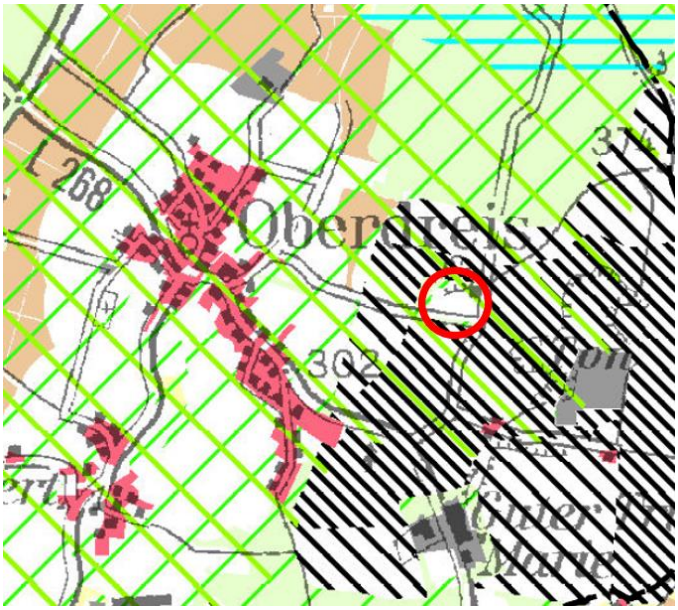


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Rücknahmefläche befindet sich östlich, in einiger Entfernung zur Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Oberdreis. Geplant ist eine Flächenrücknahme, bei der ca. 2,1 ha gewerbliche Bauflächen in Flächen für die Forstwirtschaft umgewandelt werden sollen. Seitens der Gemeinde ist keine weitere gewerbliche Nutzung des Bereichs geplant, der sich inzwischen als hochwertiges und heterogenes Biotop darstellt.

Die außerhalb der Ortslage in Richtung Osten gelegene Fläche ist überwiegend mit Bäumen bestanden und bildet einen Teil der sich nach Norden ausdehnenden Waldflächen. Nordöstlich befinden sich die Sängerhütte sowie ein rundliches Stillgewässer, das vermutlich als Überbleibsel früherer Rohstoffförderung entstanden ist. Weiter westlich befinden sich Ackerflächen, während sich die weiteren umliegende Bereiche als Wälder darstellen.

Die Änderung stellt somit eine Anpassung an den bestehenden Zustand dar. Da ausschließlich eine Flächenrücknahme erfolgt, bleiben die Gehölzstrukturen und bestehenden Wegverbindungen unverändert. Weitere detaillierte städtebauliche Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Da es sich um eine Umwidmung von Baufläche in Forstwirtschaftsfläche handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt. **Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.4 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Unter den Leimkaulen“: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,1 ha)

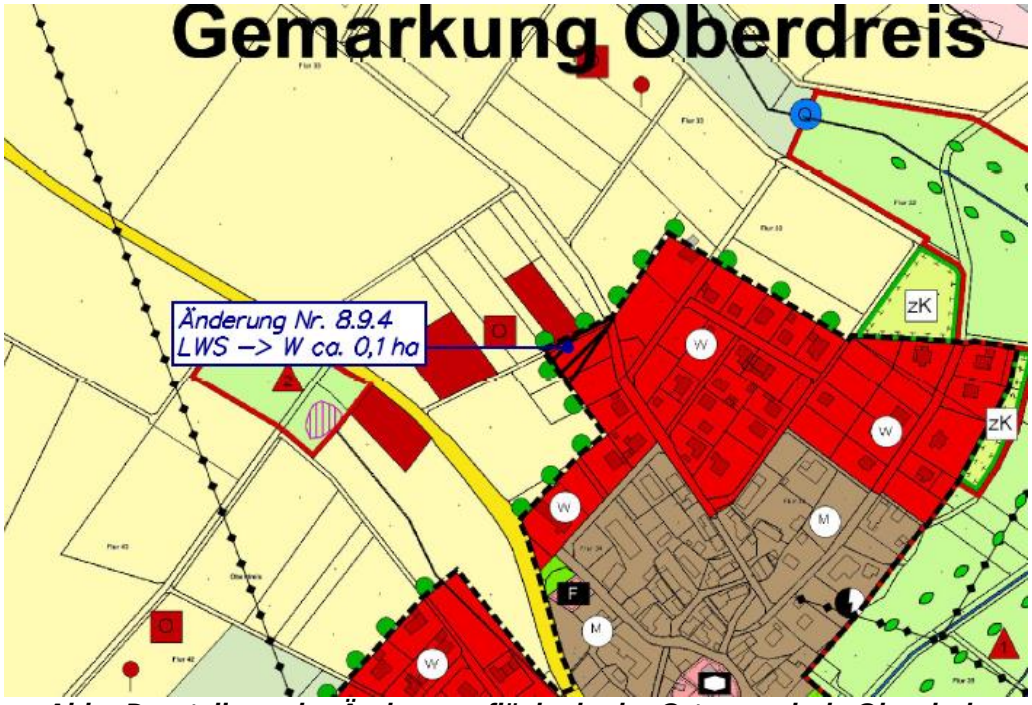


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die Änderungsfläche Nr. 8.9.4 grenzt nordwestlich an die Siedlungslage der Ortsgemeinde Oberdreis an. Südöstlich grenzen Flächen der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ an den Bereich an, welcher selbst keiner Darstellung (weiße Fläche) unterliegt. Südwestlich des Änderungsbereiches verläuft die Landesstraße L 268. Der Änderungsbereich befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und grenzt an ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“. Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt eine Anpassung an einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan. Konflikte mit der übergeordneten Planung sind daher nicht zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

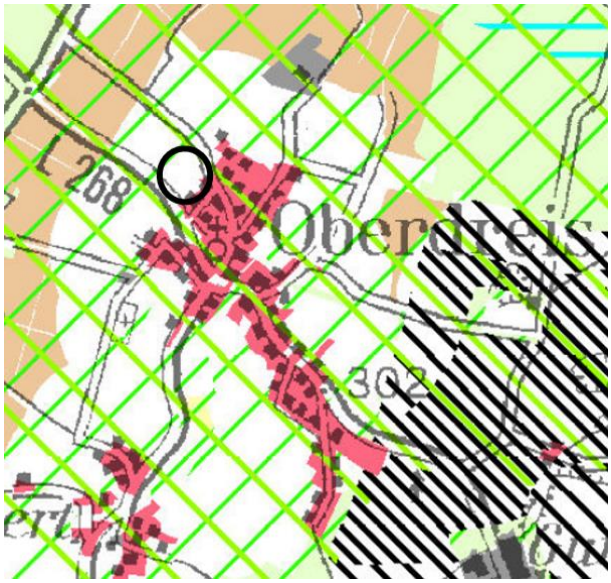


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unter dem Leimkaulen“ in der Ortsgemeinde Oberdreis, der bereits 1993 in Kraft trat. Ziel der damaligen Planung war neben der Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Schaffung von vier bis sieben Wohngrundstücken am Ortsrand. Etwa die Hälfte der vorgesehenen Bauplätze ist inzwischen bebaut.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Fläche jedoch bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll die Darstellung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Hierzu wird eine Fläche von ca. 0,1 ha von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt.

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die östlich verlaufende „Kirchstraße“. Die Belange der Ver- und Entsorgung sind bereits im Bebauungsplan geregelt. Der Bereich ist teilweise bebaut und über die „Kirchstraße“ sowie den „Birkenweg“ vollständig erschlossen.

Von weiteren städtebaulichen Ausführungen wird abgesehen, da es sich um eine nachrichtliche Anpassung handelt. Städtebauliche Belange wurden bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend behandelt und umgesetzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

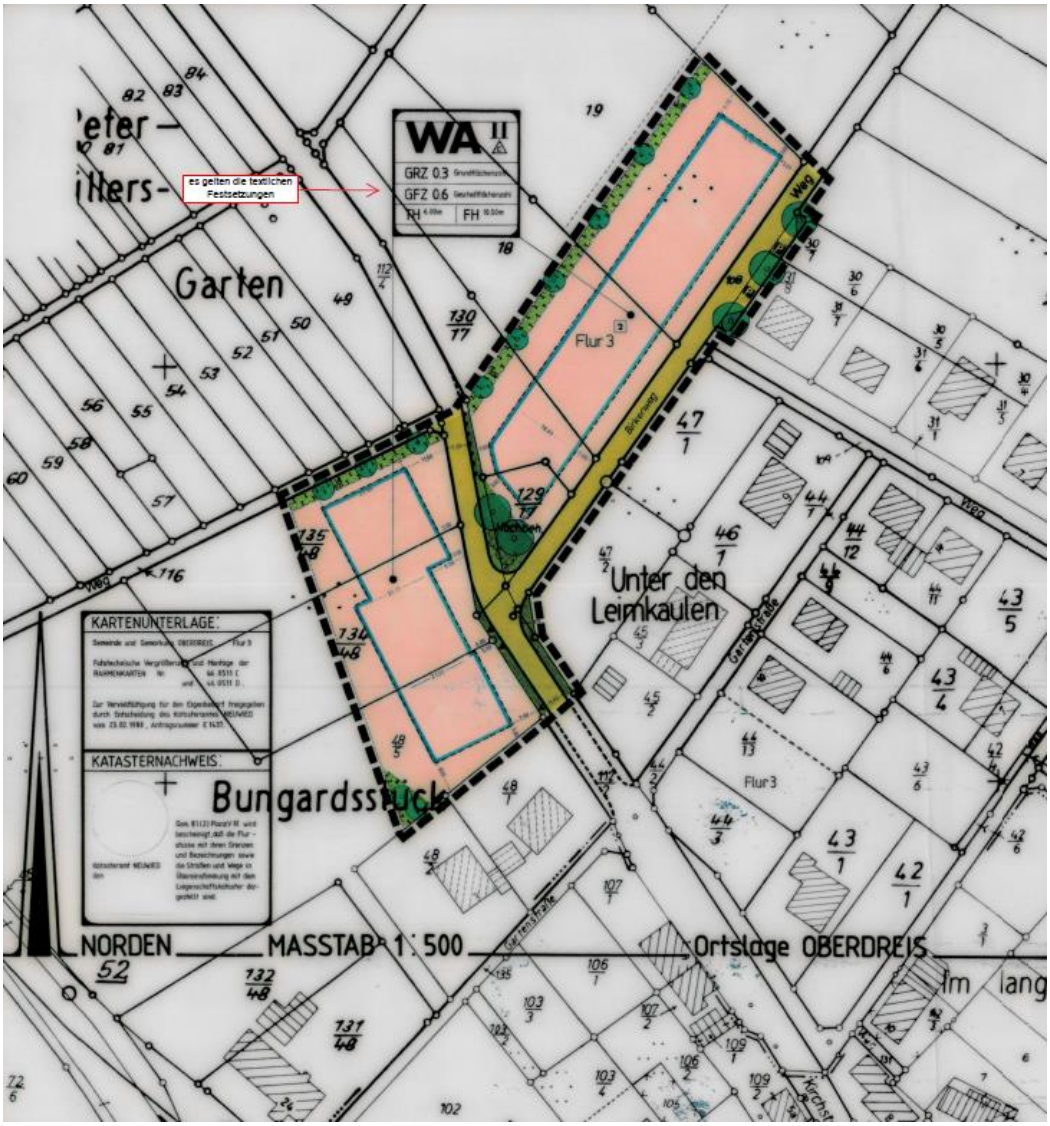


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Unter den Leimkaulen“ (Stand März 1993)

Landschaftsplanung:

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.5 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Auf dem Heidchen“: Darstellung von zugehöriger Kompensationsfläche des Wohngebiets (LWS in zKF ca. 0,53 ha)

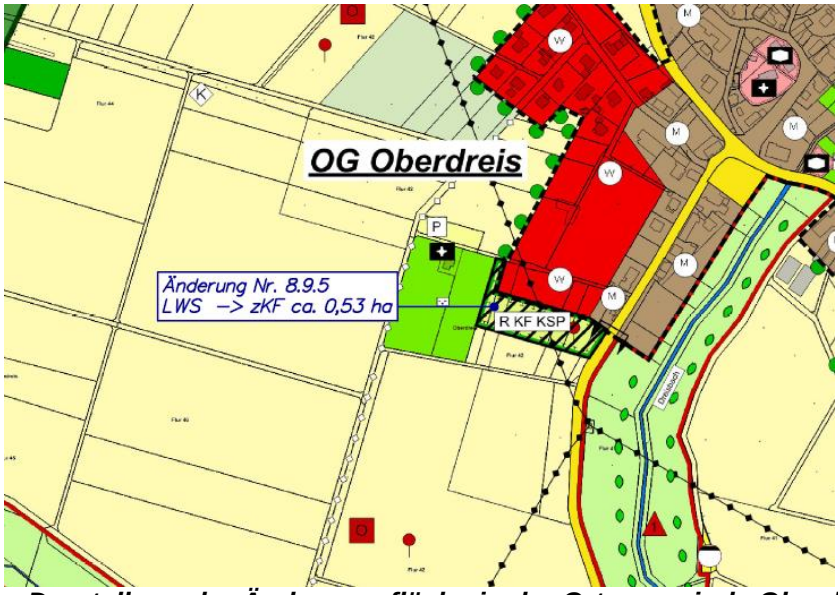


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die Änderungsfläche Nr. 8.9.5 befindet sich im südwestlichen Randbereich der Ortsgemeinde Oberdreis. Nördlich grenzt der Bereich an Siedlungsflächen der Darstellungsart „Wohnen“ an, welche die bestehende Bebauung kennzeichnen. Östlich der Änderungsfläche verläuft die Kreisstraße K 142. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“ und grenzt weiter an ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“. Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt eine Anpassung an einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan. Konflikte mit der übergeordneten Planung sind daher nicht zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

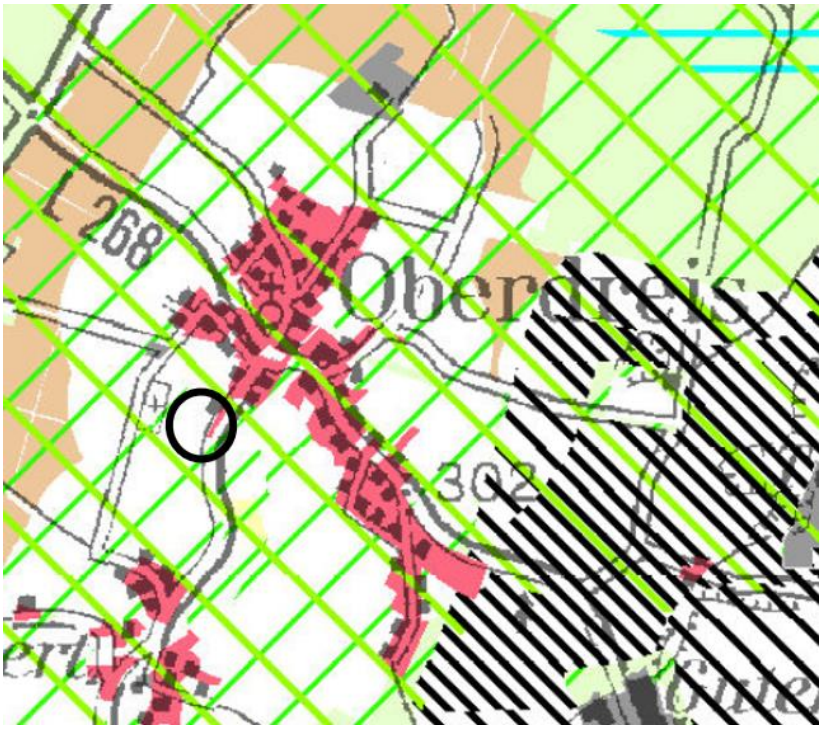


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorgesehenen Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan „Auf dem Heidchen“, der im Jahr 1999 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan stellte seinerzeit eine großflächige Erweiterung der Siedlungsflächen in Richtung Süden dar. Während die darin enthaltenen Wohn- und Mischbauflächen bereits in den Flächennutzungsplan übernommen wurden, ist die südlich angrenzende und dem Bebauungsplan zugehörige Kompensationsfläche bislang nicht digital erfasst worden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Änderungsfläche derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Diese Fläche gehört jedoch zum Geltungsbereich des Bebauungsplans und ist dort als zugehörige Kompensationsfläche für die Entwicklung einer Streuobstwiese festgesetzt. Mit der vorliegenden Anpassung erfolgt daher die Umwandlung von ca. 0,53 ha landwirtschaftlicher Fläche in zugeordnete Kompensationsfläche.

Im Rahmen der Planung wird kein baulicher Eingriff vorbereitet. Vielmehr wird die als Kompensation vorgesehene Fläche langfristig planerisch gesichert. Da es sich hierbei um eine reine Anpassung an einen bereits beschlossenen und rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, sind keine weiteren vertiefenden städtebaulichen Ausführungen erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

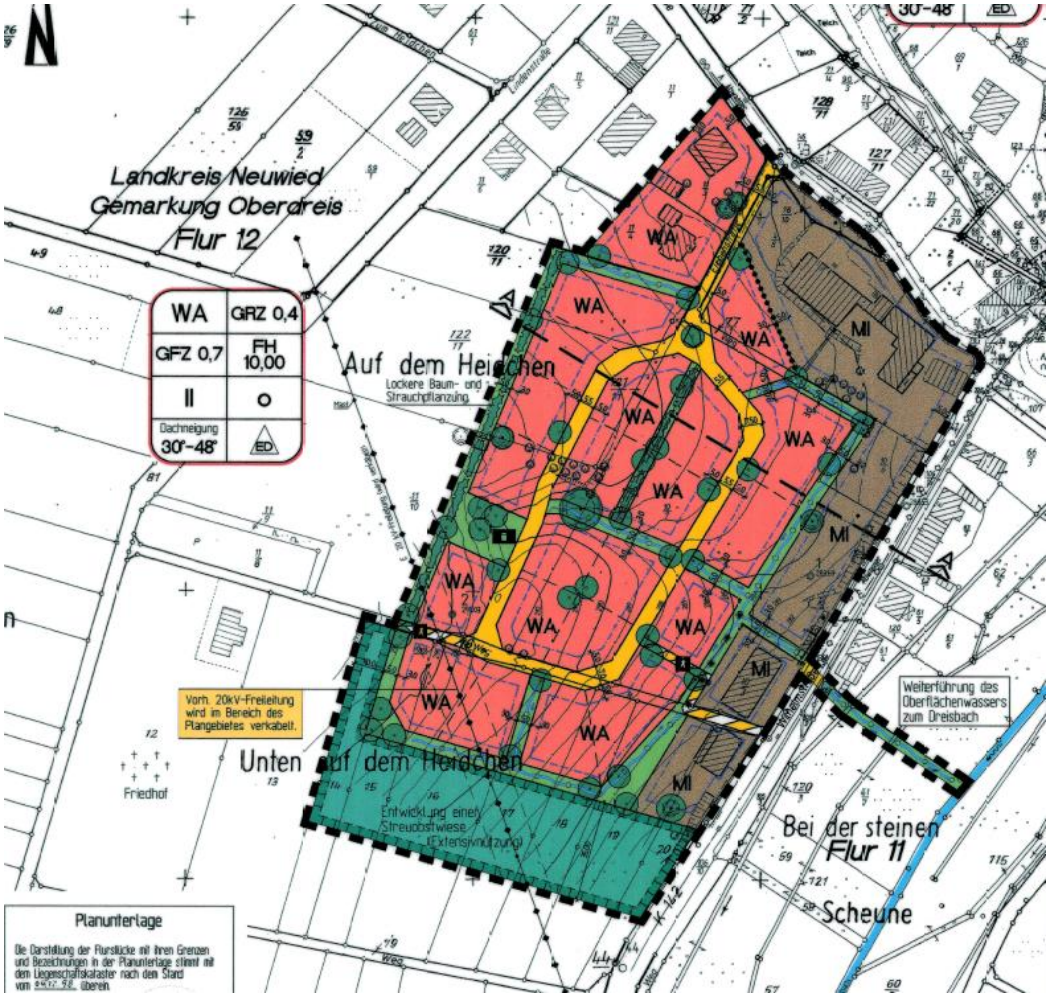


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Auf dem Heidchen“ (Stand August 1999)

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.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.6 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche und Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 0,35 ha; M in LWS ca. 0,32 ha) und Bestandsanpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplan „Auf dem Hüllerstück“ – Darstellung von Wohnbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in W ca. 0,41 ha)

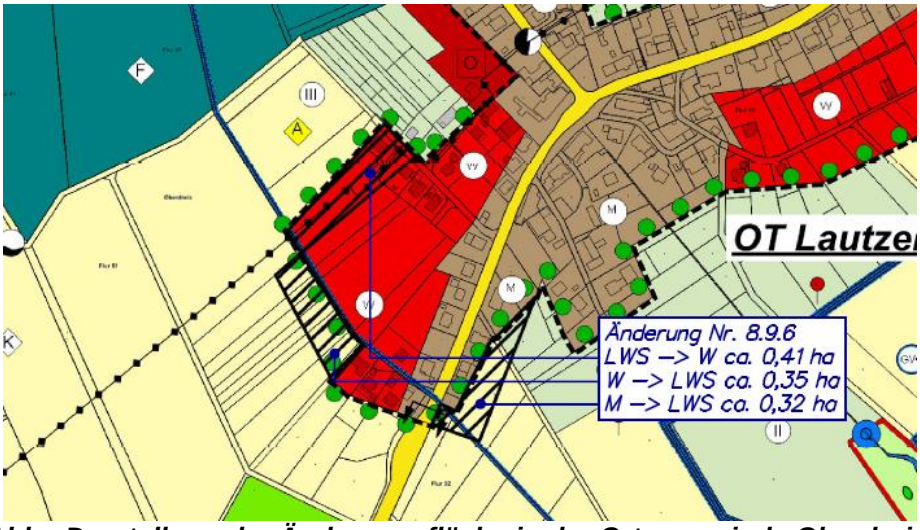


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis, Ortsteil Lautzert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die Änderungsflächen Nr. 9.6 befinden sich im südwestlichen Randbereich des Ortsteils Lautzert der Ortsgemeinde Oberdreis. Nordöstlich wird der Änderungsbereich von der Siedlungsfläche „Wohnen“ tangiert. Die Landesstraße L 265 verläuft durch den Ortsteil. Für die Planänderungsflächen liegen im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellungen vor (weiße Fläche). Die beiden Änderungsflächen befinden sich zudem im Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Vorliegend handelt es sich um Anpassungen an rechtskräftige Bebauungspläne sowie Flächenrücknahmen, weshalb nicht von einer Betroffenheit der Grundsätze des Vorbehaltsgebiets zu rechnen ist. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

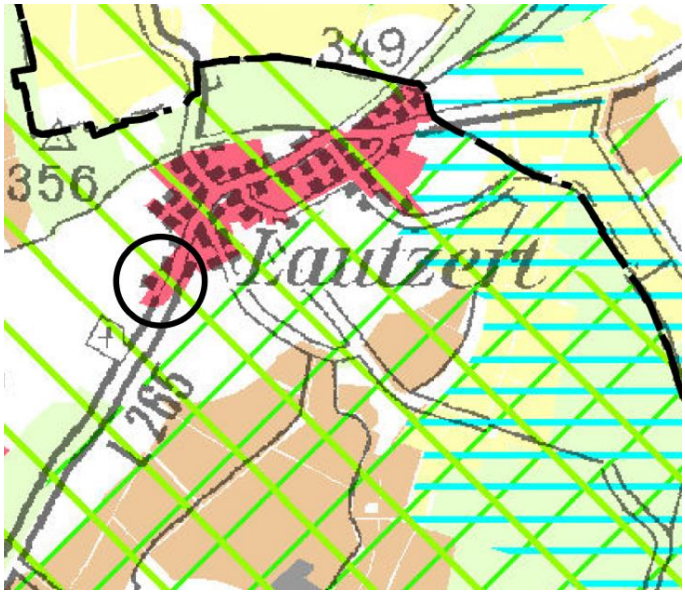


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehenden Rücknahmeflächen befinden sich im südwestlichen Randbereich des Ortsteils der Ortsgemeinde Oberdreis. Die Planung umfasst eine teilweise Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „1. Änderung – Auf dem Hüllerstück“ sowie die Rücknahme bislang dargestellter Bauflächen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Bereiche derzeit als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche ausgewiesen, während die im Rahmen des Bebauungsplans anzupassende Fläche als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist.

Die im Zuge des Bebauungsplans ausgewiesene Fläche sowie ihr unmittelbares Umfeld werden aktuell landwirtschaftlich genutzt; die anzupassende Fläche ist im Osten bereits bebaut und wird teilweise als Lagerplatz genutzt. Insgesamt stellt sich der Bereich überwiegend als strukturloses Grünland dar.

Der westlich der „Bismarckstraße“ gelegene Rücknahmebereich befindet sich unmittelbar nördlich eines Wirtschaftsweges und zeigt sich als strukturlos bewirtschaftetes Ackerland. Die südlich der Bismarckstraße liegende Rücknahmefläche weist vergleichbare Nutzungs- und Strukturmerkmale auf.

Seitens der Gemeinde wird eine bauliche Entwicklung dieser Flächen aus städtebaulichen sowie naturschutzfachlichen Gründen nicht weiter verfolgt, sodass die Rücknahme der Bauflächen vorgesehen ist.

Da die Änderung ausschließlich der Flächenrücknahme sowie der Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung dient, bleiben sowohl die Bestandssituation als auch die bestehenden Wegebeziehungen unverändert. Städtebauliche Aspekte wurden bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung umfassend geprüft und bewertet, sodass kein Bedarf für weitergehende vertiefende Ausführungen im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens besteht.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

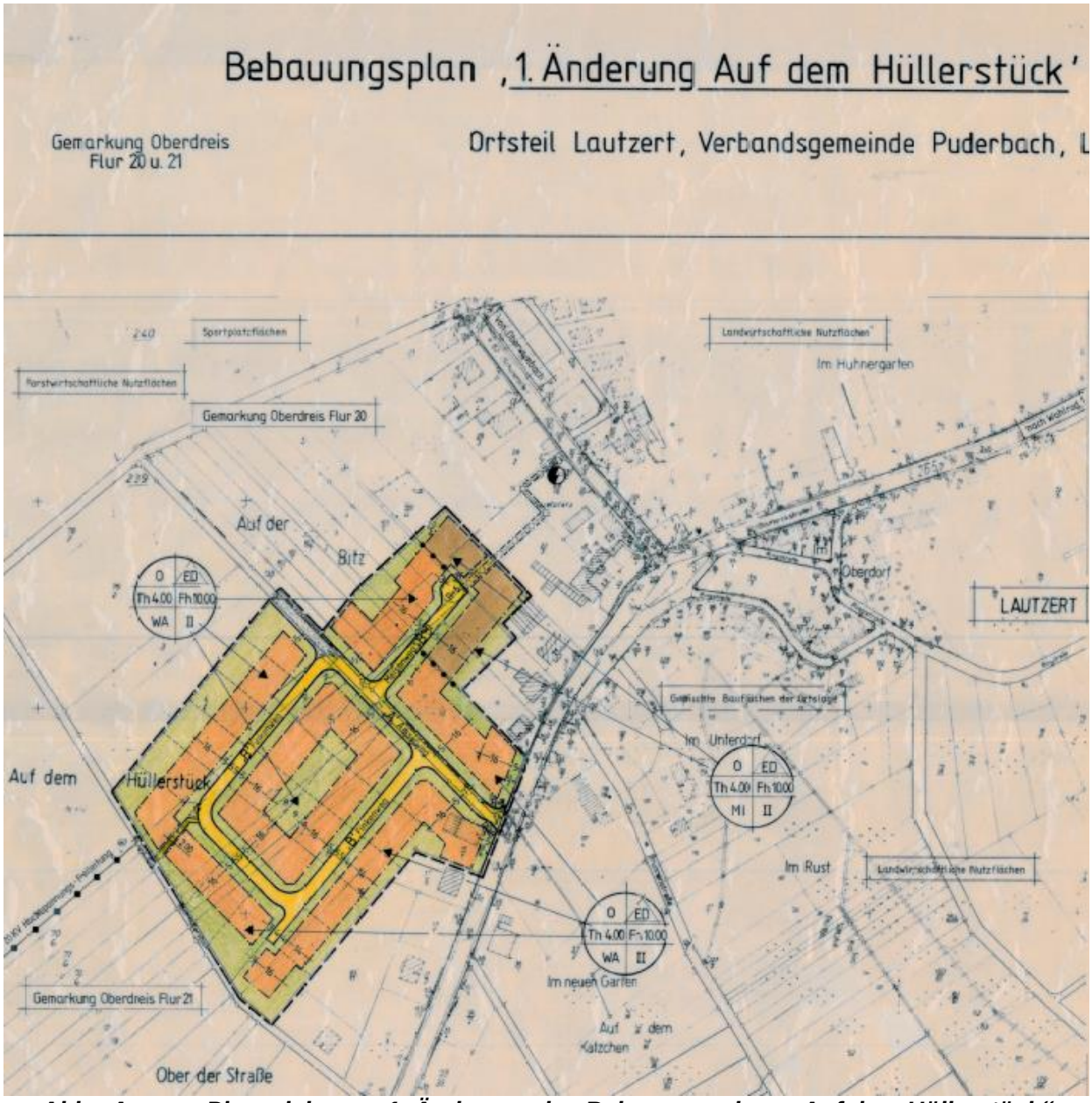


Abb.: Auszug Planzeichnung 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Hüllerstück" (Stand Januar 1987)

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Umwidmung von Bauflächen in Landwirtschaftsfläche sowie um eine Anpassung an der verbindlichen Bauleitplanung handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.7 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Forstwirtschaftsfläche (M in FWS ca. 0,37 ha)

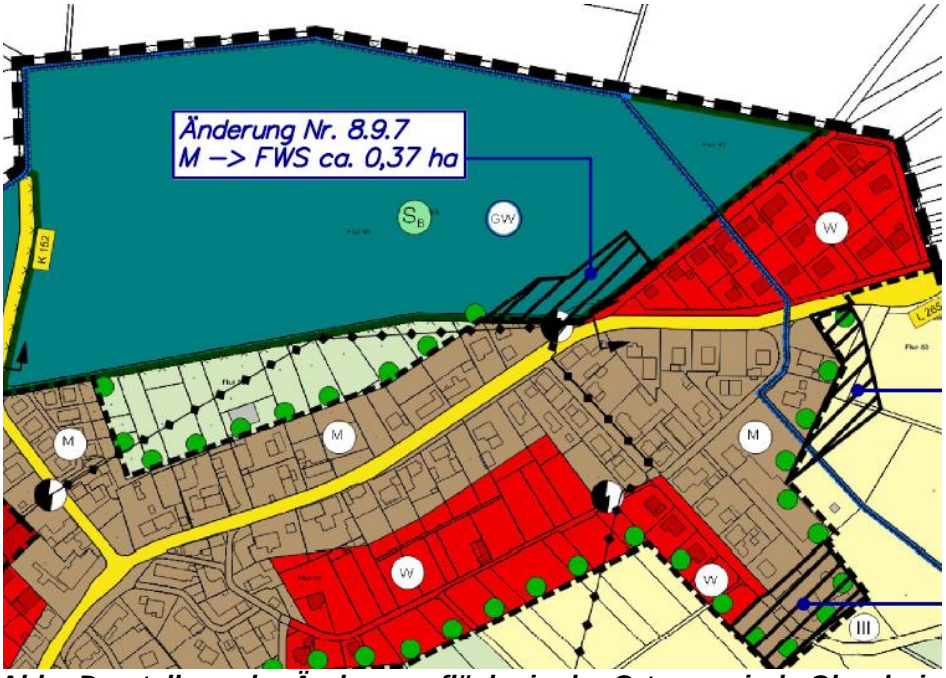


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis, Ortsteil Lautzert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Die Änderungsfläche Nr. 9.7 befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Lautzert der Ortsgemeinde Oberdreis. Südlich der Änderungsfläche verläuft die Landesstraße L 265. Die Fläche selbst wird im RROP als „sonstige Waldflächen“ dargestellt und grenzt nördlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ an, welche die Bestandsbebauung der Ortslage darstellen. Darüber hinaus liegt der Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Vorliegend wird die Rücknahme von Mischbaufläche im Hinblick auf eine Bestandsanpassung thematisiert, sodass keine Betroffenheit erkennbar ist. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

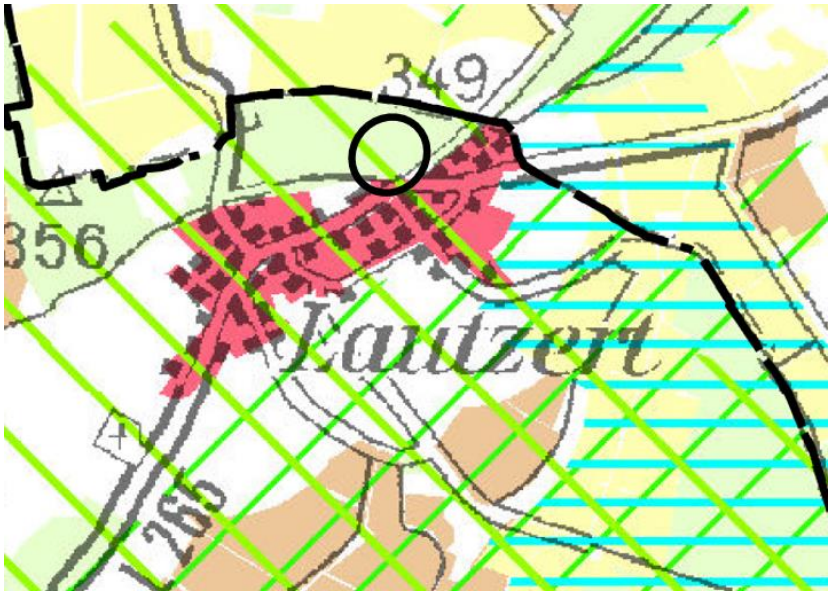


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Gemeinde beabsichtigt die Rücknahme von Mischbaufläche nördlich der Landesstraße L 265 (innerorts „Bismarckstraße“) sowie der „Waldstraße“. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung soll diese Fläche in einem Umfang von ca. 0,37 ha in forstwirtschaftliche Fläche umgewandelt und somit an den aktuellen Bestand angepasst werden.

Aufgrund der Bewaldung verfolgt die Gemeinde in diesem Bereich keine baulichen Erweiterungsabsichten und möchte sich stattdessen auf andere Entwicklungspotenziale konzentrieren.

Die Fläche grenzt unmittelbar an das bestehende Mischgebiet an und stellt sich im Bestand als zusammenhängende Waldfläche mit überwiegendem Laubbaumbestand dar. Südlich verläuft die Landesstraße L 265, südöstlich schließt die Gemeindestraße „Waldstraße“ an. Nördlich grenzen weitere Waldflächen an, während sich südöstlich Siedlungsflächen befinden.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Quellen Lautzert 1+2“, welche durch die vorliegende Rücknahme jedoch nicht negativ beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Planung erfolgt ausschließlich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Es wird kein baulicher Eingriff vorbereitet, weshalb weitergehende städtebauliche Aussagen entfallen.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Umwidmung von Mischbaufläche in Forstwirtschaftsfläche handelt, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Vertiefende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.8 Bestandsanpassung - Anpassung an die Ergänzungssatzung „Steimler Straße“ sowie Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von zugehöriger Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,32 ha)

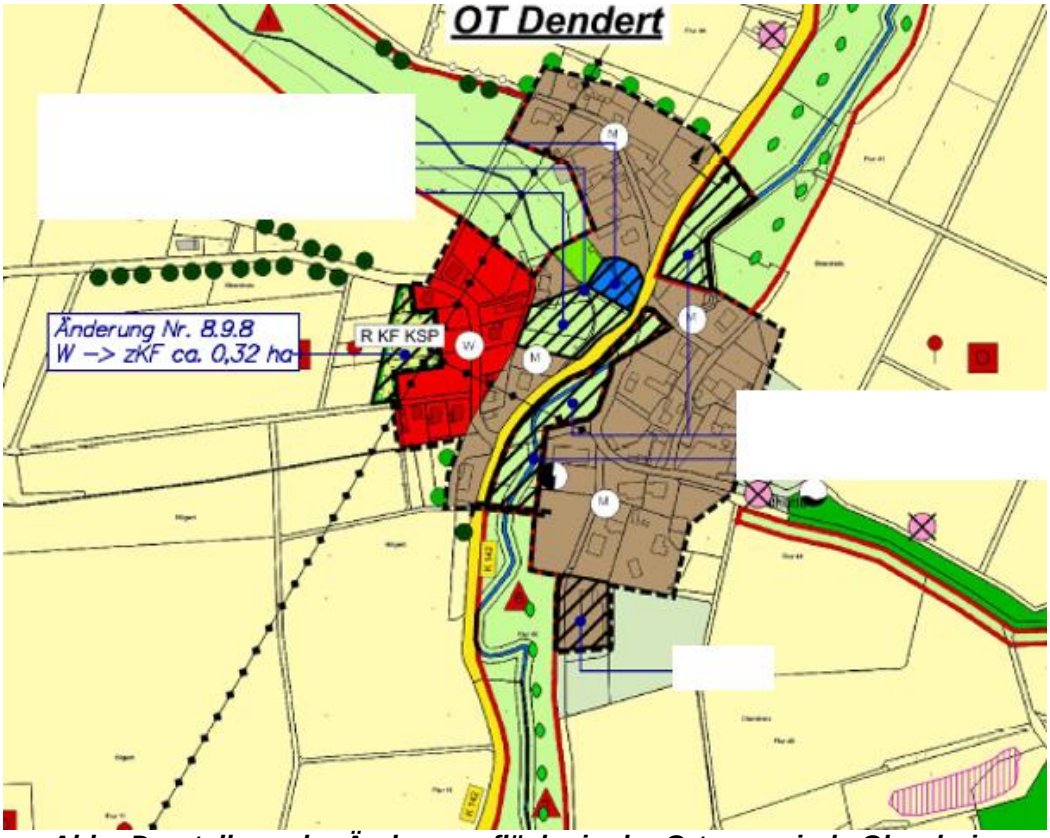


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis, Ortsteil Dendert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand der Siedlungsflächen des Ortsteils Dendert der Ortsgemeinde Oberdreis. Weiter östlich der Fläche verläuft die Kreisstraße K 142. Der Ortsteil selbst wird überwiegend als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt und liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“ sowie eines Vorbehaltsgebiets „Regionaler Biotopverbund“. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Die vorliegende Änderung sieht die Umwandlung von Wohnbaufläche in eine zugeordnete Kompensationsfläche vor. Es handelt sich somit

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	um eine Flächenrücknahme, die nicht nur mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in Einklang steht, sondern darüber hinaus keinen baulichen Eingriff vorbereitet. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Steimler Straße“ des Ortsteils Dendert, welche im Jahr 2006 beschlossen wurde. Konkret bezieht sich die Änderung auf die Umwandlung von bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereichen in zugeordnete Kompensationsfläche. Der Umfang der Änderung beträgt insgesamt ca. 0,32 ha.

Der betroffene Planbereich wird in der rechtskräftigen Ergänzungssatzung als Kompensationsfläche mit der vorgesehenen Nutzung einer Streuobstwiese mit unterlagerter, extensiv genutzter Grünfläche festgelegt. Teilweise sind zudem private Grünflächen ausgewiesen.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Anpassung an die Festsetzungen der Satzung. Da es sich um eine Flächenrücknahme im Sinne einer Anpassung an den Bestand handelt, werden keine weiteren städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Ausführungen erforderlich. Es wird kein baulicher Eingriff vorbereitet und der Bestand bleibt unverändert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

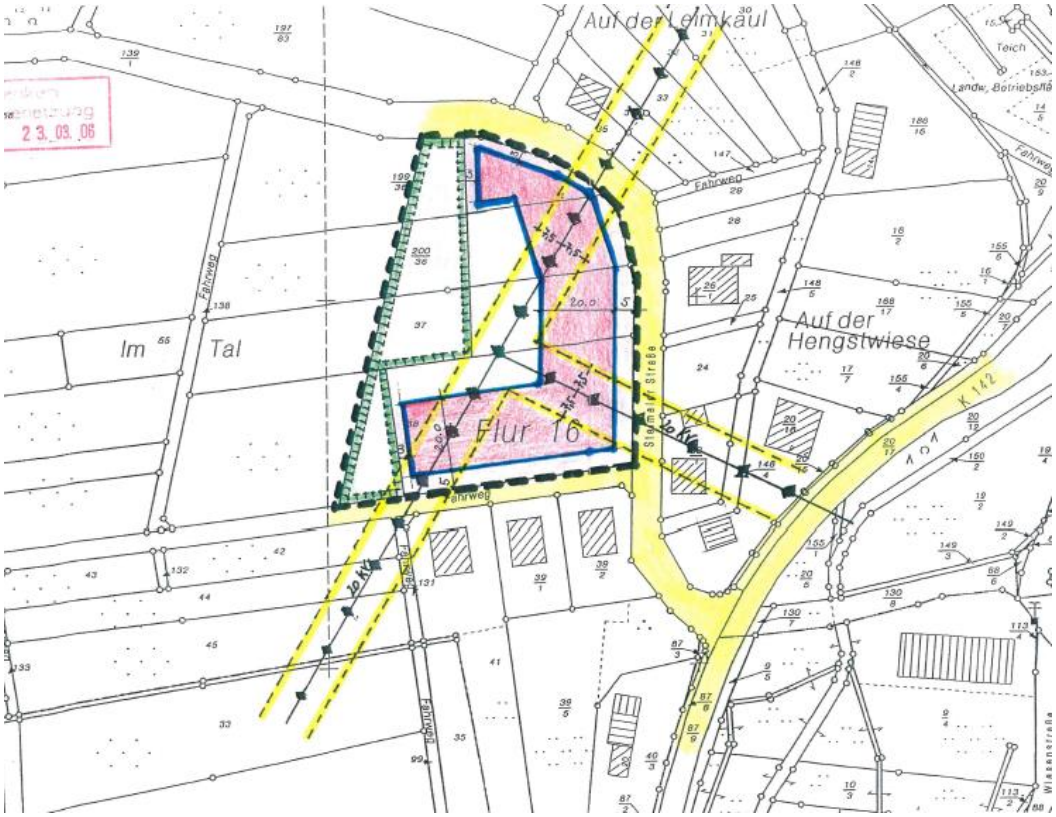


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Steimler Straße“ *(Stand März 2006)*

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Rücknahme von Bauflächen zugunsten von zugeordneter Kompensationsfläche im Rahmen einer Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung handelt, wird kein Erfordernis für vertiefende landschaftsplanerische Aussagen gesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.9 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Wasserfläche und Landespflegefläche sowie Umwidmung von Grünfläche in Landespflegefläche (M in Wasser ca. 0,14 ha; M in LPF ca. 0,36 ha; GR in LPF ca. 0,11 ha)

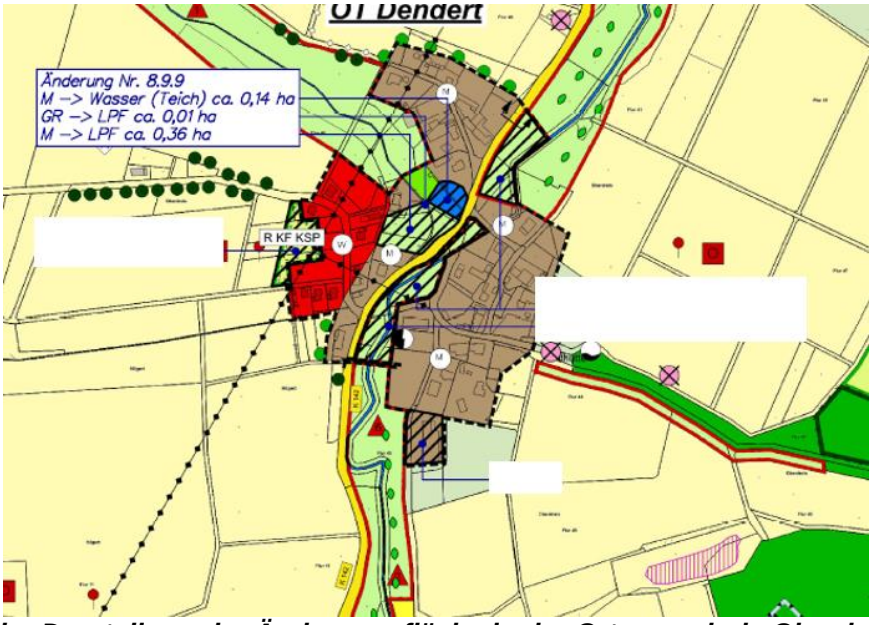


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis, Ortsteil Dendert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der in Rede stehende Änderungsbereich liegt im Zentrum des Ortsteils Dendert der Gemeinde Oberdreis. Unweit Östlich verläuft die Kreisstraße K 142. Der Ortsteil wird überwiegend als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt und unterliegt dem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ sowie einem Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP teilweise keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Geringfügig wird der Bereich zudem als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Im Rahmen der Änderung werden keine baulichen Eingriffe vorbereitet. Vielmehr handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

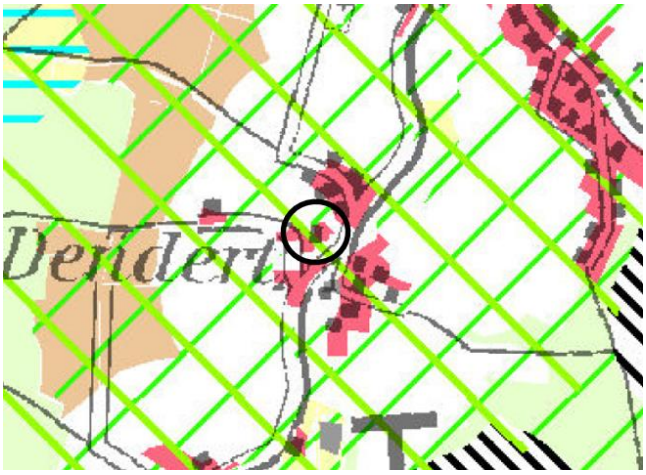


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegenden Rücknahmeflächen befinden sich im Zentrum des Ortsteils Dendert der Ortsgemeinde Oberdreis. Ziel der Planänderung ist eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Im Flächennutzungsplan werden dafür bisher als Mischbaufläche und Grünfläche dargestellte Bereiche in Landespflegefläche und Wasserfläche umgewandelt. Insgesamt betrifft die Änderung eine Fläche von ca. 0,51 ha, davon werden ca. 0,50 ha Mischbaufläche zurückgenommen.

Die Gemeinde beabsichtigt keine bauliche Erweiterung innerhalb des Änderungsbereichs. Aufgrund der strukturellen und naturschutzfachlichen Gegebenheiten bestehen im Ortsteil Dendert sinnvollere Alternativen für eine städtebauliche Entwicklung. Eine Darstellung als Mischbaufläche ist daher nicht erforderlich und entspricht zudem nicht dem tatsächlichen Bestand.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar westlich der „Hauptstraße“, die sich außerorts als Kreisstraße K 142 darstellt. Umliegend finden sich heterogene Nutzungen wie Grünland, Privatgärten und Wohnbebauung. Außerdem verläuft der „Oelsbach“, ein Gewässer III. Ordnung, durch den Bereich.

Im Bestand stellt sich die Fläche als teilweise mit Bäumen bestandenes Grünland dar. Nördlich befindet sich ein Teich, der ebenfalls von Grünland umgeben ist. Die Anpassung an den Bestand ist sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Zudem ist der Bereich bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1 Std.) überflutungsgefährdet. Laut den Darstellungen des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz sind hier Oberflächenabflüsse mit Wassertiefen von 50 bis unter 100 cm möglich. Durch die geplante Darstellung der Flächen als Landespflegefläche und Wasserfläche wird eine erhöhte Versickerungsrate gesichert.

Da die Änderung lediglich eine Flächenrücknahme betrifft, werden keine baulichen Eingriffe vorbereitet und der Bestand bleibt unverändert. Weitergehende, vertiefende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Bestandsanpassung bzw. die Rücknahme von Bauflächen in Landespflegefläche handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.10 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Landespflegefläche und Wasserfläche „Bach“ (M in LPF ca. 0,98 ha; M in Wasser „Bach“ ca. 0,05 ha)

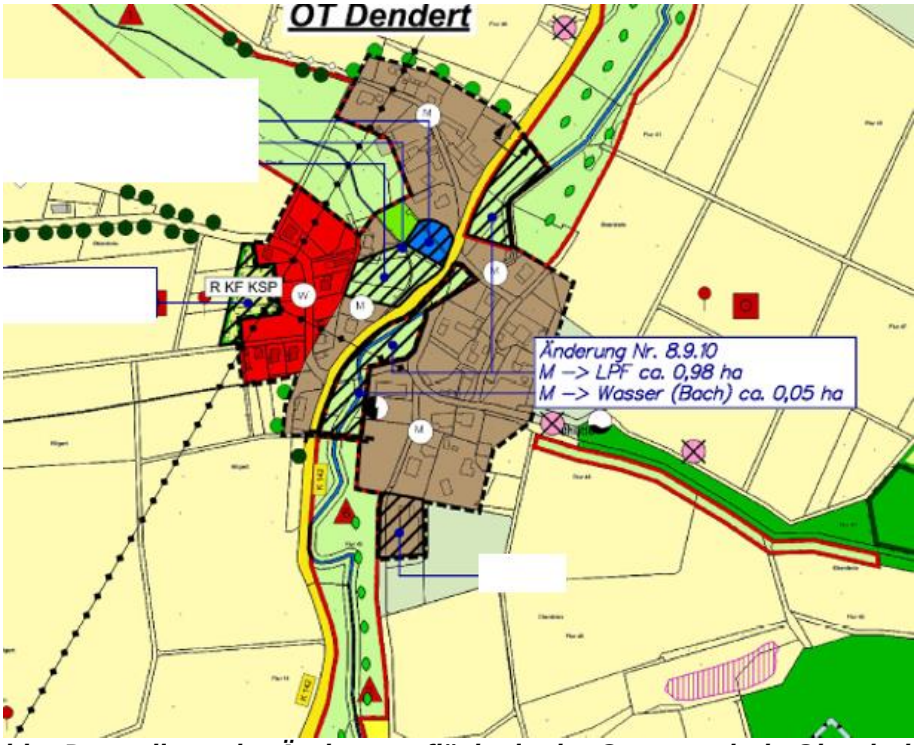


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Oberdreis, Ortsteil Dendert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Oberdreis wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die Änderungsflächen der Änderung Nr. 9.12 befinden sich im Ortskern des Ortsteils Dendert der Ortsgemeinde Oberdreis, östlich der Kreisstraße K 142. Im RROP sind die Flächen ohne spezielle Darstellung (weiße Fläche) geführt und grenzen umliegend an Siedlungsflächen mit der Darstellung „Wohnen“ an. Der Ortsteil Dendert liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“ und teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „regionaler Biotopverbund“. Gegenstand der vorliegenden Planung ist eine Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Flächenrücknahme. Insgesamt sollen ca. 1,03 ha Mischbaufläche zurückgenommen werden. Hierfür werden ca. 0,98 ha als Landespflegeflächen und ca. 0,05 ha als Wasserflächen ausgewiesen. Die geplanten Änderungen stellen eine Anpassung an den aktuellen Bestand dar.

Die beiden Teilbereiche grenzen jeweils an das bestehende Mischgebiet an. Der nördliche Änderungsbereich stellt sich im Bestand als Grünfläche mit randlichen Gehölzstrukturen dar, während der südliche Teilbereich vergleichbare Vegetationsstrukturen aufweist, jedoch mit einem höheren Baumanteil. Beide Bereiche werden vom Dreisbach (Gewässer III. Ordnung) durchflossen.

Aufgrund des Bachverlaufs sind die Änderungsflächen sowie die umliegenden Bereiche bei Starkregenereignissen überflutungsgefährdet. Die Rücknahme der Bauflächen ist daher nicht nur aus naturschutzfachlicher Sicht, sondern auch aus wasserwirtschaftlicher und hochwasserschutztechnischer Sicht sinnvoll. Die Versickerungsfähigkeit sowie weitere Bodenfunktionen bleiben durch die Planung vollständig erhalten.

Entlang des Gewässers ist zudem ein Mindestabstand baulicher Anlagen von 10 m zum äußeren Gewässerrand einzuhalten. Die vorgesehene Darstellung ist somit mit den wasserrechtlichen Vorgaben vereinbar.

Da die Änderung ausschließlich eine Flächenrücknahme betrifft und keinen baulichen Eingriff vorbereitet, ist nicht mit einer Verschlechterung des Ist-Zustands zu rechnen. Auf weitergehende städtebauliche Ausführungen wird daher verzichtet.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine Umwidmung von Bauflächen in Landespflegeflächen handelt, wird kein Erfordernis für weitergehende vertiefende Ausführungen erkannt. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht berührt. Die bestehenden Biotope in Bachnähe werden vor Bebauung geschützt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.9.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Oberdreis

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Oberdreis werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.

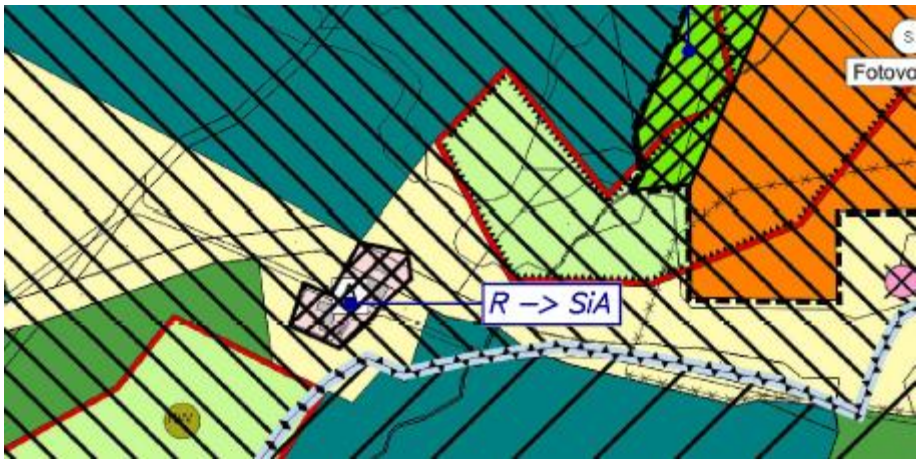


Abb.: Darstellung eines bestehenden Aussiedlerhofs östlich der Gemeinde

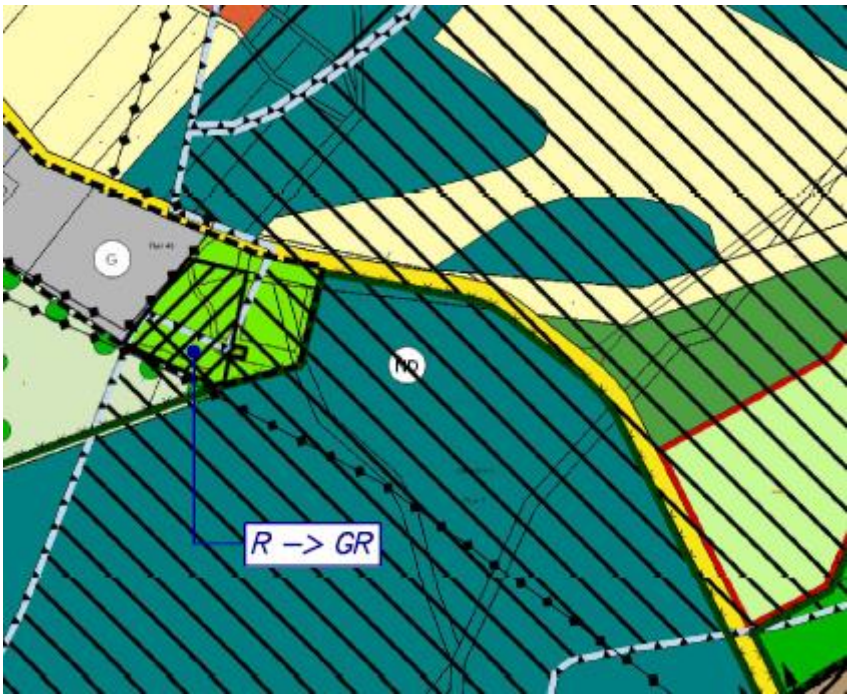


Abb.: Darstellung von Grünfläche in Anpassung an den Bestand

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

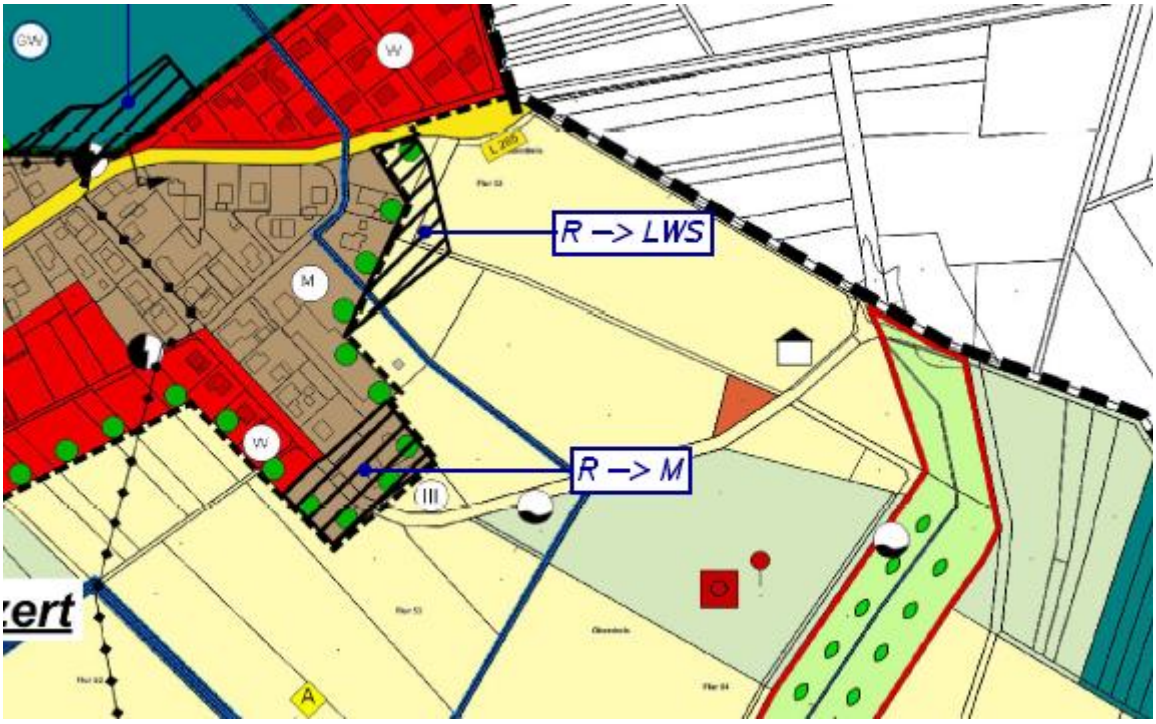


Abb.: Darstellung und Rücknahme von Mischbaufläche in Anpassung an den Bestand (OT Lautzert)



***Abb.: Nachrichtliche Darstellung eines bebauten Grundstücks in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand des Ortsteils* Dendert**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10 Ortsgemeinde Puderbach

8.10.1 Bestandsanpassung - Änderung Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ in Sonderbaufläche „Altersgerechtes Wohnen“ (GB Kindergarten in S „Alterg. Wohnen ca. 0,35 ha)

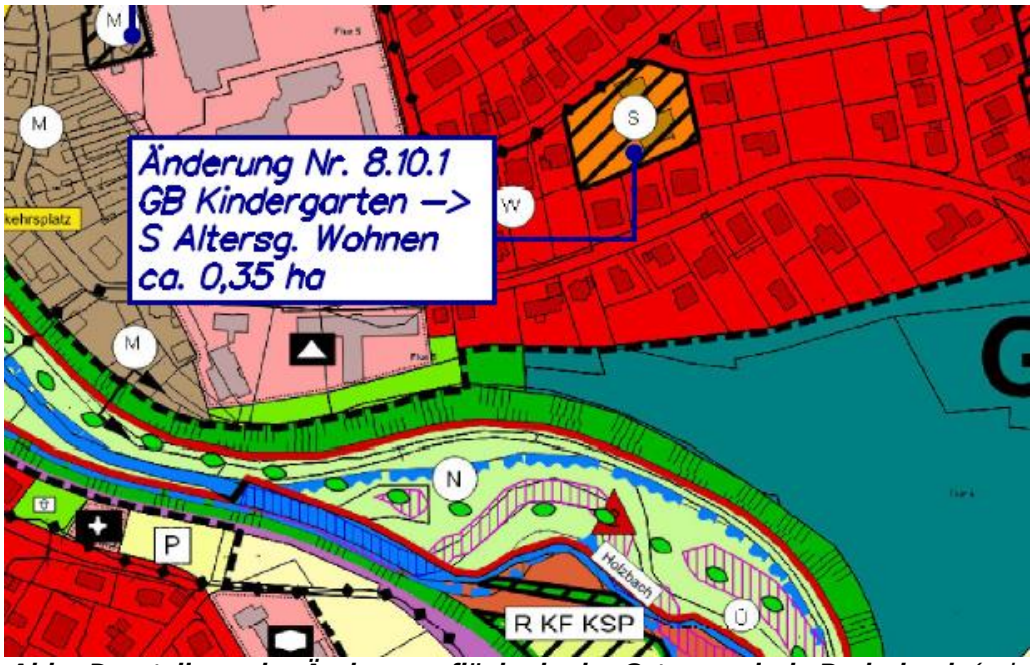


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderung liegt östlich innerhalb der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Puderbach. Die Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP der Siedlungsfläche „Wohnen“. Das Plangebiet unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich jedoch um eine Bestandsanpassung inmitten der Bestandsbebauung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

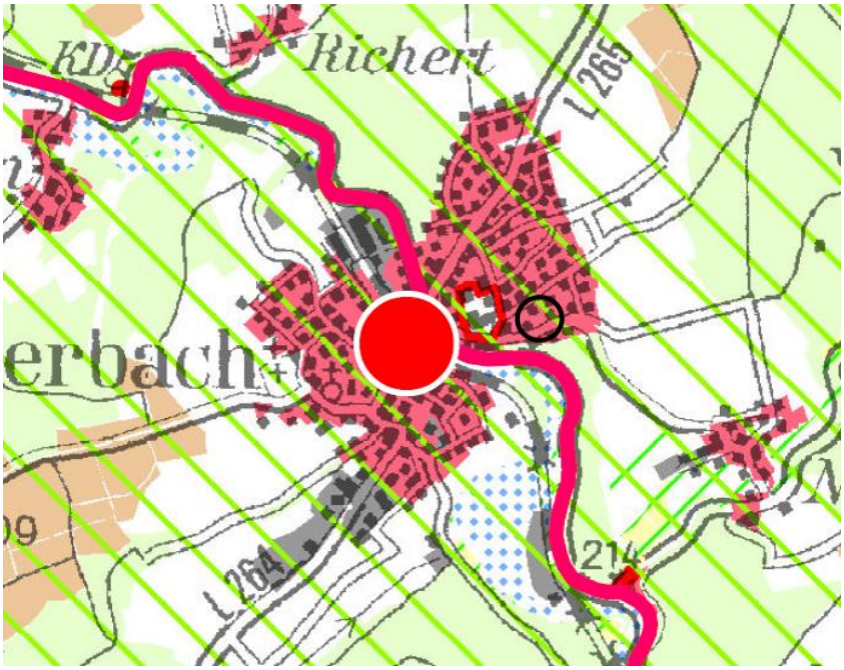


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um die Darstellung von ca. 0,35 ha Sonderbaufläche „altersgerechtes Wohnen“ auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellter Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“. Die Anpassung beruht auf der 10. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Huth“, welche bereits 2012 in Kraft getreten ist.

Die Änderungsfläche befindet sich auf dem Flurstück 106/2, Flur 4, Gemarkung Puderbach im östlichen Bereich innerhalb der Siedlungslage von Puderbach. Das Grundstück diente zuvor der Unterbringung eines Kindergartens. Durch den Neubau an anderer Stelle im Gemeindegebiet wurde das Grundstück durch einen privaten Investor mit der Errichtung von Seniorenwohnungen und einem Büro für einen ambulanten Pflegedienst einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Im Bestand ist die Einrichtung für altersgerechtes Wohnen sowie das Büro des ambulanten Pflegedienstes bereits vorhanden. Daher handelt es sich vorliegend um eine Bestandsanpassung.

Umliegend befindet sich die Siedlungsbebauung der Ortsgemeinde. Unmittelbar nördlich der Änderungsfläche verläuft der „Werother Weg“. Westlich befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m vom Plangebiet die Realschule plus Puderbach.

Da die Fläche bereits baulich genutzt wurde und an dem bestehenden Gebäude lediglich im Gebäudeinneren Umbauarbeiten vorgenommen wurden, ist nicht von Konflikten in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, die Gebietsentwässerung und den Immissionsschutz auszugehen.

Landschaftsplanung

Die 10. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Huth“ ist bereits seit 2012 rechtskräftig. Es handelt es sich entsprechend bei der vorliegenden Planänderung um eine nachrichtliche Übernahme. Weitere Ausführungen zu Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.2 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplans „Urbacher Strasse Teil 4“; Darstellungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche (Dauergrünland) in zugeordnete Kompensationsfläche (LWS in zKF ca. 0,4 ha)

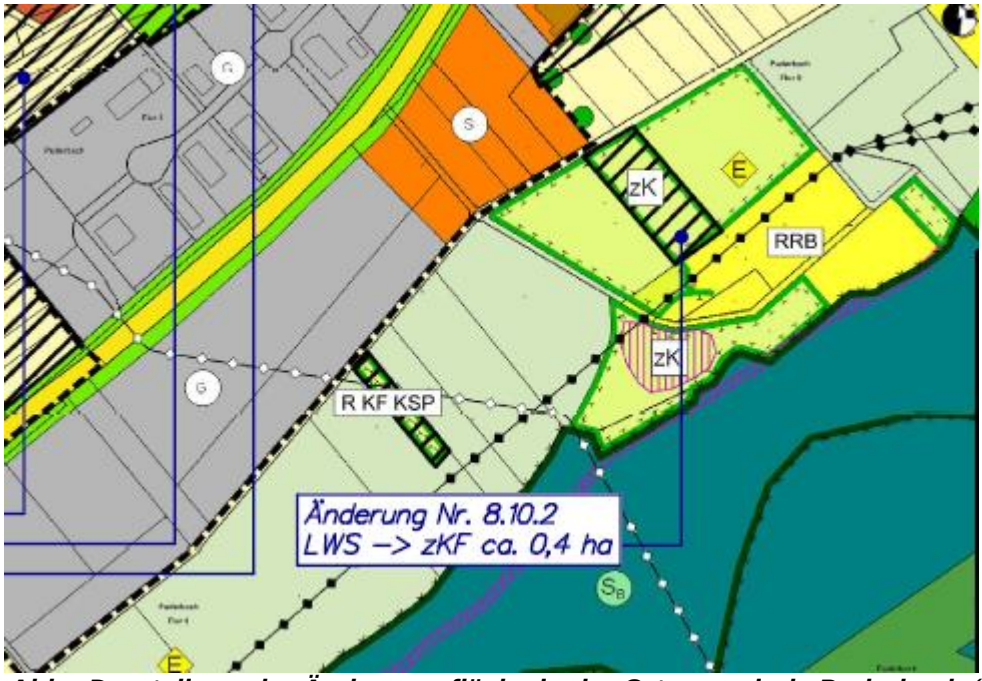


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderung liegt südlich außerhalb der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Puderbach. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Plangebiet unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich jedoch um eine Anpassung an den seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplan. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

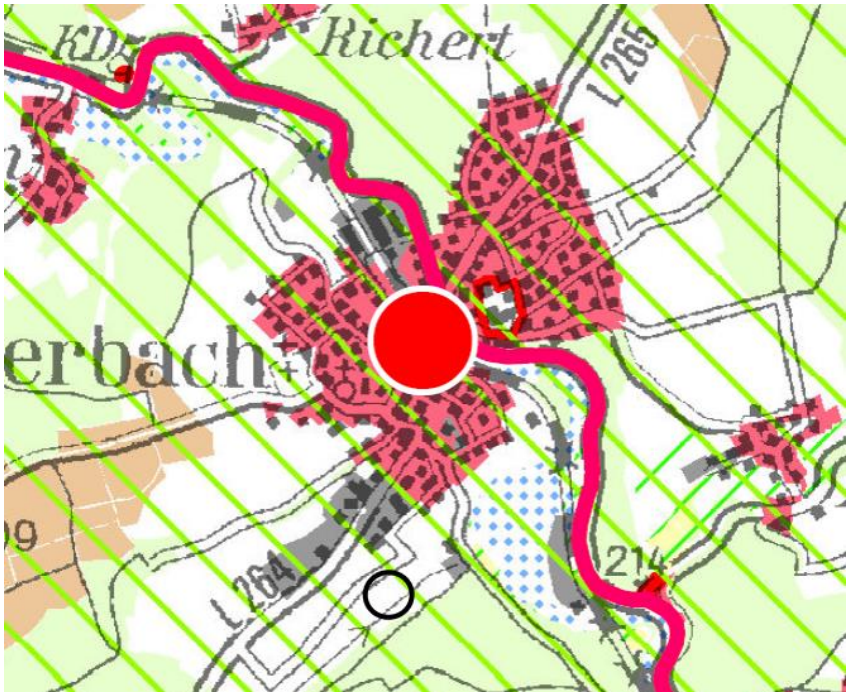


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Es handelt sich bei der vorliegenden Änderung um eine Anpassung an den seit 2017 rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Urbacher Straße Teil 4“.

Da bei der Darstellung von zugeordneter Kompensationsfläche keine planerischen Konflikte zu erwarten sind, bedarf es bezüglich der vorliegenden Änderungsfläche keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung.

Ein Auszug der Planzeichnung des Bebauungsplans „Urbacher Strasse Teil 4“ kann der nachfolgenden Abb. entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Urbacher Strasse Teil 4“ (Stand Oktober 2017)

Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet ´Urbacher Straße Teil 4´“ ist bereits seit 2017 rechtskräftig. Es handelt es sich entsprechend bei der vorliegenden Planänderung um eine nachrichtliche Übernahme. Weitere Ausführungen zu Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.3 Bestandsanpassung – Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren-Wohnen“; Darstellungsänderung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Seniorenwohnheim“ (M in GB ca. 0,15 ha; W in GB ca. 0,15 ha)

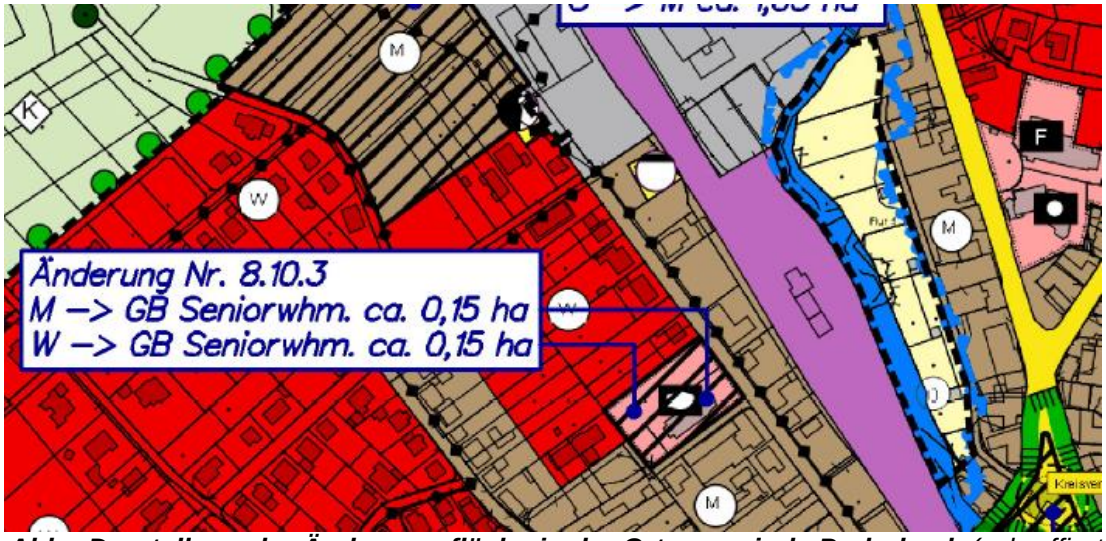


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderung liegt innerhalb der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde westlich des Bahnhofs von Puderbach. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP die Siedlungsfläche „Wohnen“ vor. Das Plangebiet unterliegt zudem einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Es erfolgt vorliegend die Änderung von je 0,15 ha Misch- und Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Seniorenheim“ im Flächennutzungsplan. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Senioren-Wohnen“. Der vorh. Bebauungsplan wurde aufgestellt, um seniorengerechten Wohnraum in der Ortsgemeinde bereitstellen zu können. Aufgrund der fortschreitenden Überalterungstendenz der Bevölkerung in der Ortsgemeinde Puderbach ergibt sich für die weitere Ortsentwicklung die Aufgabe nach Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung im Seniorenalter.

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Siedlungsflächen von Puderbach westlich des Bahnhofs. Im Bestand ist der südliche Bereich der Fläche bereits bebaut, der nördliche Bereich stellt sich als Grünfläche dar. Umliegend befindet sich Wohnbebauung sowie Gewerbeflächen. Östlich und südlich der Änderungsfläche verläuft die Straße „Im Bruch“.

Da es sich um einen bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und entsprechend um eine nachrichtliche Übernahme, ist nicht von Konflikten in Bezug auf die verkehrliche Erschließung, die Gebietsentwässerung und den Immissionsschutz auszugehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan „Senioren-Wohnen“ (Stand September 2019)

Landschaftsplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Senioren-Wohnen“ wurde bereits nach § 13 a BauGB aufgestellt und ist rechtskräftig. Es handelt es sich entsprechend bei der vorliegenden Planänderung um eine nachrichtliche Übernahme. Weitere Ausführungen zu Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.4 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Ortskern – Kreuzung L 256/267“: Änderung von Mischbaufläche in Verkehrsfläche (M in V ca. 0,15 ha)

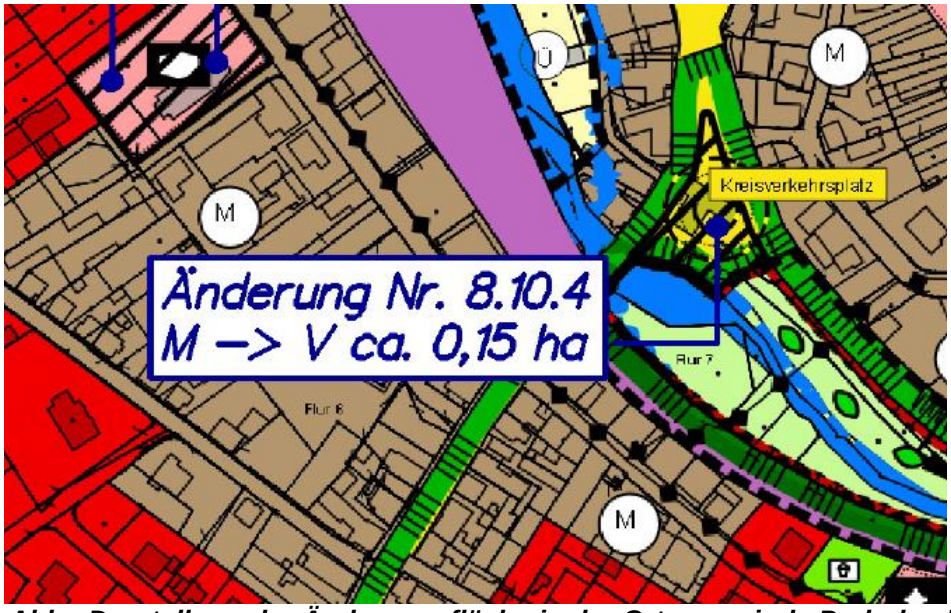


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Puderbach übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderung liegt zentral innerhalb der Siedlungsflächen von Puderbach unmittelbar südlich der Kreuzung der Straßen L 267 und L 265. Die Planänderungsfläche befinden sich im aktuell wirksamen RROP im Bereich der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“. Die gesamte Ortslage von Puderbach inklusive des Plangebiets unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich vorliegend jedoch um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern – Kreuzung L 256/267“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

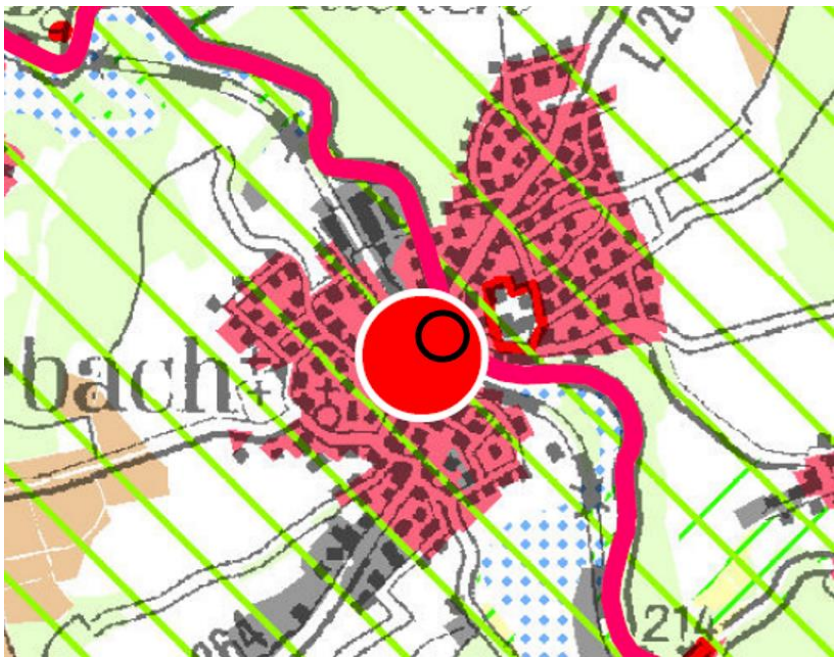


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung betrifft die Darstellung von Verkehrsflächen, insbesondere die Ausweisung einer ca. 0,15 ha großen Verkehrsfläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern – Kreuzung L 265/267“. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bislang als Mischbaufläche ausgewiesen.

Diese Planung stellt eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan dar. Anlass der ursprünglichen Planung war die Verbesserung der Verkehrssituation im Bereich der Kreuzung der Landesstraßen L 265 und L 267.

Die Änderungsfläche liegt zentral innerhalb der Siedlungslage der Ortsgemeinde Puderbach, südlich der Kreuzung der Landesstraßen L 265 und L 267. Nördlich grenzt Siedlungsbebauung an, während sich in südöstlicher Richtung unmittelbar Wiesenflächen und Gehölzbestände anschließen. Zudem verlaufen der Holzbach, der Wollbach und der Mühlgraben durch das Gebiet. Nordwestlich befindet sich der Bahnhof von Puderbach, nordöstlich eine Realschule plus.

Weitergehende städtebauliche Aussagen können den Planunterlagen des Bebauungsplans entnommen werden.

Landschaftsplanung

Vorliegend wird eine nachrichtliche Anpassung an den seit Oktober 2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern – Kreuzung L 265 / L 267“ thematisiert. Die Belange der Landschaftsplanung wurden somit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits tiefergehend berücksichtigt. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.5 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“; Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ mit zugehörigen Versorgungsanlagen und Grünflächen (LWS in GB Kinderg. ca. 0,5 ha; LWS in GR ca. 0,25 ha; LWS in V Parkplatz/ÖPNV ca. 0,08 ha; LWS in Ver- und Entsorg. RRB ca. 0,1 ha; GR Friedhof in V Parkplatz/ÖPNV ca. 0,02 ha); W in Ver- und Entsorg. RRB ca. 0,25 ha; LWS in zKF ca. 0,3 ha und LPF in zKF ca. 0,2 ha)

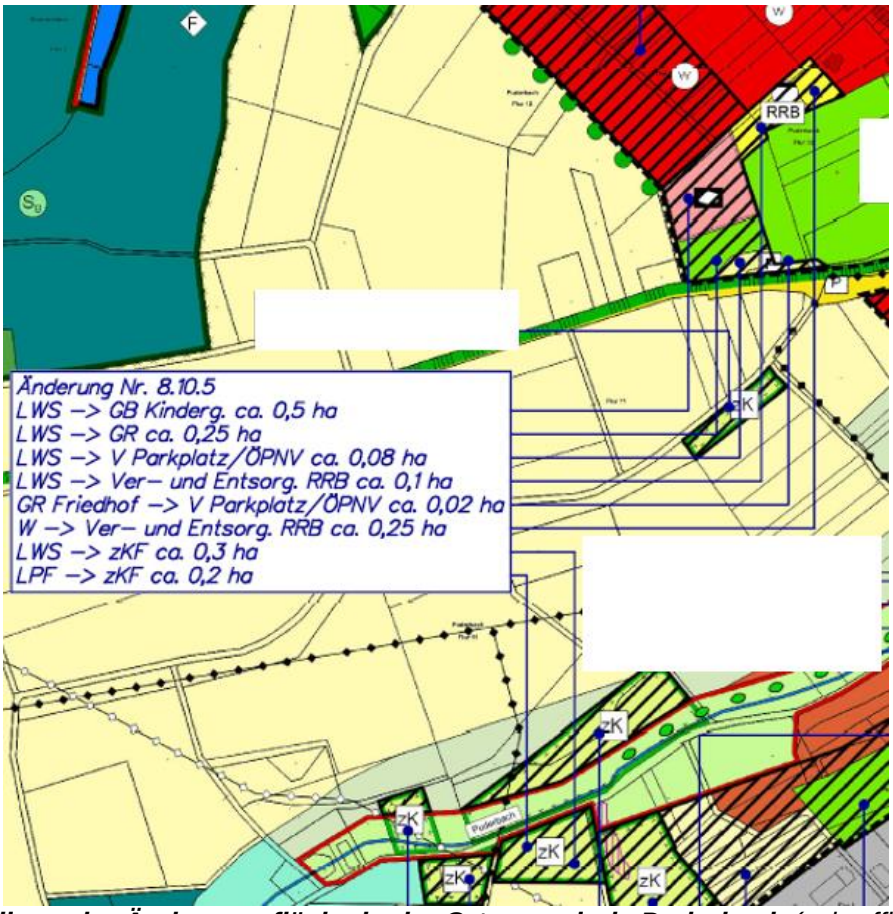


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Puderbach übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderung liegt am westlichen Rand der Siedlungsflächen von Puderbach. Südlich der Änderungsfläche verläuft die L 265. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Plangebiet unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Am westlichen Rand der Ortslage von Puderbach sollen landwirtschaftliche und landespflegerische Flächen in Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünfläche sowie zugeordnete Kompensationsflächen umgewandelt werden. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“, welcher bereits rechtskräftig ist. Es handelt sich daher vorliegend um eine nachrichtliche Übernahme.

Das Gebiet schließt sich am westlichen Ortsrand an eine bestehende Friedhofsfläche an. In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Änderungsbereich wird derzeit bebaut.

Die Planzeichnung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

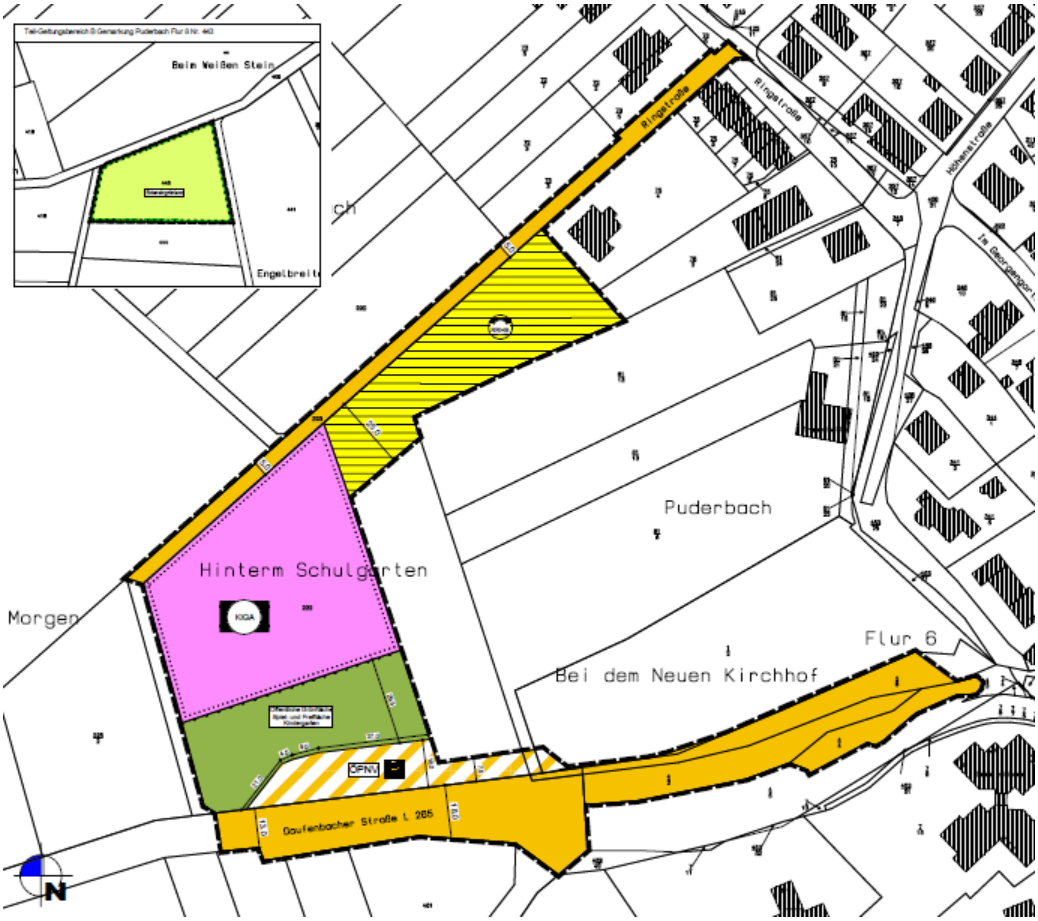


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“ (Stand: 20.01.2020)

Landschaftsplanung:

Der Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“ wurde bereits als Satzung beschlossen. Es handelt es sich entsprechend bei der vorliegenden Planänderung um eine nachrichtliche Übernahme. Weitere Ausführungen zu Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.6 Änderung von Grünfläche in Wohnbaufläche (GR in W ca. 0,1 ha) und von Gewerbefläche in Grünfläche (G in GR ca. 0,1 ha) sowie Darstellung einer externen Kompensationsfläche in Anpassung an den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Buchenblick“

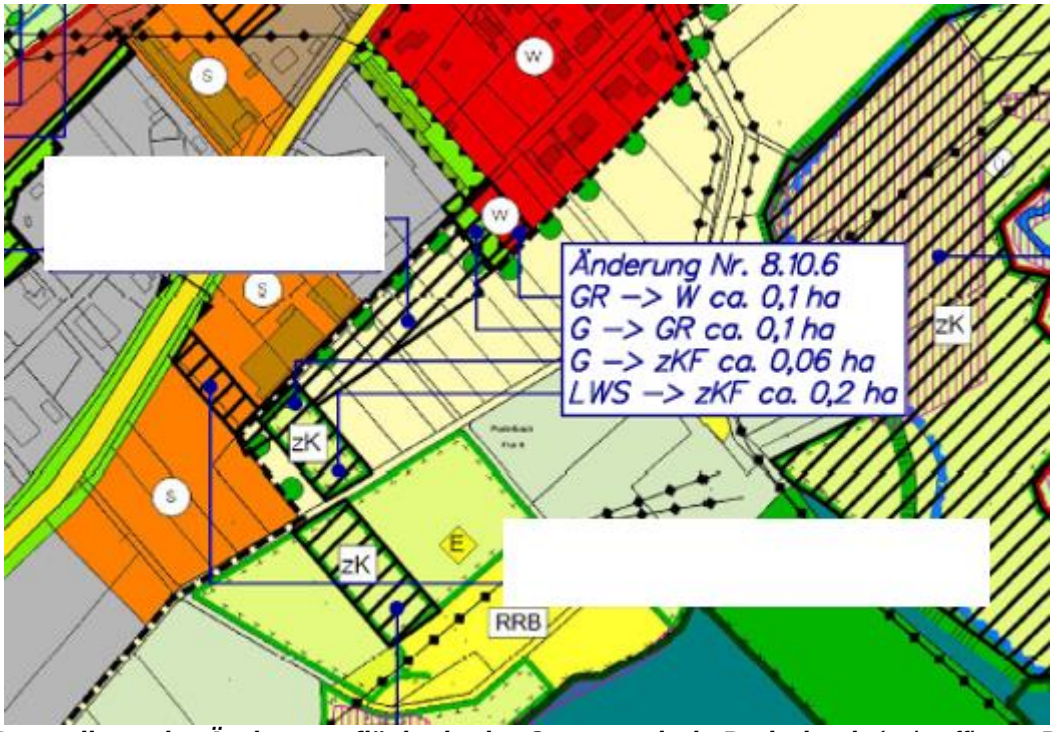


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderung liegt im Süden der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Puderbach. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor („weiße Fläche“). Das Gebiet wird von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Die in Rede stehende Änderung nimmt jedoch keinen nennenswerten Einfluss auf das Vorbehaltsgebiet. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

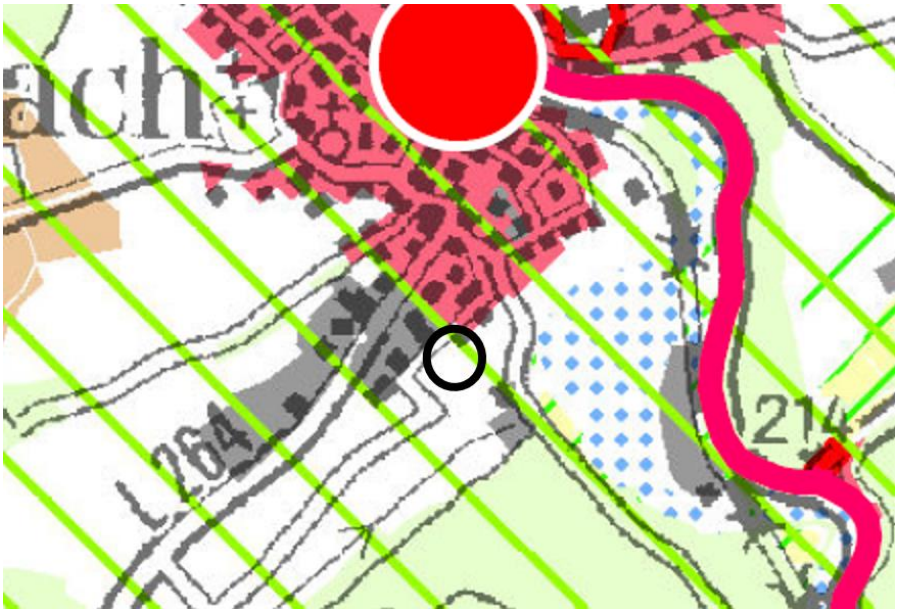


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ortsplanung:

Im Südwesten der Ortsgemeinde Puderbach ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen in südwestliche Richtung vorgesehen. Das Gebiet schließt unmittelbar an die vorhandenen Wohnbauflächen an und wird im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt. Ergänzend sind westlich angrenzend an die geplante Wohnbaufläche die Umwidmung von derzeit als Gewerbefläche dargestellten Bereichen in Grünfläche sowie die Darstellung einer externen Ausgleichsfläche auf gewerblicher und landwirtschaftlicher Fläche in kleinerem Umfang vorgesehen. Die Änderung erfolgt im Zuge der Anpassung an den Bebauungsplan „Buchenblick“, der sich derzeit in Aufstellung befindet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Für den westlichen Teilbereich der Änderung (Ausweisung von Grünfläche) sowie für die externe Kompensationsfläche (Flur 8, Flurstück 395, Gemarkung Puderbach) sind keine weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung erforderlich, da insoweit keine planerischen Konflikte zu erwarten sind. Die nachfolgenden Darstellungen beziehen sich daher ausschließlich auf die Neudarstellung der Wohnbaufläche.

Die Änderungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist über die angrenzenden Wohnbauflächen gut erschließ- und entwässerbar. Die verkehrliche Erschließung kann über die Straße „Buchenblick“ erfolgen. Über die Anbindung an die L 264 ist die Änderungsfläche an das regionale Straßennetz angeschlossen. Weitergehende Bewertungen zur Gebietsentwässerung und Erschließung obliegen jedoch den nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und Erschließungsplanung).

Südlich und östlich des Gebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Es können entsprechend Belastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Weiter sind die Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Gewerbeflächen zu beachten.

Zudem befinden sich westlich Gewerbeflächen von Puderbach. Die von dem geplanten Gewerbegebiet potentiell ausgehenden immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnbebauung sind auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Ein Auszug aus dem Bebauungsplan „Buchenblick“ (derzeit noch in Aufstellung) kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden; ebenso ein Luftbild der Änderungsfläche.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

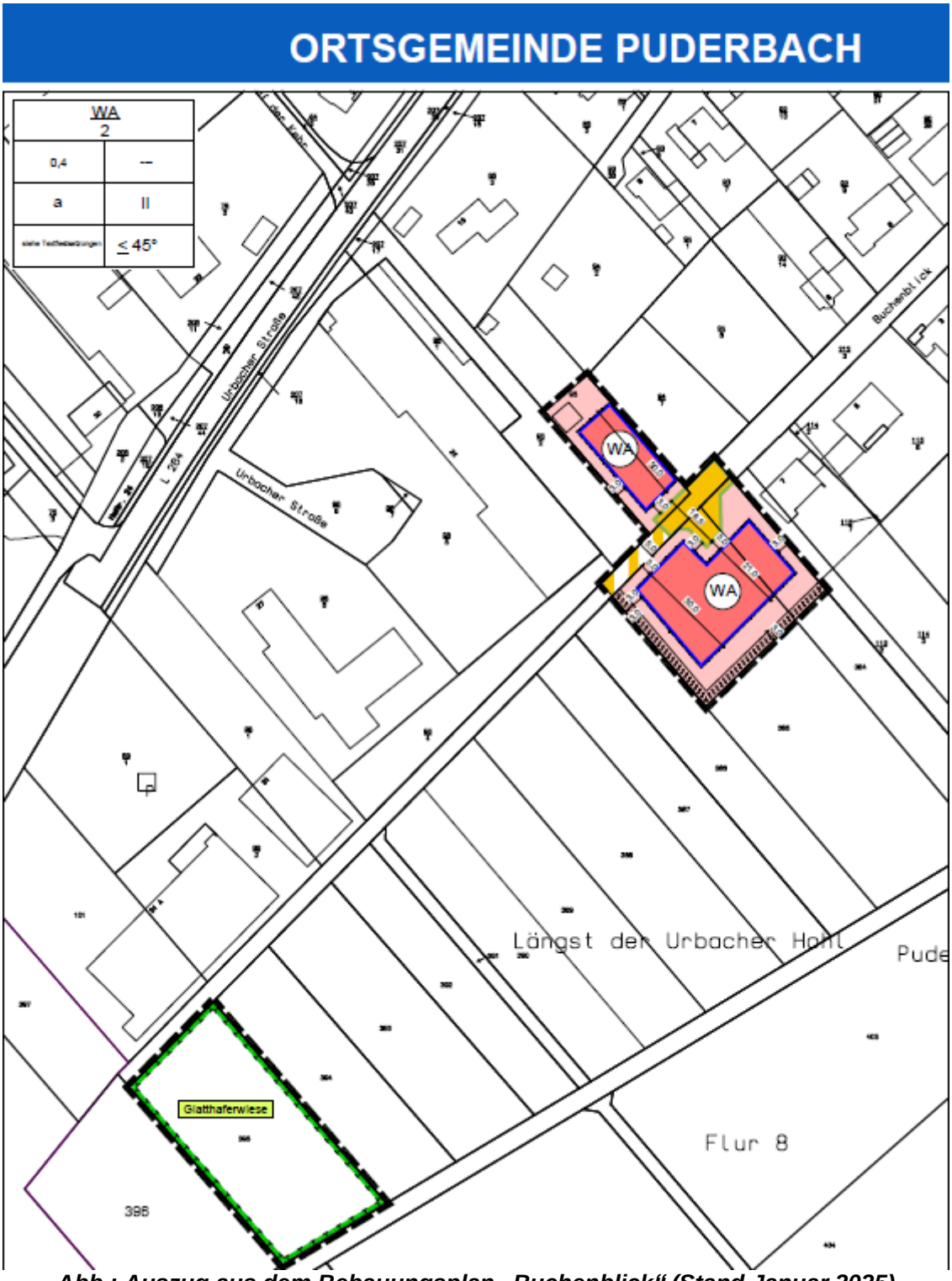


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Buchenblick“ (Stand Januar 2025)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild wird einerseits durch die bestehende Wohnbebauung und andererseits durch die großflächigen Grünlandbereiche im Umfeld der Änderungsfläche geprägt. Der Norma-Markt mit seinen Stellplatzflächen ist durch eine dichte Baum- bzw. Heckenstruktur eingefasst und wirkt dadurch nur eingeschränkt in den Landschaftsraum hinein. Bei der Änderungsplanung handelt es sich zudem um einen vergleichsweise geringfügigen und punktuellen Eingriff. Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung kommt den betroffenen Flächen keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion zu.	gering-mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung, naturnahe Gartengestaltung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 89 mm/Jahr. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt ein Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Aufgrund ihrer Ausprägung als Offenland besitzen die unbebauten Flächen eine gewisse Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung. Durch eine Begrünung zukünftiger Gartenflächen kann die Fläche auch weiterhin zur Niederschlagswasserrückhaltung beitragen.	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Typische Böden sind Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Gruslehm aus Tonschiefer. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen sowie einem schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenart der Änderungsfläche ist als Lehm kartiert. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Befahrung mit schweren Maschinen und Fahrzeugen ist der Boden bereits verdichtet.	gering-mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Minimierung der Versiegelungen auf das notwendige Mindestmaß, Lockerung des Bodens durch Gehölzpflanzungen.
Klima/ Lufthygiene	Als Wiesenflächen übernehmen die Flächen eine Funktion als Kaltluftproduktionsraum. Die entstehende Kaltluft folgt der Geländeneigung in Richtung Südosten und fließt damit überwiegend in die freie Landschaft ab. Eine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage ist der Fläche daher nicht beizumessen. Zudem handelt es sich um einen flächenhaft vergleichsweise kleinräumigen Eingriff.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung.
Arten und Biotope	Der Änderungsbereich liegt entlang bestehender baulicher Strukturen und hoch frequentierter Bereiche, sodass von einer Vorbelastung durch Lärm, Bewegungsunruhe sowie Lichtemissionen auszugehen ist. Natura 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete werden nicht berührt; allerdings wurde auf den Flurstücken 384 und 385 (jeweils teilweise), Flur 8, Gemarkung Puderbach eine nach § 15 LNatSchG pauschal geschützte Glatthaferwiese nachgewiesen. Um in die Flächen eingreifen zu können, wurde auf Antrag der Ortsgemeinde eine Ausnahme seitens der Kreisverwaltung Neuwied mit Datum vom 28.03.2023 erteilt. Voraussichtlich ist vor allem mit dem Vorkommen störungstoleranter, kulturfolgender Arten zu rechnen; Hinweise auf seltene oder besonders empfindliche Arten liegen nicht vor. Entsprechend wird derzeit nicht von einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgegangen.	gering-mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen, naturnahe Gartengestaltung. Beachtung der Auflagen aus der Ausnahmegenehmigung der Kreisverwaltung Neuwied vom 28.03.2023

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** der Änderungsbereich unterliegt keiner Darstellung, zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Grünfläche und Immissionsschutz Gewerbefläche.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** teilweise pauschal geschützte Glatthaferwiese nach § 15 LNatSchG

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar. Durch die geringfügige Ausweisung neuer Wohnbauflächen im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbauflächen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der intensivierten Nutzung sind auch die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche bereits vorbelastet. Grundsätzlich sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch funktional geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Ergänzend wird auf die Ausnahme der Kreisverwaltung Neuwied vom 28.03.2023 und das verbindliche Bauleitplanverfahren verwiesen.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Anpassung an einen im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.7 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche westlich der Ortsgemeinde (LWS in W ca. 3,4 ha)

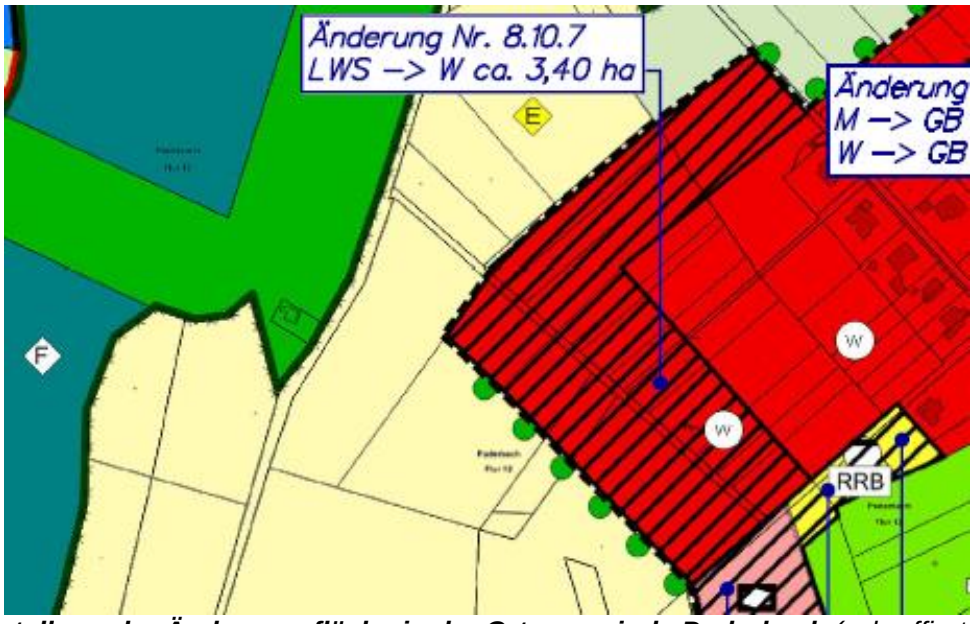


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt die Funktion eines Grundzentrums wahr. Die geplante Änderungsfläche befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Für den Bereich besteht im RROP keine Flächendarstellung („weiße Fläche“). Östlich schließt die als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellte Bestandsbebauung an, welche den Siedlungskörper der Ortslage prägt. Das Gebiet liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Da Vorbehaltsgebiete jedoch Grundsätze und keine verbindlichen Ziele der Raumordnung darstellen, kann der geplanten Änderung der planerische Vorrang eingeräumt werden. Aufgrund der unmittelbaren Lage am bestehenden Siedlungsrand sowie der bereits vorhandenen Vorprägung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholungsfunktion zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

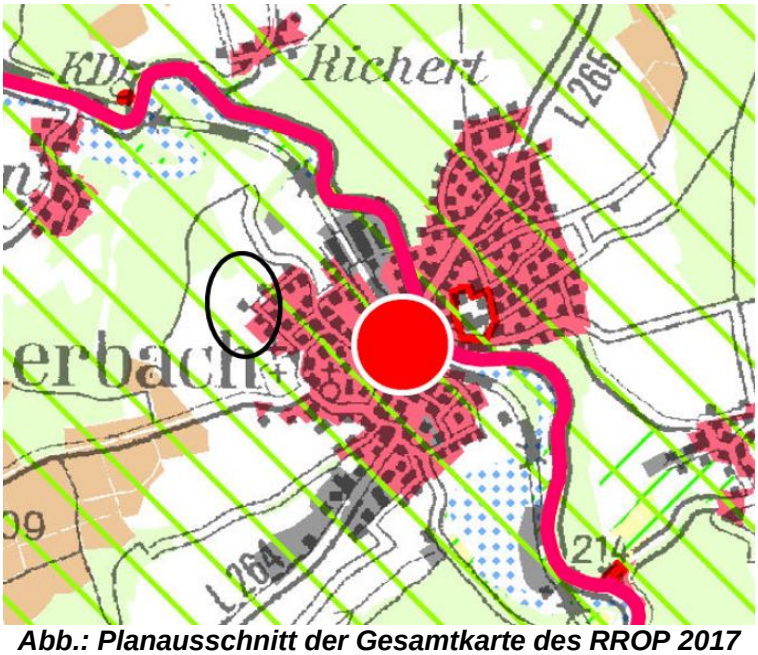


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung ist die Neudarstellung von ca. 3,40 ha Wohnbaufläche auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgesehen. Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Puderbach und grenzt unmittelbar an bestehende

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wohnbauflächen an. Westlich schließen weitere Landwirtschaftsflächen sowie anschließend forstwirtschaftliche Bereiche an.

Als Grundzentrum nimmt Puderbach eine zentralörtliche Versorgungsfunktion wahr und soll sich gemäß den Vorgaben des RROP über den eigenen Bedarf hinaus entwickeln können. Laut den Daten des Raum+Monitor stehen der Gemeinde insgesamt rund 10,64 ha Außenreserven zur baulichen Entwicklung zur Verfügung. Baulücken und Innenpotenziale befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde oder sind aus städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Gründen mittelfristig nicht aktivierbar. Neben der hier vorgesehenen Entwicklungsfläche besteht ein weiteres größeres Außenpotenzial am nordöstlichen Ortsrand, welches im Zuge der Änderung Nr. 10.16 ebenfalls ergänzt bzw. erweitert wird.

Die Bevölkerungsentwicklung sowie die zentralörtliche Funktion stützen das geplante Erweiterungsvorhaben: Zwischen 2019 und 2024 ist die Einwohnerzahl um 389 Personen angestiegen. Um den Wohnraumbedarf für die kommenden 10 bis 20 Jahre decken zu können, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Die Erschließung des Gebiets kann über Verlängerungen der südlich verlaufenden Straße „Zum Mauseberg“ sowie der nördlich verlaufenden Straße „Lanebach“ erfolgen, sodass eine Ringerschließung grundsätzlich möglich ist. Über die im Gemeindegebiet verlaufenden Landesstraßen L 265, L 264 und L 267 besteht eine Anbindung an das regionale Straßennetz.

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu prüfen. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung sind vom Änderungsgebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung zu erwarten. Etwa 250 m nordwestlich befinden sich eine Abwasseranlage sowie gewerblich genutzte Flächen. Aufgrund der Entfernung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von relevanten Immissionen auszugehen. Darüber hinaus wird die Abwasseranlage mittlerweile nur noch als Regenrückhaltebecken/Mischwasserklärbecken genutzt. Zeitweise auftretende Belastungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind ortsüblich und als nutzungsbedingte Vorbelastung zu berücksichtigen. Die Schallimmissionen seitens des sich süd-westlich an das Plangebiet anschließenden Kindergartens sowie der sich nord-westlich befindlichen Grillhütte sind ggfls. durch Schallgutachten im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

Die Entwässerung hat gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen und in die bestehende Infrastruktur der östlich angrenzenden Bestandsbebauung eingebunden zu werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zurückzuhalten und zu versickern. Unmittelbar angrenzende Vorfluter sind nicht vorhanden.

Nach den Starkregenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist innerhalb des Änderungsbereichs nicht mit einer Überflutungsgefährdung infolge von Starkregenereignissen zu rechnen. Selbst bei extremen Ereignissen (SRI 10, 4 Std.) treten lediglich geringfügige Oberflächenabflüsse außerhalb des nördlichen Plangebietsrandes auf. Weitere Konkretisierungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald mit bestehender RVO. Diese ist im weiteren Verfahren zu beachten.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Vereinzelt sind kleinere Feldgehölze vorzufinden. Entlang des durch das Gebiet verlaufenden Wirtschaftswegs befindet sich im Süden zudem eine Gehölzreihe. In diesem Bereich grenzen südlich und östlich die Kindertagesstätte „Am Mauseberg“ sowie der Friedhof an. Östlich der zentralen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Flächen schließen neben weiterem Grünland größere Bestände heimischer Laubgehölze und daran anschließend die Wohnbebauung der Ortslage an. Westlich erstreckt sich die offene Feldflur, die in den angrenzenden Waldbestand übergeht (siehe nachfolgende Abb.).



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Östlich schließen die bestehende Wohnbebauung sowie der neue Kindergarten mit zugehörigen Entwässerungsflächen an. In westlicher und nördlicher Richtung dominieren weitläufige landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche. Aufgrund der unmittelbaren Lage im Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und besitzt keine besondere Bedeutung für die öffentliche oder feierabendbezogene Naherholung. Da voraussichtlich alle Wegebeziehungen erhalten bleiben, ist insgesamt nicht von einer Verschlechterung der Erholungseignung auszugehen.	mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Gebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt rund 78–90 mm/Jahr. Wasserschutzgebiete sowie oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt. Es handelt sich um Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Durchlässigkeit. In ihrer derzeitigen Nutzung als Offenland besitzen die unversiegelten Bereiche eine gewisse Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung. Durch eine angemessene Durchgrünung der zukünftigen Garten- und Freiflächen können diese Funktionen zumindest teilweise erhalten bleiben.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Typische Böden dieser Landschaftseinheit sind Pseudogley-Parabraunerden sowie Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Gruslehm aus Tonschiefer. Die Standorte verfügen über ein hohes Wasserspeicherungsvermögen und weisen einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt auf. Für das Plangebiet ist die Bodenart als sandiger Lehm kartiert. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden bereits vorbelastet und lokal verdichtet, sodass der geplante Eingriff nicht in einen naturnahen oder unbelasteten Boden erfolgt.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland besitzen die Änderungsbereiche eine Funktion als Kaltluftproduktionsflächen. Die entstehende Kaltluft fließt der natürlichen Geländeneigung folgend in Richtung Osten und damit teilweise zur Ortslage ab. Durch die weiter westlich gelegenen Wald- und Offenlandbereiche bleibt die Frischluftversorgung der Siedlung jedoch auch künftig in ausreichendem Maß gewährleistet.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung, Empfehlung zur Verwendung erneuerbarer Energien.
Arten und Biotope	Die geplante Änderung betrifft intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen, die nach derzeitigem Kenntnisstand keine offensichtliche besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweisen. Offenlandarten können potenziell betroffen sein; auch eine Nutzung der Fläche durch bodenbrütende Vogelarten ist potenziell möglich. Eine mögliche Betroffenheit ist im Rahmen der verbildlichen Bauleitplanung auszuschließen. Dem Vorhaben stehen nach aktuellem Kenntnisstand keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich funktional ausgleichbar.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen. Ggf. Einholung eines Artenschutzgutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** überwiegend keine Darstellung sowie teilweise Siedlungsflächen „Wohnen“, zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen dar. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen im Umfeld kommt der Fläche keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Auch die Boden- und Wasserfunktionen sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits beeinträchtigt, sind jedoch aufgrund der Größe der Änderungsfläche dennoch als relevant zu bewerten.
Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind bei Umsetzung funktional geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.
Zur abschließenden fachlichen Bewertung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen, um eine mögliche Betroffenheit geschützter Arten oder Biotope nach § 15 LNatSchG verlässlich auszuschließen.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungslage unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur.
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die offenen Feldflur.
- Empfehlung zum Einholen eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.8 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Urbacher Str. Rechts“ und „Urbacher Straße, Teil 4“: Umwandlung von Gewerbefläche in landwirtschaftliche Fläche (G in LWS ca. 2,43 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehenen Änderungen grenzen südwestlich und östlich an das sich südlich der Gemeinde befindliche Gewerbegebiet an. Beide Teilflächen unterliegen im RROP keiner Darstellung (Weiß), grenzen jedoch unmittelbar an Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“ an. Die Planbereiche unterliegen zudem einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Das Vorbehaltsgebiet wird durch die in Rede stehende Änderung nicht tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

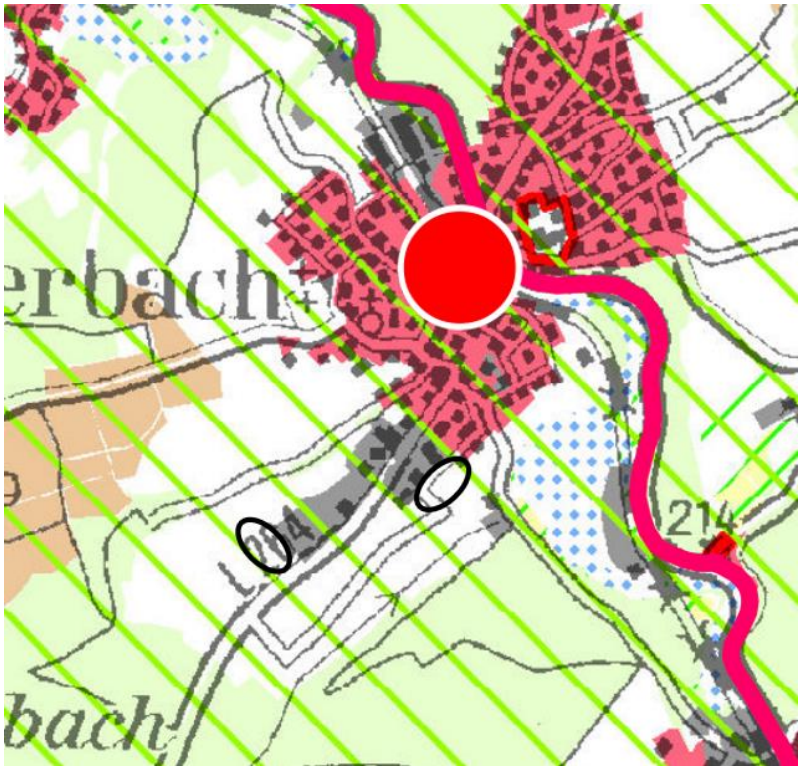


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Puderbach beabsichtigt mit der vorliegenden Änderungsplanung, den Flächennutzungsplan an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Urbacher Str. Rechts“ sowie „Urbacher Straße Teil 4“ anzupassen. Während der ursprüngliche Plan bereits 1998 rechtskräftig wurde, trat Teil 4 der Urbacher Straße erst 2017 in Kraft. Beide Pläne begrenzen die gewerbliche Nutzung des großflächigen Gewerbegebiets südlich des Siedlungskörpers.

Die Verbandsgemeinde verfolgt mit dieser Änderung das Ziel, den Flächennutzungsplan an den aktuellen Bestand anzupassen. Dies geschieht durch die Rücknahme von gewerblichen Bauflächen zugunsten landwirtschaftlicher Flächen auf einer Fläche von ca. 2,43 ha.

Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans an die bestehende Situation. Bauliche Vorhaben werden durch die Änderungsplanung nicht vorbereitet. Aufgrund der Flächenrücknahme in Übereinstimmung mit den genannten Bebauungsplänen sind keine weiteren städtebaulichen Aussagen erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

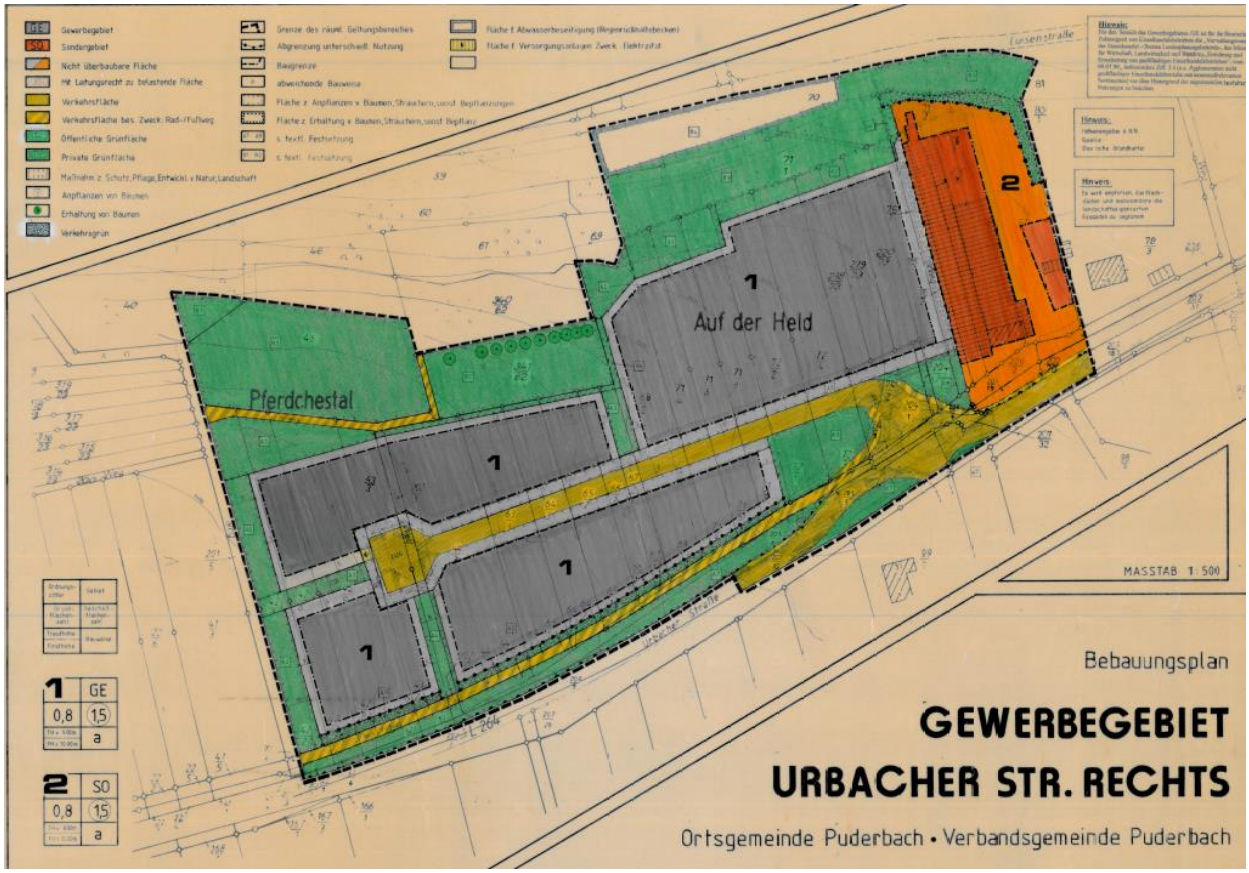


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Urbacher Str. Rechts“ (Stand Juni 1998)

Landschaftsplanung:

Da die vorliegende Änderung lediglich eine Bestandsanpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt, sind die Belange der Landschaftsplanung nicht betroffen. Es erfolgen somit keine weiterführenden landesplanerischen Aussagen. Es handelt sich zudem um eine flächenhafte Rücknahme gewerblicher Bauflächen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.9 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan "Auf der Huth"; Änderung von Grünfläche sowie Wohnbaufläche in zugehörige Kompensationsfläche (GR DKG in zKF ca. 1,0 ha; W in zKF ca. 0,15 ha)

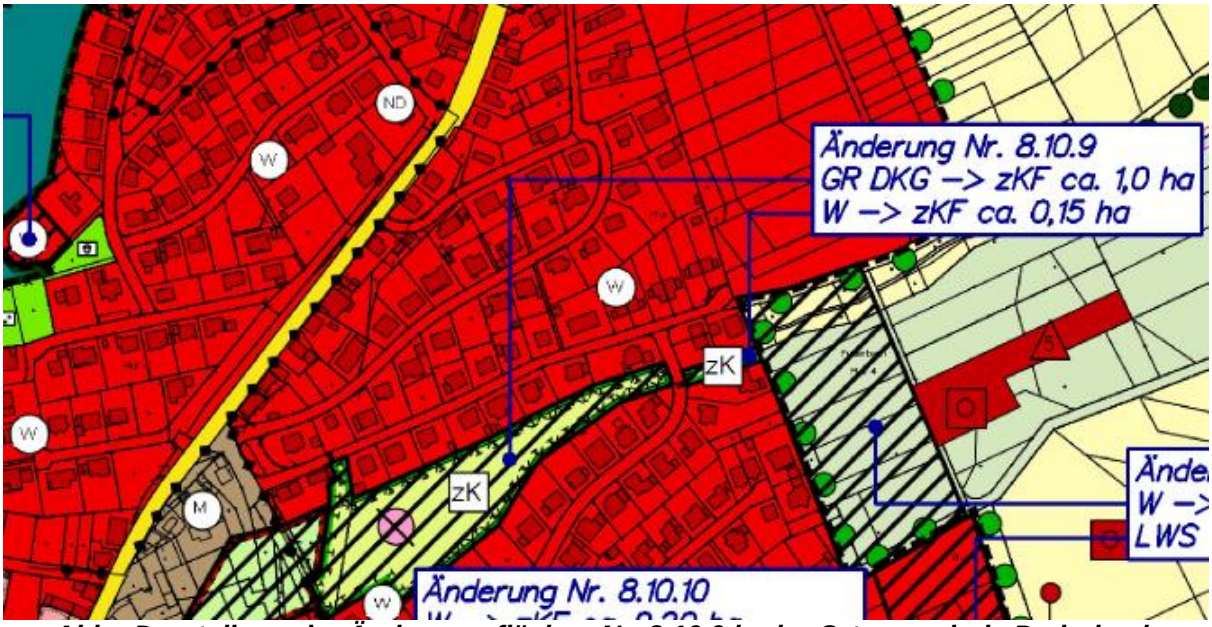


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8,10,9 in der Ortsgemeinde Puderbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur" zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Zentrum von Puderbach. Im aktuell wirksamen RROP unterliegt der gesamte Bereich der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen". Zudem liegt die gesamte Gemeinde in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Diese Änderungsplanung stellt eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan dar. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

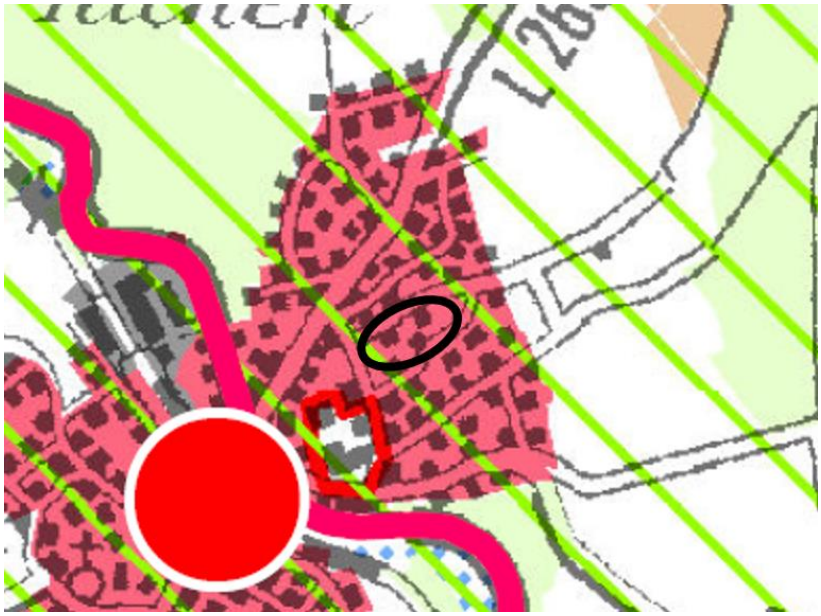


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Puderbach beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans, eine Grünfläche sowie eine Wohnbaufläche in eine zugeordnete Kompensationsfläche mit einem Gesamtumfang von ca. 1,15 ha umzuwandeln. Der Grund für diese Änderung ist die Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Huth“, der bereits 1990 rechtskräftig wurde.

Die geplante Änderung betrifft hauptsächlich den nördlichen Bereich des Bebauungsplans, der sich nördlich der Gemeindestraße „Im Kleinen Flur“ und südlich der „Wollbachstraße“ erstreckt.

Diese Änderungsplanung stellt eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan dar und dient der korrekten Darstellung der aktuellen Bestandssituation. Tiefergehende städtebauliche Aussagen wurden bereits im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt und können den zugehörigen Planunterlagen entnommen werden. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Auf der Huth“ (Stand März 1990)

Landschaftsplanung:

Da die vorliegende Änderung lediglich eine Bestandsanpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt, sind die Belange der Landschaftsplanung nicht betroffen. Es erfolgen somit keine weiterführenden landesplanerischen Aussagen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.10 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Schule“: Ausweisung von zugehöriger Kompensationsfläche (W in zKF ca. 0,20 ha; GB Schule in zKF ca. 0,05 ha; M in zKF ca. 0,05 ha) sowie Umwandelung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,13 ha)

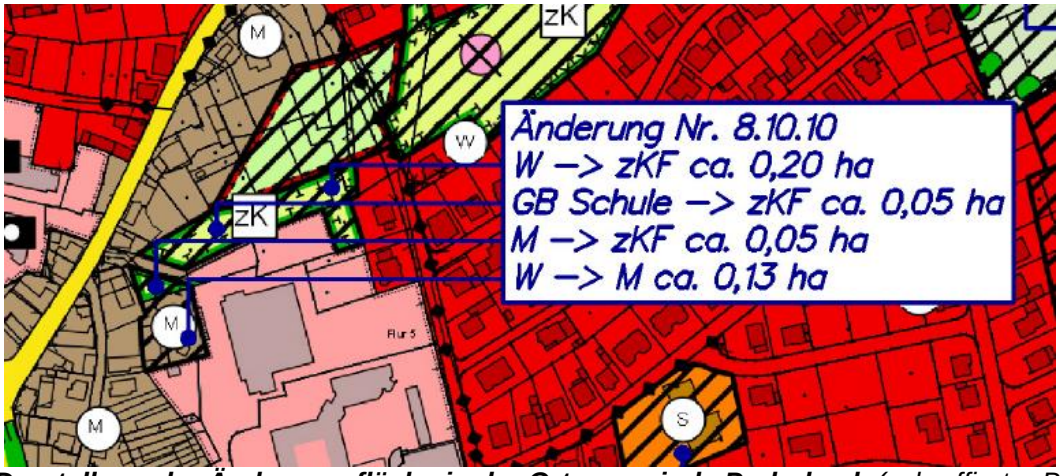


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Zentrum von Puderbach. Im aktuell wirksamen RROP unterliegt der gesamte Bereich der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“. Zudem liegt die gesamte Gemeinde in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Diese Änderungsplanung stellt eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan dar. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

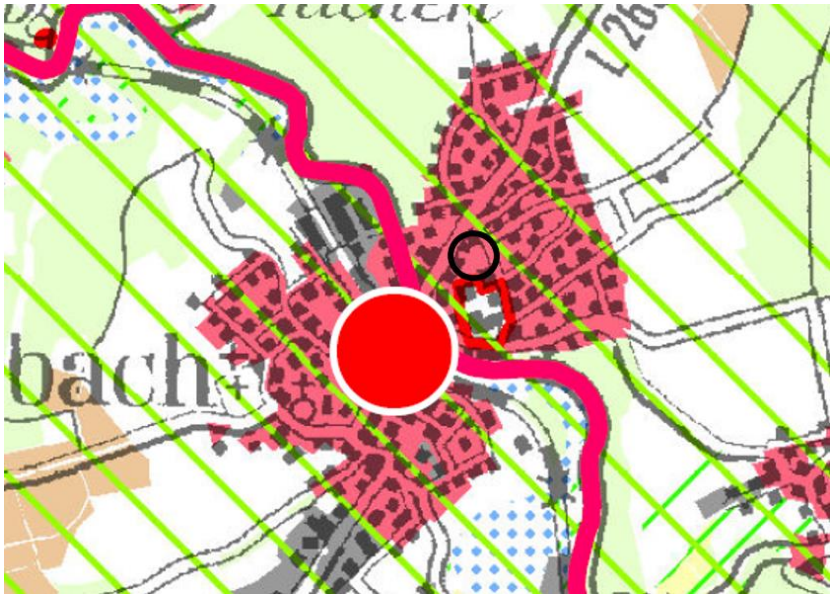


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der vorliegende Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Zentrum der Gemeinde Puderbach. Im Rahmen der Änderung erfolgt eine Anpassung an den 2002 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Schule“. Bestandteil der Änderung ist eine geringfügige Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (ca. 0,13 ha) sowie die Umwidmung von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“, Mischbaufläche und Wohnbaufläche in zugeordnete Kompensationsfläche in einem Gesamtumfang von ca. 0,30 ha.

Ziel und Zweck der damaligen Änderung war es, der schulischen Umstrukturierung Rechnung zu tragen. Zudem sollten durch die geplanten Anpassungen im Zuge des Bebauungsplans die Verkehrssituation sicherer gestaltet sowie durch grünordnerische Festsetzungen die Leistungsfähigkeit des Naturraums erhalten werden.

Rs handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand, die städtebauliche Belange nicht weiter berührt. Diese wurden bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinreichend thematisiert. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich. Detailliertere Informationen können dem Bebauungsplan entnommen werden (siehe nachfolgende Abb.).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

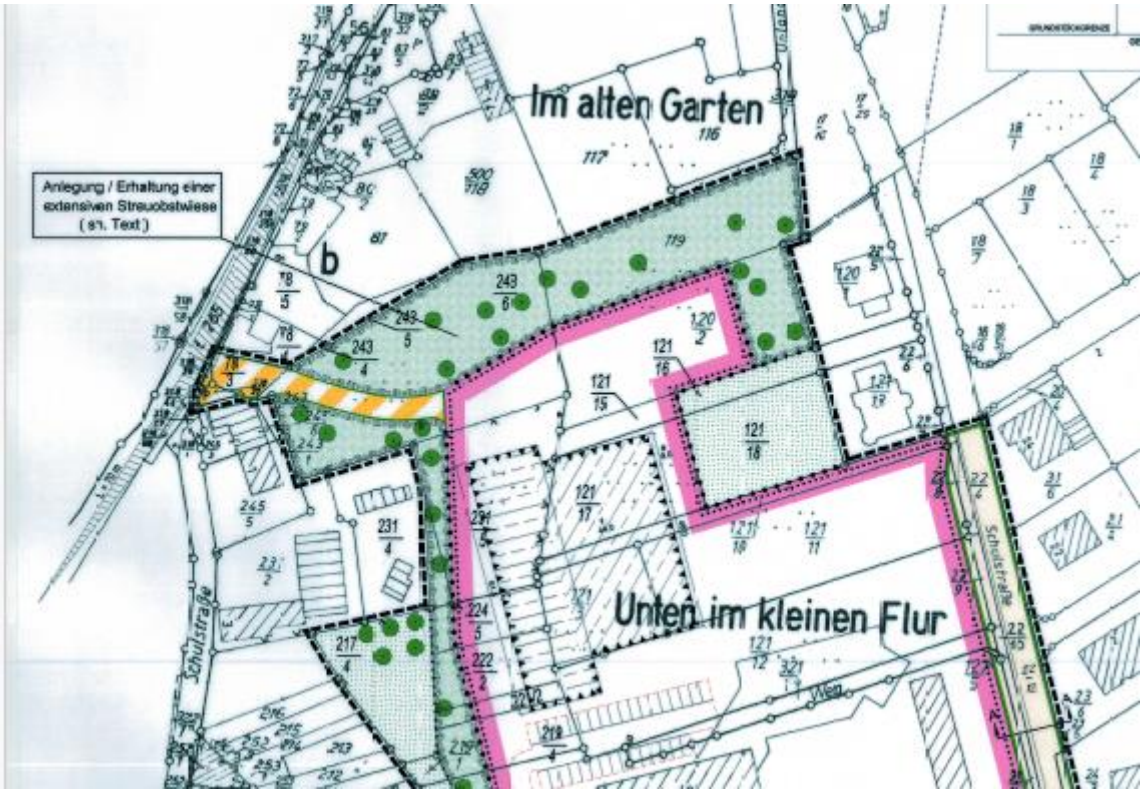


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Schule“ (Stand August 2001)

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden aufgrund der Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schule“ nicht berührt. Es wird kein weiterer baulicher Eingriff vorbereitet, aus dem negative Folgen für die Schutzgüter resultieren könnten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.11 Bestandsanpassung - Darstellung von Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche für Öffentliche Verwaltung (LWS in W ca. 0,18 ha; M in GB Öff. ca. 0,2 ha; LWS in GB Öff. ca. 0,2 ha; M in GB Öff. Ca. 0,2 ha) sowie Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca.1,2 ha)

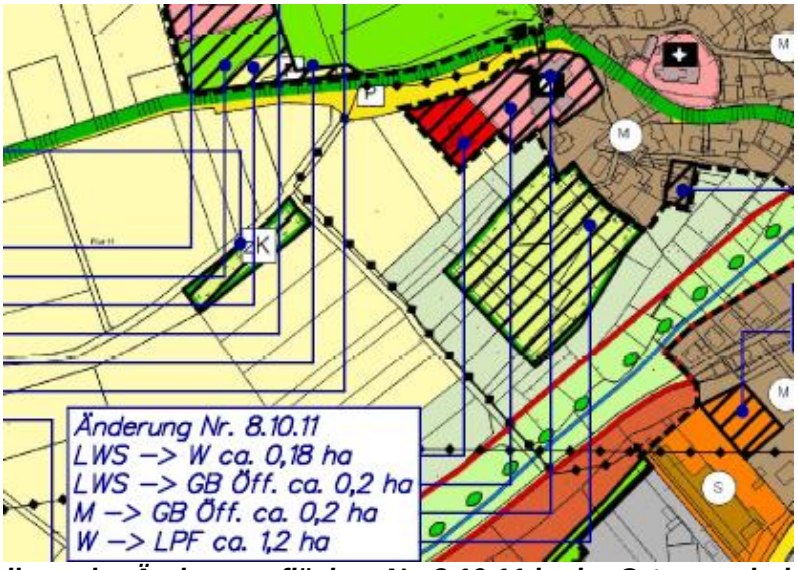


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.10.11 in der Ortsgemeinde Puderbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die Änderungsbereiche liegen am südlichen Ortsrand der Gemeinde und umfassen zwei voneinander getrennte, jedoch räumlich nahe beieinanderliegende Teilflächen. Der südlich gelegene Bereich weist im RROP überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche) auf, während der nördlichere, entlang der Daufenbacher Straße (außerorts L 265) gelegene Bereich als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen ist. Nördlich schließen die bestehenden Wohngebiete der Gemeinde an; südlich folgen Bereiche ohne Darstellung. Puderbach liegt vollständig innerhalb eines großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da die vorliegende Planung ausschließlich Flächenrücknahmen sowie Anpassungen an den tatsächlichen Bestand umfasst, sind keine Konflikte mit den Grundsätzen der Raumordnung zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die großflächige Rücknahme von Wohnbauflächen zugunsten von Landespflegeflächen in einem Umfang von ca. 1,2 ha sowie die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen (Öffentliche Verwaltung) und Wohnbauflächen gemäß Bestandsanpassung.

Die nördlich gelegenen, räumlich eng beieinander liegenden Änderungsbereiche befinden sich südlich der Daufenbacher Straße (außerorts L 265), über die zugleich die Erschließung erfolgt. Hier soll der Flächennutzungsplan an die vorhandenen Gebäude der Evangelischen Kirchengemeinde sowie das westlich angrenzende Forstrevier Puderbach angepasst werden. Die Gebäude der Kirchengemeinde werden künftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, während das Forstrevier als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Insgesamt werden hierfür ca. 0,38 ha landwirtschaftlicher Fläche in entsprechende Bauflächen umgewandelt. Es handelt sich um reine Bestandsanpassungen.

Der südlich gelegene Teilbereich befindet sich zwischen Ackerweg und Luisenstraße und stellt sich im Bestand als Grünland dar, das im östlichen Abschnitt vom Puderbach (Gewässer III. Ordnung) durchflossen wird. Aufgrund der naturschutzfachlichen Wertigkeit dieser Flächen verfolgt die Gemeinde hier keine bauliche Entwicklung und sieht stattdessen eine Rücknahme der bestehenden Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche vor. Entwicklungsziele sollen an anderen, städtebaulich besser geeigneten Standorten realisiert werden.

Da im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, sondern ausschließlich Bestandsanpassungen vorgenommen werden, besteht kein Erfordernis weitergehender städtebaulicher Bewertungen. Eine Veränderung der tatsächlichen Nutzungssituation ist nicht zu erwarten.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt. Da weder neue Bauflächen vorbereitet noch Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden, bleibt der bestehende Zustand unverändert. Von weitergehenden Ausführungen sowie einer vertiefenden landschaftsplanerischen Bewertung wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.12 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan – 19. und 20. Änderung „Am Judenfriedhof“: Ausweisung von Wohnbaufläche auf Forstwirtschaftsfläche (FWS in W ca. 0,13 ha)

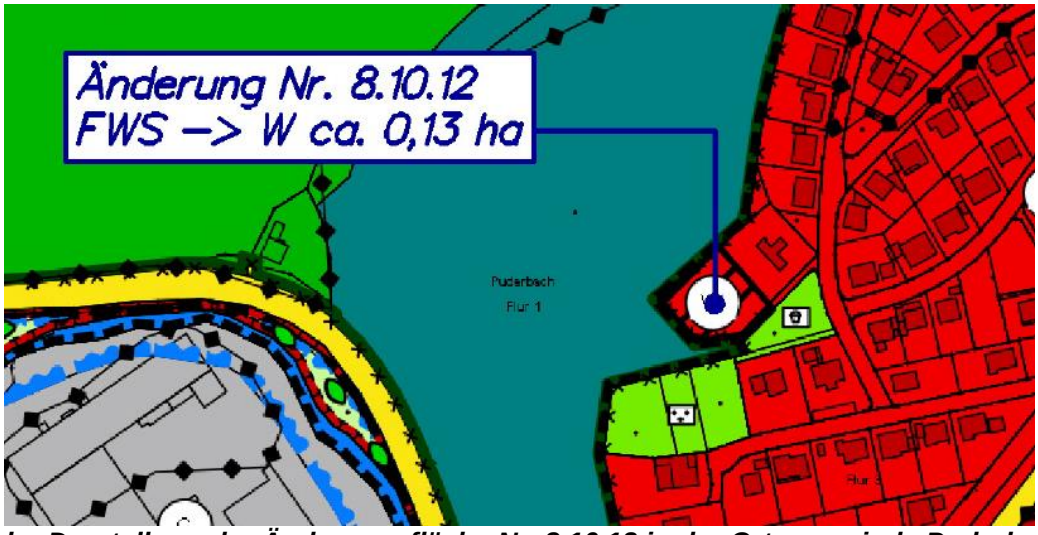


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.10.12 in der Ortsgemeinde Puderbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Puderbach wird großflächig von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überlagert. Der kleinflächige Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde und unterliegt im derzeit gültigen RROP der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“. Unmittelbar nördlich befinden sich „Sonstige Waldflächen“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung soll eine Umwandlung in Wohnbaufläche auf einer kleinflächigen Teilfläche von ca. 0,13 ha erfolgen.

Der Planbereich liegt westlich der Gemeindestraße „Tannenstraße“ und grenzt südwestlich an ein bereits bebautes Grundstück an. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Stichstraße. Über die unweit östlich verlaufende L 265 ist eine schnelle Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gegeben.

Die Änderung dient der nachrichtlichen Anpassung an die 19. und 20. Änderung des Bebauungsplans „Am Judenfriedhof“, der seit 1990 rechtskräftig ist. Das betroffene Grundstück (Flur 3, Flurstück 230) ist im Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Weitere städtebauliche Bewertungen sind nicht erforderlich und ergeben sich aus den Unterlagen des Bebauungsplans.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug Bebauungsplan - 19. Und 20. Änderung „Am Judenfriedhof" (Stand März 1990)

Landschaftsplanung:

Durch die vorliegende Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan wird kein baulicher Eingriff vorbereitet, sondern lediglich eine Anpassung an den aktuellen Bestand durchgeführt. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert und somit auch nicht tiefergehend beschrieben.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.13 Flächenrücknahme von Gewerbefläche zugunsten von Grünfläche mit Gehölzen (G in GR „Gehölze“ ca. 3,5 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderungsfläche befindet sich am nordwestlichen Rand des Siedlungskörpers von Puderbach, unmittelbar westlich der Landesstraße L 267, die im RROP als regionale Straßenverbindung ausgewiesen ist. Der Änderungsbereich selbst unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche), grenzt jedoch nördlich an die Siedlungsflächendarstellung „Industrie und Gewerbe“. Zudem liegt die gesamte Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus, welches durch die Änderung nicht nachteilig tangiert wird. Weiter nördlich befinden sich vereinzelt Flächen mit der Darstellung „Sonstige Waldflächen“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

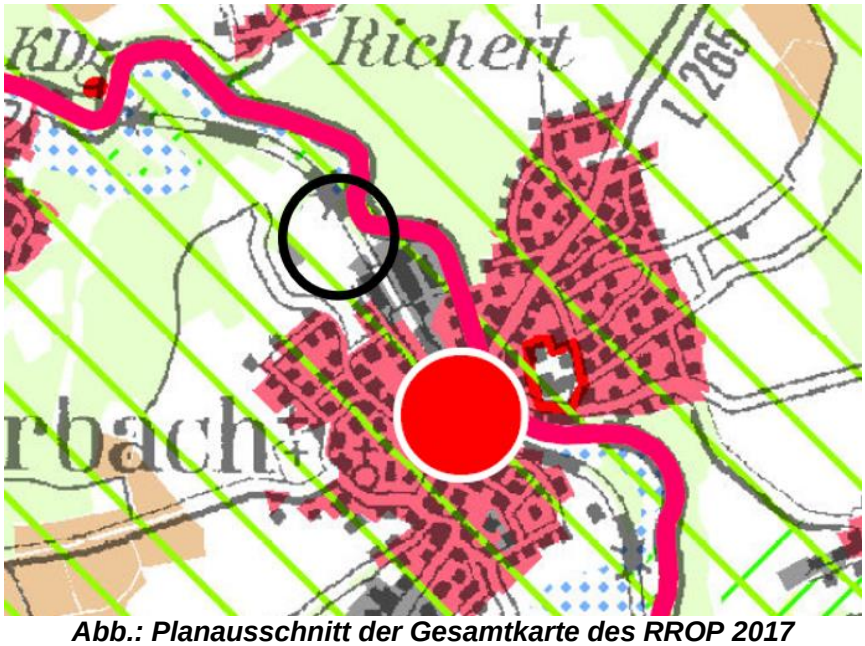


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der betreffende Änderungsbereich befindet sich nördlich des bestehenden Gewerbegebiets der Gemeinde. Innerhalb der angrenzenden bereits versiegelten Gewerbeflächen befinden sich Bestandsgebäude der Afflerbach Bödenpresserei GmbH & Co. KG. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und soll im Zuge der Änderung in eine Gehölzfläche überführt werden. Die Verbandsgemeinde strebt diese Flächenrücknahme an, da derzeit kein konkreter Bedarf für eine nördliche Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen besteht.

Insgesamt werden ca. 3,5 ha Gewerbeflächen zurückgenommen und entsprechend dem aktuellen Bestand als Gehölzflächen dargestellt.

Diese Rücknahme ist auch aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da der Holzbach, ein Gewässer II. Ordnung, durch den Änderungsbereich fließt. Neben der Beachtung der gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete ist auch die Starkregenthematik zu berücksichtigen.

Es erfolgt eine Anpassung an den aktuellen Bestand. Weitergehende städtebauliche Aussagen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Flächenrücknahme. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die großflächige Reduzierung gewerblicher Bauflächen zu begrüßen, da nicht nur eine Anpassung an den Bestand erfolgt, sondern auch potenziell wertvolle Habitate unberührt bleiben.

Die Schutzgüter werden nicht negativ beeinträchtigt, sodass keine weitergehenden Aussagen erforderlich sind.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.14 Umwandlung von Gewerbefläche in Mischbaufläche und Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand (G in M ca. 1,20 ha und G in W ca. 0,45 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt die Funktion eines Grundzentrums wahr. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde und unterliegt im RROP teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche) sowie teilweise der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“. Nordöstlich schließen als „Gewerbe“ dargestellte Bereiche an; zudem verläuft dort die Landesstraße L 267 als regionale Verkehrsverbindung. Die Gemeinde befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da die vorliegende Änderungsplanung die Umwandlung bestehender gewerblicher Bauflächen in Mischbauflächen vorsieht und der Bereich bereits erheblich vorgeprägt ist, sind keine Konflikte mit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebiets zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Puderbach und grenzt östlich an bestehende Wohnbauflächen sowie westlich an gewerbliche Bauflächen an. Vorgesehen ist die Rücknahme von rund 1,65 ha gewerblicher Baufläche zugunsten einer Darstellung als Misch- und Wohnbaufläche. Eine gewerbliche Nutzung des bislang unbebauten Bereichs wird seitens der Gemeinde nicht mehr angestrebt. Durch die Umwandlung soll zugleich eine planerisch sinnvolle Abstufung zwischen der östlich angrenzenden Wohnbebauung und den westlich gelegenen Gewerbeflächen im Sinne des Trennungsgrundsatzes erreicht werden. Zudem bestehen nördlich der Ringstraße bereits zwei teilweise wohnlich genutzte Bestandsgebäude, für deren langfristige städtebauliche Entwicklung die geplante Anpassung relevant ist.

Als Grundzentrum kann und soll die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Puderbach auch über den tatsächlichen Bedarf hinaus erfolgen. Die Ausweisung erfolgt unter Berücksichtigung bestehender Infrastruktur. Der südliche als Wohnbaufläche ausgewiesene Teilbereich umfasst zudem den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reichensteiner Weg“, welcher sich derzeit in Aufstellung befindet.

Die verkehrliche Erschließung kann unter anderem über die Gemeindestraßen „Reichensteiner Weg“ und „Ringstraße“ erfolgen; Die regionale und überregionale Anbindung ist über die westlich und nördlich verlaufenden Landesstraßen L 265 und L 267 gewährleistet.

Immissionsschutzrechtlich sind insbesondere mögliche Auswirkungen der östlich anschließenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen. Die Einhaltung relevanter Schallschutzrichtwerte ist sicherzustellen, ggf. durch ergänzende Maßnahmen auf nachfolgender Planungsebene.

, Etwa 50 m südlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, von der potenzielle Geruchsimmissionen ausgehen können. Darüber hinaus befindet sich etwa 100 m nördlich eine ehemalige Abwasseranlage, die mittlerweile jedoch nur noch als Regenrückhaltebecken/Mischwasserklärbecken genutzt wird. Die Einholung entsprechender Fachgutachten wird empfohlen. Von der Umwandlung selbst sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Aspekte der Entwässerung sowie der Starkregenthematik werden in Bezug auf diesen Änderungspunkt nicht vertiefend ausgeführt, da es sich um die Umwidmung bislang als gewerbliche Baufläche dargestellter Bereiche handelt, für die mindestens gleichartige, wenn nicht eher höhere Versiegelungsgrade anzunehmen sind. Die Änderung begründet damit keine Verschlechterung der bestehenden Situation.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als intensiv genutztes Grünland dar (siehe nachfolgende Abb.). Entlang der östlichen Gebietsgrenze an der Straße „Im Bruch“ befindet sich eine Baumreihe aus Mischgehölzen. Am südöstlichen Rand liegen zwei Bestandsgebäude mit Nebenanlagen und rückwärtigen Gärten, an die weitere Gehölzstrukturen anschließen. Östlich grenzen die gewerblichen Anlagen der Bodenpresserei an, während südlich und westlich Wohnbebauung folgt. Nördlich schließen Baumbestände, Offenland sowie die Abwasseranlage an.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um die Umwandlung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellter Bereiche in Mischbaufläche. Eine vertiefte landschaftsplanerische Bewertung wurde bereits im Zuge der ursprünglichen Ausweisung der gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Da mit gewerblichen Bauflächen immer ein hoher Versiegelungsgrad einhergeht, ist durch die nun geplante Umwandlung in Mischbaufläche aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung keine Verschlechterungen der ökologischen Situation zu erwarten.

Vielmehr ist aufgrund der künftig möglichen inneren Durchgrünung sowie der Anlage von Privatgärten von einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Strukturangebots und einer insgesamt geringeren Versiegelungsintensität auszugehen.

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

8.10.15 Bestandsanpassung - Anpassung an die 19. und 20. Änderung des Bebauungsplans „Am Judenfriedhof“; Umwandlung von Wohnbaufläche zu forstwirtschaftlicher Fläche (W in FWS ca. 0,33 ha)

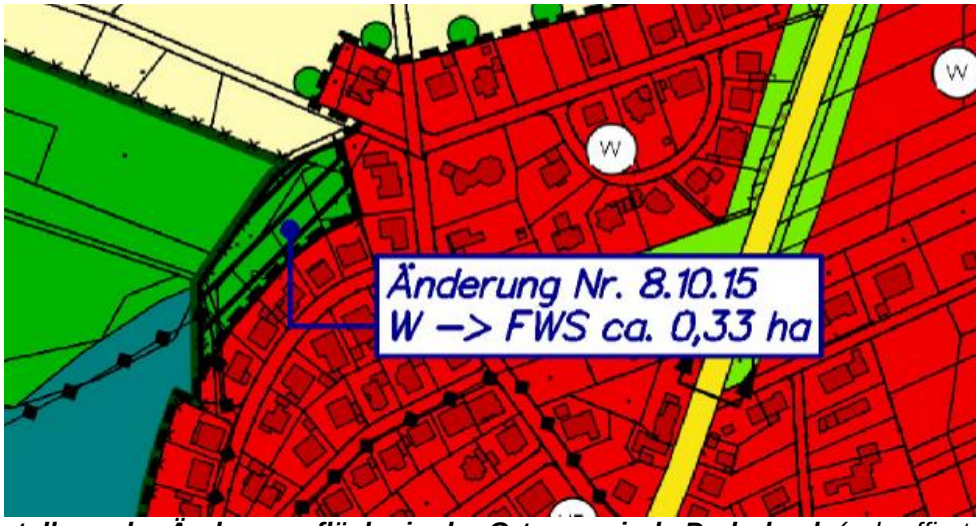


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderungsfläche befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungskörpers von Puderbach, unmittelbar westlich der „Tannenstraße“. Während unmittelbar östlich Flächen mit der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ dargestellt werden, unterliegt der Änderungsbereich selbst der Darstellung „Sonstige Waldflächen“. Zudem liegt die gesamte Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus, was durch die in Rede stehende Änderung nicht nachteilig tangiert wird. Weiter nördlich befinden sich vereinzelt Flächen mit der Darstellung „Sonstige Waldflächen“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung beabsichtigt die Verbandsgemeinde Puderbach, diese Wohnbaufläche in eine forstwirtschaftliche Fläche mit einem Umfang von ca. 0,35 ha umzuwandeln.

Der Änderungsbereich befindet sich östlich der Tannenstraße und stellt eine nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan „Am Judenfriedhof“ dar, der 1990 rechtskräftig wurde. Im Bebauungsplan ist der Planbereich als nicht überbaubare Fläche festgelegt, die im Bestand teils als begrünte Gärten und teils als Waldfläche ausgeprägt ist.

Die Änderungsplanung dient somit der Anpassung an den Bestand. Weitergehende städtebauliche Aussagen sind nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

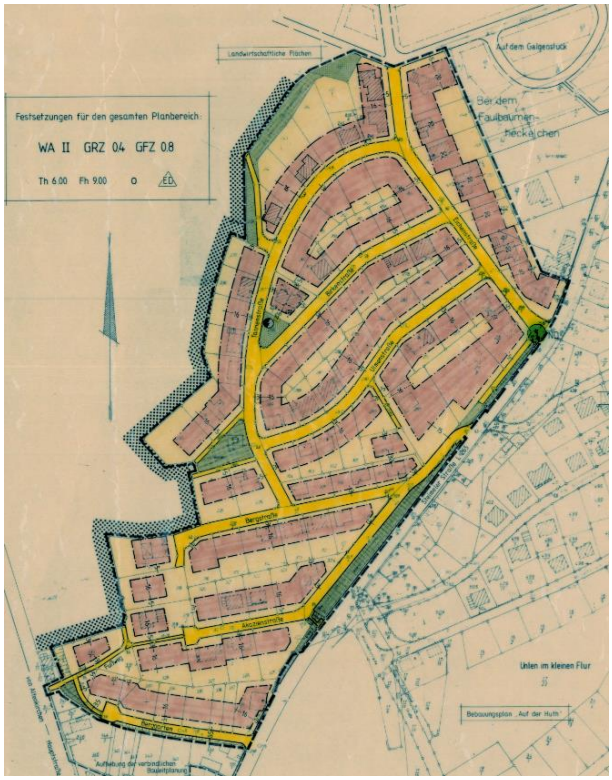


Abb.: Auszug Bebauungsplan - 19. Und 20. Änderung „Am Judenfriedhof“ (Stand März 1990)

Landschaftsplanung:

Der Bebauungsplan „Am Judenfriedhof“ ist bereits seit 1990 rechtskräftig. Es handelt es sich entsprechend bei der vorliegenden Planänderung um eine nachrichtliche Übernahme. Weitere Ausführungen zu Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.16 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in W ca. 2,90 ha), gleichzeitig Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche (W in LWS ca. 1,11 ha)

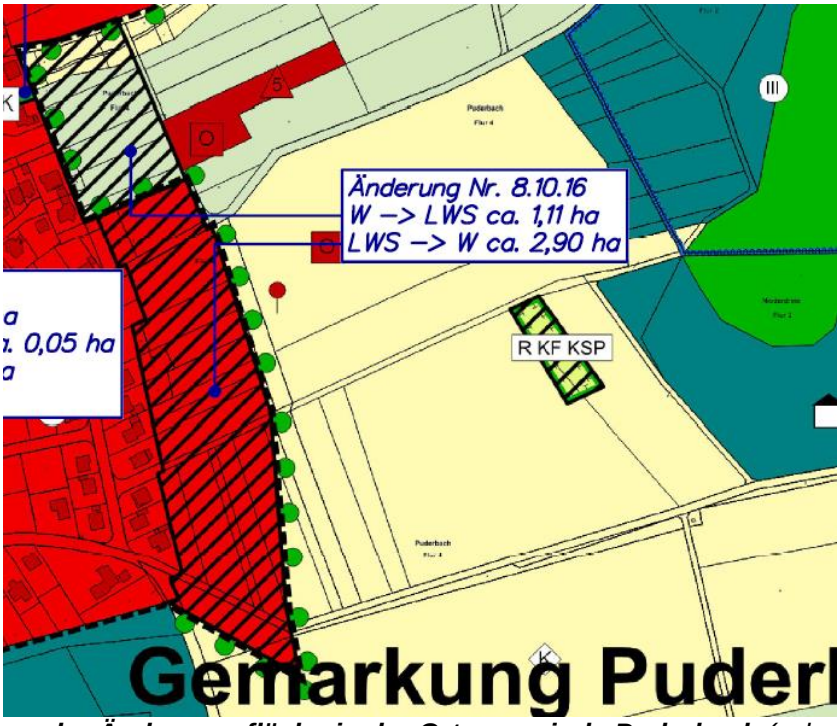


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt die Funktion eines Grundzentrums wahr. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde. Im RROP ist die Fläche überwiegend ohne Darstellung („weiße Fläche“) ausgewiesen; Teilbereiche sind als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Westlich schließen weitere Wohnbauflächendarstellungen an, die den bestehenden Siedlungskörper prägen. Östlich folgen weitere Bereiche ohne Darstellung. Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da die geplante Erweiterung unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur anbindet, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung eines unberührten Landschaftsraumes auszugehen. Dem Gebiet kommt zudem keine herausgehobene touristische Bedeutung zu. Daher wird nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Grundsätze des Vorbehaltsgebietes ausgegangen. Der Änderung wird daher der planerische Vorrang eingeräumt

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

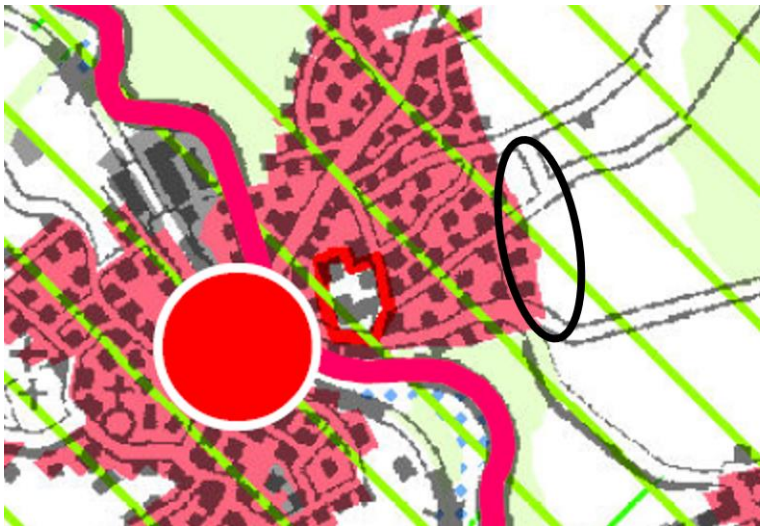


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Puderbach erfolgt mit der vorliegenden Änderung die Ausweisung von ca. 2,90 ha Wohnbaufläche auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordöstlichen Ortsrand. Zudem sollen ca. 1,11 ha bestehender Wohnbauflächen im Bereich des Wollbachs zurückgenom-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

men werden. Die Rücknahme dient der naturschutzfachlichen Optimierung und stellt eine Anpassung an den Bestand dar; sie wird daher nachfolgend nicht weiter vertieft.

Als Grundzentrum nimmt Puderbach eine zentralörtliche Versorgungsfunktion wahr und soll sich gemäß den Vorgaben des RROP über den eigenen Bedarf hinaus entwickeln können. Nach Auswertungen der Daten aus Raum+Monitor stehen der Gemeinde einschließlich ihrer Ortsteile insgesamt rund 10,64 ha Außenreserven für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Innenpotenziale und Baulücken befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde oder sind aus städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Gründen mittelfristig nicht aktivierbar. Nördlich der geplanten Änderung liegt ein größeres Außenpotenzial, das im Zuge der vorliegenden Änderung teilweise zurückgenommen, insgesamt jedoch erweitert wird.

Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre stützt das Erweiterungsvorhaben: Zwischen 2019 und 2024 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde um 389 Personen gestiegen. Zur Deckung des Wohnraumbedarfs der kommenden 10 bis 20 Jahre ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets kann über auszubauende Wirtschaftswege erfolgen, die aus den Gemeindestraßen „Werother Weg“ im Norden sowie „Auf der Huth“ im Süden angebunden werden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, über eine westlich aus dem „Panoramaweg“ abzweigende Stichstraße eine zusätzliche Erschließung anzulegen. In Verbindung mit der genannten Zuwegungen ist eine Ringerschließung grundsätzlich realisierbar.

Immissionsschutzrechtlich sind aufgrund der künftigen wohnbaulichen Nutzung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine immissionsrechtlich relevanten Störquellen; der Bereich ist als ruhige Ortsrandlage einzuordnen. Zeitweise auftretende Geruchs- oder Geräuschimmissionen aus der Bewirtschaftung der östlich gelegenen Landwirtschaftsflächen gelten als ortsüblich und sind hinzunehmen.

Die Entwässerung des Änderungsbereichs ist entsprechend den wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem vorzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Nächstgelegener Vorfluter ist der etwa 100 m nördlich gelegene Wollbach (Gewässer III. Ordnung). Aufgrund der natürlichen Geländeneigung nach Norden kann die Anlage einer Regenrückhaltefläche in Richtung des Bachs sinnvoll sein, sodass ein Notüberlauf in den Wollbach erfolgen könnte. Die Leistungsfähigkeit des Vorfluters ist im weiteren Verfahren zu prüfen; erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

Die Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz weisen für den Änderungsbereich kein erhebliches Überflutungsrisiko aus. Selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) treten innerhalb der Fläche keine nennenswerten Oberflächenabflüsse auf. Lediglich im südlichen und nördlichen Randbereich sind geringfügige Abflüsse mit Wassertiefen von 5 bis unter 10 cm und Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis unter 0,5 m/s erkennbar. Der Änderungsbereich liegt im Einzugsgebiet des Wollbachs, welcher theoretisch durch zusätzliche Versiegelung belastet werden könnte. Durch geeignete Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung kann auf nachfolgender Planungsebene eine hohe Versickerungsleistung erzielt und eine Verschlechterung abfließender Wassermengen vermieden werden. Nach aktueller Datenlage ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf flussabwärts liegende Bereiche auszugehen. Detailprüfungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Rhein-Westerwald (RVO berücksichtigt). Im südlichen und östlichen Randbereich werden bestehende Kompensationsmaßnahmen überplant. Es handelt sich um die Maßnahmenkomplexe KOM-81015-712_714 im Süden und KOM-81015-710 im Osten, die

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

aus einem früheren Flurbereinigungsverfahren hervorgegangen sind und in der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Im Bestand stellt sich die Fläche überwiegend als strukturarmes, landwirtschaftlich genutztes Offenland mit vereinzelten Gehölzbeständen dar. Zentrale Bereiche werden zudem als Privatgarten genutzt. Entlang des südlich verlaufenden Wirtschaftswegs befindet sich eine gepflanzte Baumreihe, die aus der genannten Kompensationsmaßnahme stammt und im südlichen Bereich zu einer kleineren Gehölzgruppe führt. Östlich schließt die offene Feldflur mit weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen an, während westlich der Siedlungskörper der Gemeinde folgt. Nördlich, zentral und südlich queren Wirtschaftswege das Gebiet in östliche Richtung.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Fläche liegt in direkter Siedlungsrandlage und ist durch die angrenzende Wohnbebauung im Westen sowie durch offene landwirtschaftliche Nutzflächen und Einzelholzbestände sowie eine Baumallee im Osten geprägt. Aufgrund der direkten Ortsrandlage handelt es sich nicht um einen unberührten Landschaftsraum. Die bestehende Nutzung als Offenland führt dazu, dass der Bereich keine herausgehobene Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung aufweist. Umliegende Wirtschaftswege können nach Umsetzung der Planung weiterhin für Spaziergänge, zum Joggen oder Radfahren genutzt werden. Insgesamt stellt der südliche Änderungsbereich eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur dar und fügt sich aufgrund seiner Lage und Vorbelastung harmonisch in das Orts- und Landschaftsgefüge ein.	gering-mittel	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.
Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Oberflächengewässer der Ordnung 1 und 2 sind im Umfeld nicht vorhanden, und im Bereich der Neuausweisung werden keine Fließgewässer tangiert. Grund- und Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenvorkommen oder Mineralwassereinzugsbereiche sind nicht betroffen. Bei sachgerechter Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung – etwa durch Versickerungssysteme (Mulden-Rigolen), ausreichende Grünflächenanteile oder gezielte Entsiegelungsmaßnahmen – ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts auszugehen.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, örtlich überlagert von Lösslehm. Im Änderungsbereich überwiegen sandige bis stark sandige Lehmböden, die standorttypisch eine mittlere bis hohe Ertragskraft sowie eine insgesamt gute nutzbare Feldkapazität aufweisen. Das Potenzial zur Nitratrückhaltung ist hingegen lediglich als gering bis mittel einzustufen. Mit der geplanten Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wohnbauflächen geht ein erheblicher Eingriff in bodenökologisch wertvolle Ackerstandorte einher.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. schonender Umgang mit Oberbodenmaterial, Minimierung stofflicher Einträge, Begrenzung der Versiegelung auf funktional erforderliche Flächen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Lufthygiene	Die Wohnbaufläche liegt am Übergang zwischen der bestehenden Siedlungsrandlage und der östlich anschließenden offenen Agrarlandschaft und erfüllt damit derzeit eine Funktion als lokal bedeutender Frischluftentstehungs- und -austauschraum. Durch die Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in Wohnbaufläche wird diese klimatische Ausgleichsfunktion eingeschränkt. Regionale Luftaustauschprozesse werden durch die geplante Entwicklung nicht maßgeblich beeinflusst, zumal weiterhin umfangreiche Offenland- und Grünflächen im Umfeld bestehen bleiben.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, gezielte Durchgrünung durch klimaaktive Vegetationsstrukturen
Arten und Biotope	Natura 2000-Gebiete werden nicht tangiert. Nach aktuellem Kenntnisstand werden innerhalb des Gebiets keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotope überplant. Unmittelbar östlich sowie südlich grenzen Kompensationsflächen an, deren Zielzustand als Feldgehölze (BA0) festgesetzt ist und die einer regelmäßigen Pflege unterliegen. Die geplante Entwicklungsfläche selbst weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine wertgebenden Biotoptypen auf; auch im 2 × 2 km-Raster des LANIS sind keine Vorkommen besonders geschützter Arten dokumentiert. Insgesamt ist der Bereich durch die östlich angrenzende Bebauung sowie die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen deutlich vorgeprägt.	mittel-hoch	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume Durchgrünung durch klimaaktive Vegetationsstrukturen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche) teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbauflächen
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die geplante Neudarstellung stellt eine sinnvolle städtebauliche - gut in die vorhandenen Strukturen eingebundene – wohnbauliche Erweiterung dar. Durch die direkte Lage an bestehender Wohnbebauung erfolgt die Erweiterung nicht in einen unbeeinträchtigten Landschaftsraum, sondern in einen bereits vorgeprägten Übergangsbereich zwischen Siedlung und Offenland.
Die Inanspruchnahme teilweise hochwertiger Böden erfordern eine sorgfältige planerische Steuerung und die Umsetzung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Bei fachgerechter Ausgestaltung sind die mit der Neuausweisung verbundenen Eingriffe jedoch planungsrechtlich vertretbar und insgesamt ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Infrastrukturell und städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage.
- Keine erkennbare Überflutungsgefahr durch Starkregen
- Empfehlung zur Durchgrünung, randlichen Eingrünung und klimaaktiven Flächengestaltung zur Integration ins Landschaftsbild und Förderung ökologischer Vielfalt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.17 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Urbacher Strasse – Links“ – Darstellung externer Kompensationsflächen auf gewerblicher Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche (G in zKF ca. 0,85 ha und LWS in zKF ca. 1,02 ha)

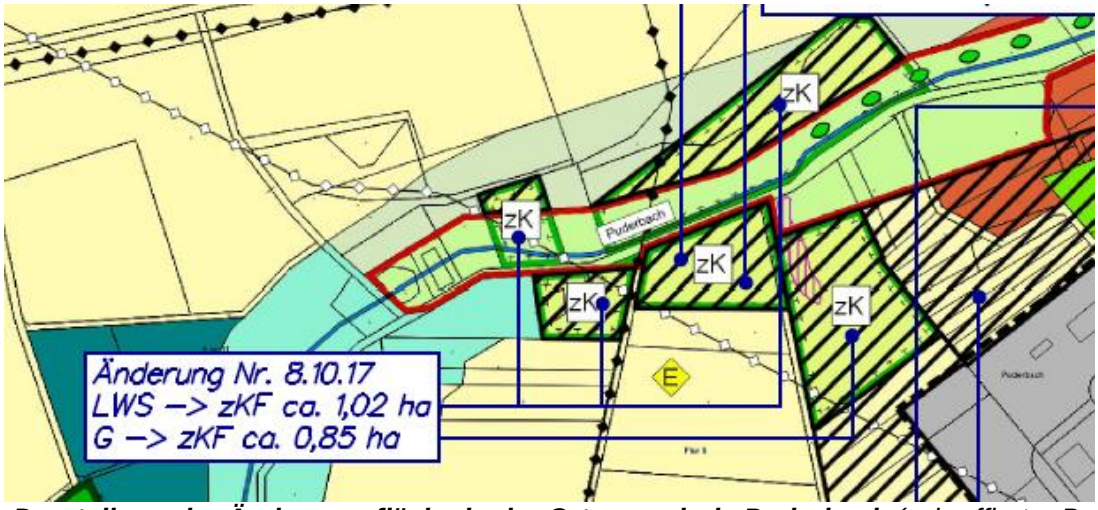


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die in Rede stehenden Änderungsbereiche liegen südwestlich der Ortslage Puderbachs und in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbeflächen, die im RROP als Siedlungsflächen „Gewerbe“ dargestellt sind. Die Änderungsflächen selbst sind im RROP als „weiße Flächen“ ohne Darstellung geführt; westlich schließen „sonstige Waldflächen“ an. Die Gemeinde Puderbach sowie ihr gesamtes Umfeld liegen innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da im Rahmen der Planung ausschließlich Flächenrücknahmen vorgenommen werden, sind Konflikte mit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebiets nicht zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

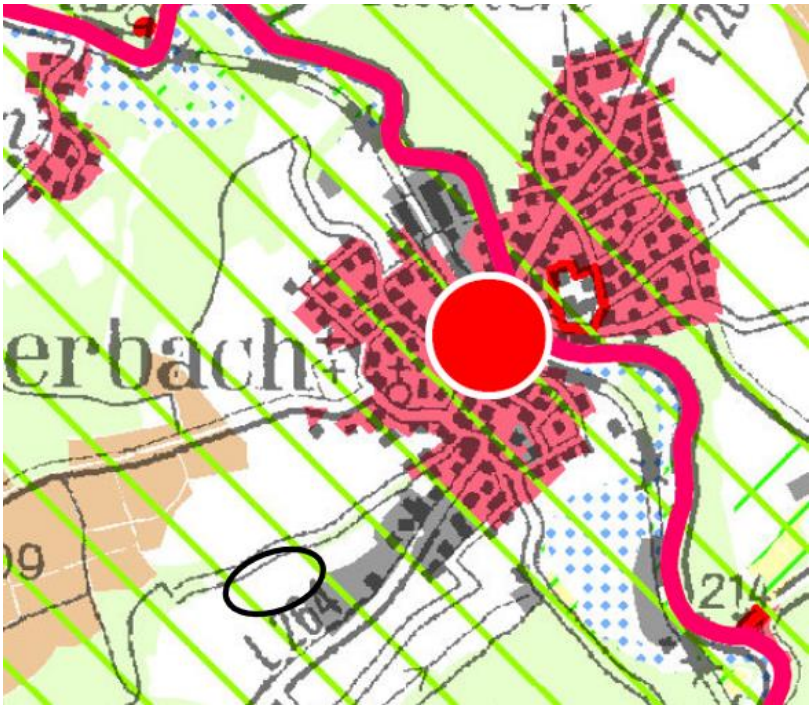


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

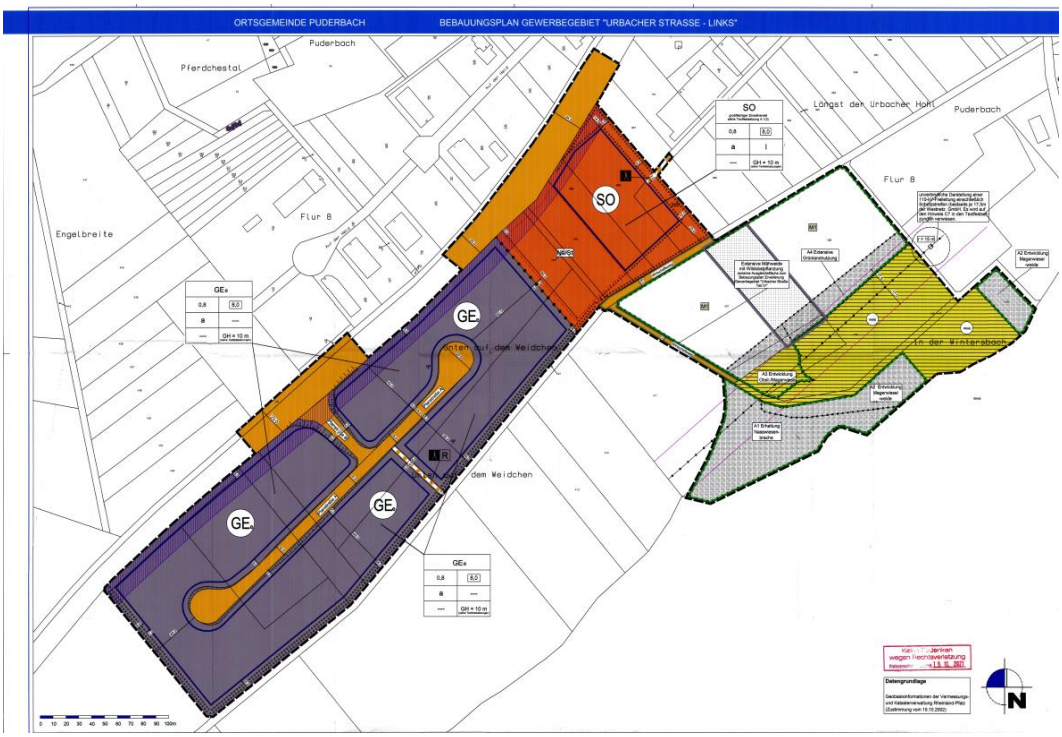
Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die nachrichtliche Übernahme externer Ausgleichsflächen, die im Rahmen des Bebauungsplans „Urbacher Straße – Links“ festgesetzt wurden. Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die zeitgemäße Abbildung und planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Situation. Der zugehörige Bebauungsplan ist seit 2021 rechtskräftig.

Die betroffenen Flächen liegen nordwestlich der bestehenden Gewerbebetriebe nördlich der „Urbacher Straße“ (L 264) und werden durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg voneinander getrennt. Insgesamt werden ca. 0,85 ha gewerbliche Baufläche und ca. 1,02 ha landwirtschaftliche Fläche zurückgenommen und künftig als Landespflegefläche dargestellt. Die vier Ausgleichsflächen umfassen unterschiedliche Maßnahmen- und Entwicklungsziele und liegen im Nahbereich des Puderbachs, eines Gewässers III. Ordnung, der durch die südlichen Teilbereiche der nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen Ausgleichsflächen verläuft.

Mit der Anpassung erfolgt eine reine Bestandsübernahme. Daher sind weitergehende städtebauliche Bewertungen nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



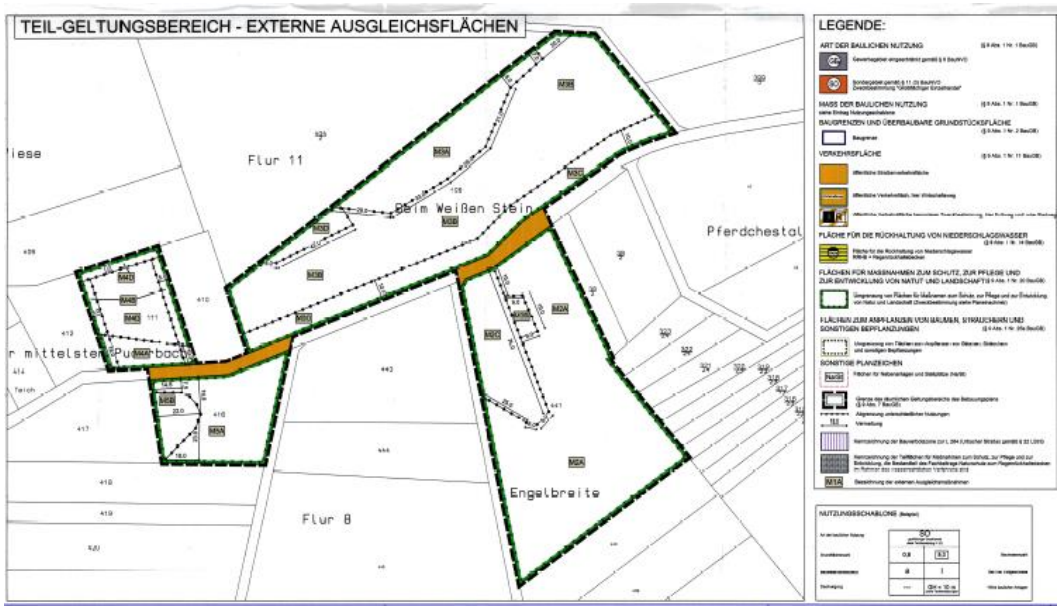


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Urbacher Straße Links“

Landschaftsplanung:

Eine landschaftsplanerische Bewertung ist aufgrund der vorgesehenen Flächenrücknahmen und nachrichtlichen Darstellung von Landespflegeflächen nicht erforderlich. Die Ausgleichsflächen resultieren aus einem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan und dienen zudem dem landespflegerischen Ausgleich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.18 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans „Urbacher Straße Rechts“ – Rücknahme von gewerblicher Baufläche sowie Darstellung von externer Baufläche (G in LWS ca. 0,94 ha, GR 0,96 ha und LPF ca. 0,74 ha; außerdem LWS in zKF ca. 0,21 a)

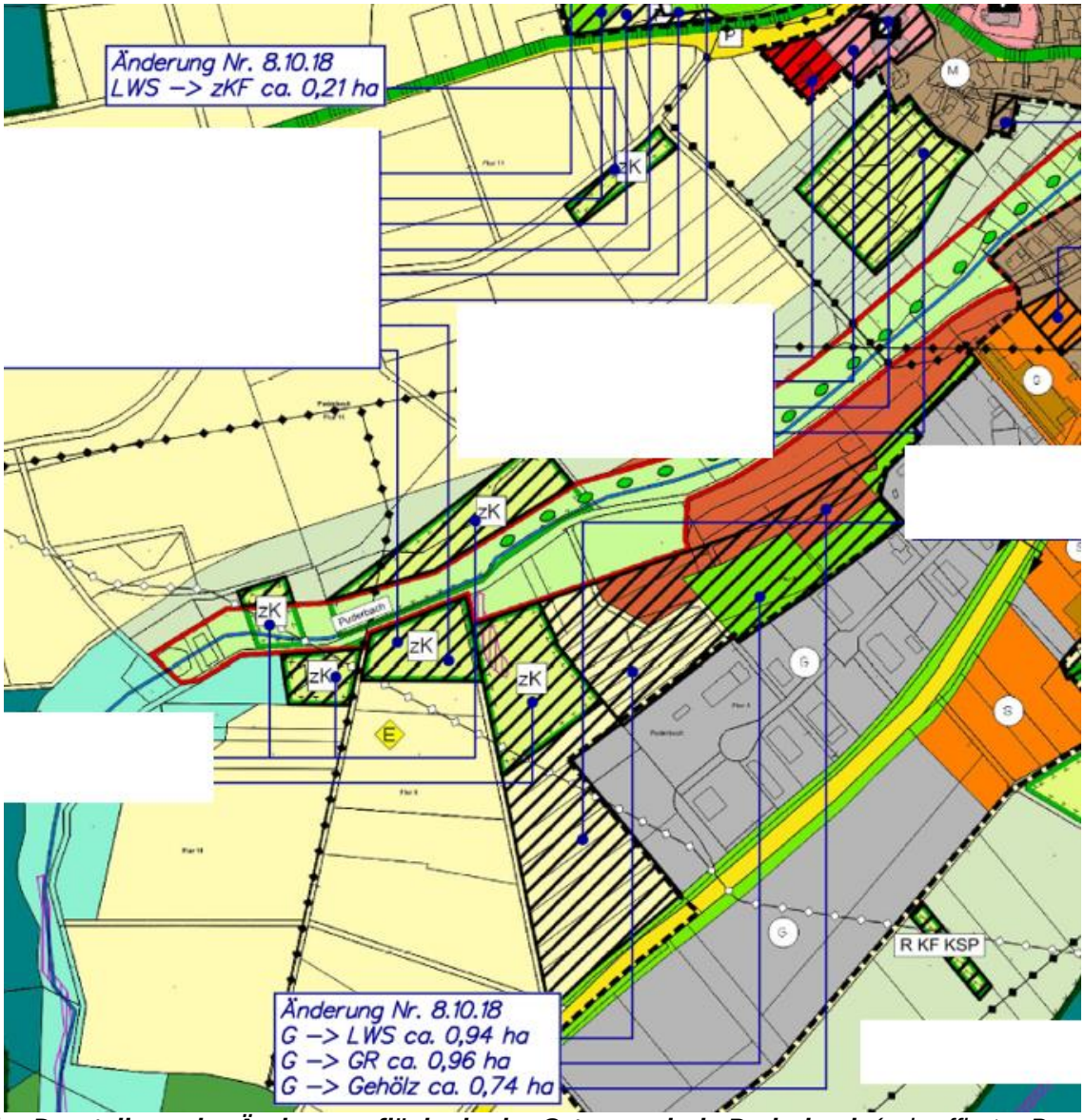


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach *(schraffierter Bereich)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die Änderungsbereiche liegen westlich des Siedlungskörpers der Gemeinde. Der überwiegende Teil befindet sich nördlich und westlich der bestehenden Gewerbeflächen entlang der Urbacher Straße (L 264), die im RROP als Siedlungsflächen „Gewerbe“ dargestellt sind. Ein weiterer, kleinerer Teilbereich liegt weiter nördlich in der offenen Feldflur. Sämtliche Teilbereiche unterliegen im RROP keiner spezifischen Flächendarstellung (weiße Fläche) und befinden sich innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“, welches vorliegend nicht nachteilig tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

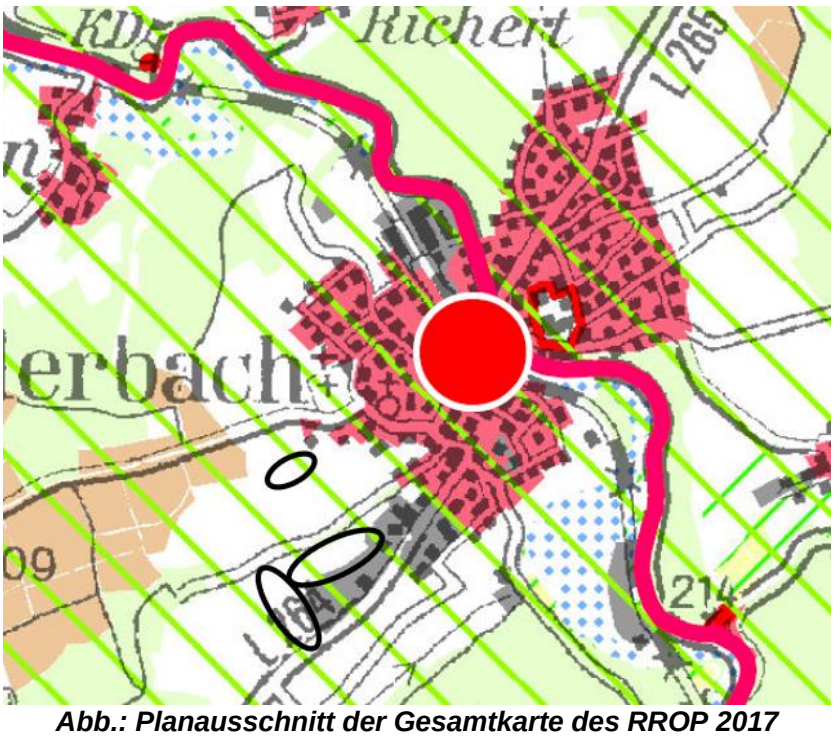


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Es erfolgt vorliegend eine Anpassung an den Urbebauungsplan „Urbacher Straße – Rechts“ (rechtskräftig seit 1998) sowie an dessen 1. Änderung aus dem Jahr 2014. Der Geltungsbereich des Ursprungsplans umfasst einen Großteil der bestehenden Gewerbe- und Sonderbauflächen nördlich der Urbacher Straße, auf denen sich eine Vielzahl aktiver Betriebe befinden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind insbesondere nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes zusätzliche gewerbliche Bauflächen dargestellt, die tatsächlich jedoch nicht mehr für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen sind. Ebenso sollen die öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan künftig auch im Flächennutzungsplan entsprechend dem Bestand dargestellt werden.

Hierzu werden im Flächennutzungsplan rund 2,64 ha gewerbliche Baufläche zurückgenommen und künftig als ca. 0,94 ha Landwirtschaftsfläche, ca. 0,96 ha Grünfläche sowie ca. 0,76 ha Gehölzfläche (LPF) dargestellt.

Im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt zudem die nachrichtliche Aufnahme einer externen Kompensationsfläche auf dem Flurstück 392, Flur 11, Gemarkung Puderbach. Hierzu werden ca. 0,21 ha landwirtschaftlicher Fläche als zugewiesene Kompensationsfläche dargestellt.

Da die Änderung ausschließlich Flächenrücknahmen und Anpassungen an die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne betrifft (siehe nachfolgende Abbildungen), sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich.

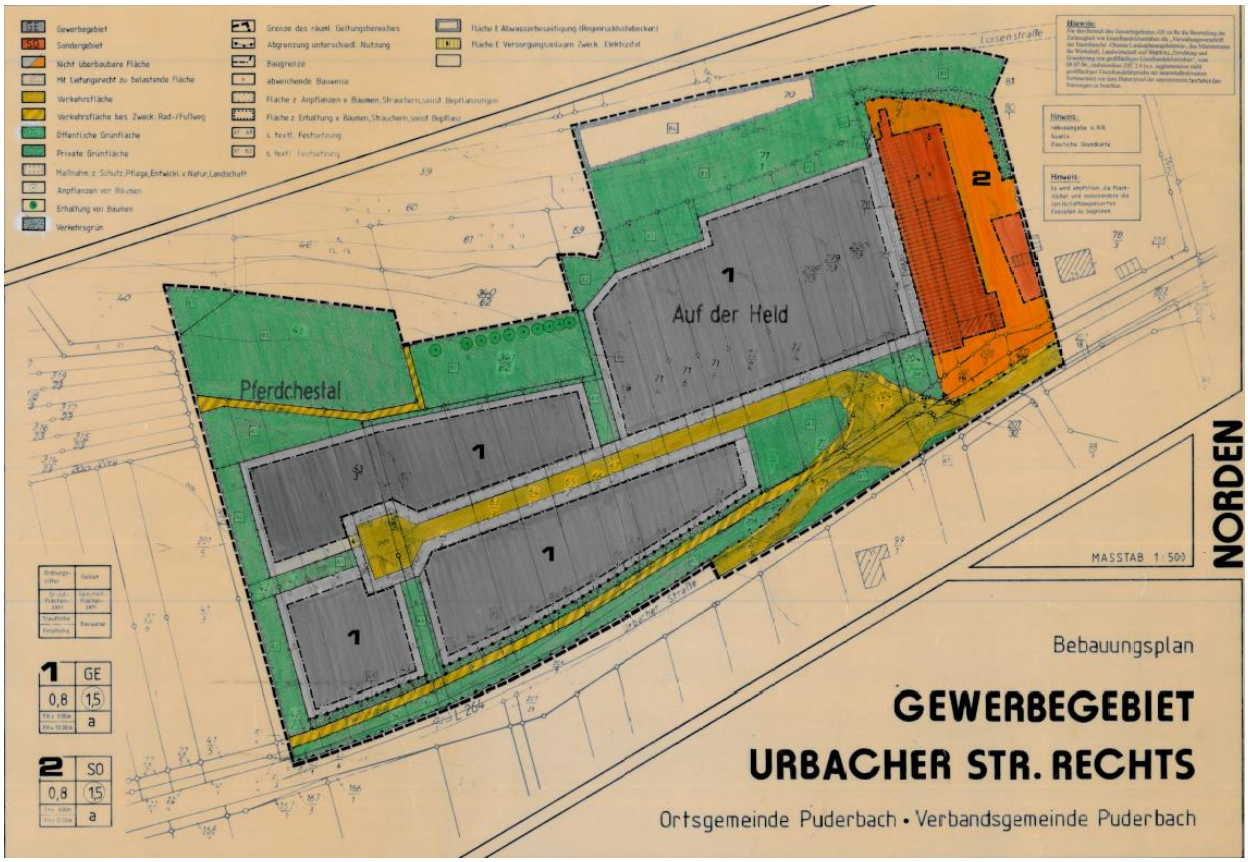


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Urbacher Straße Rechts“

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

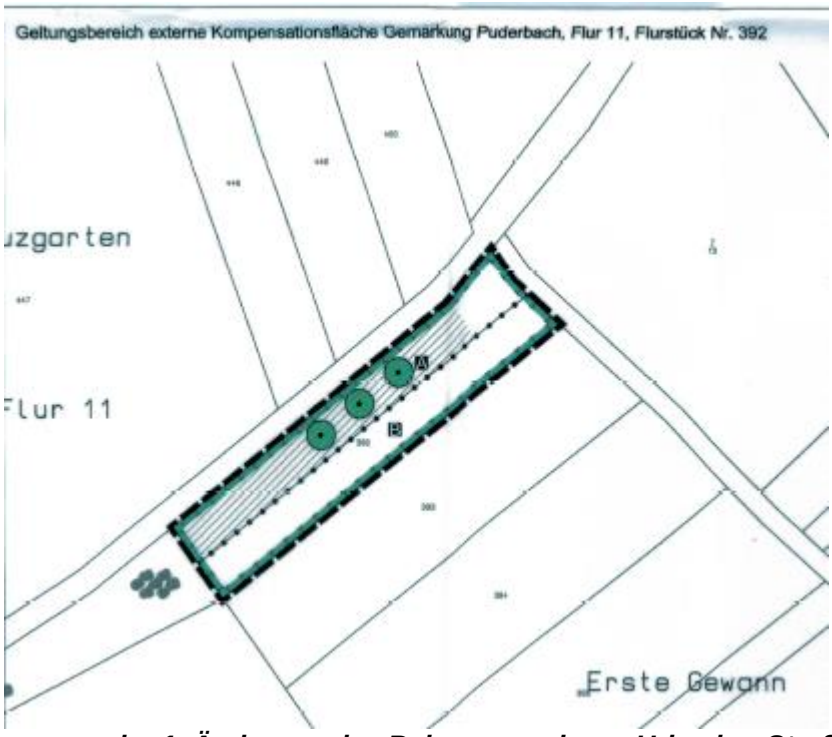


Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „Urbacher Straße Rechts“

Landschaftsplanung:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden lediglich Flächenrückahmen und Anpassungen an den derzeitigen Bestand thematisiert. Eine tiefergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.19 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ der Gemeinde Puderbach; Umwandlung von Mischbaufläche in Grünfläche (M in GR Spielplatz ca. 0,05 ha) und Parkplatzfläche (M in V Parkplatz (ca.0,43 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.10.19 in der Ortsgemeinde Puderbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorgesehene Änderungsfläche befindet sich im südlichen Zentrum der Gemeinde. Die Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP der Siedlungsfläche „Wohnen“. Das Gebiet unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, wird durch die vorliegende Änderung jedoch nicht nachteilig tangiert. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

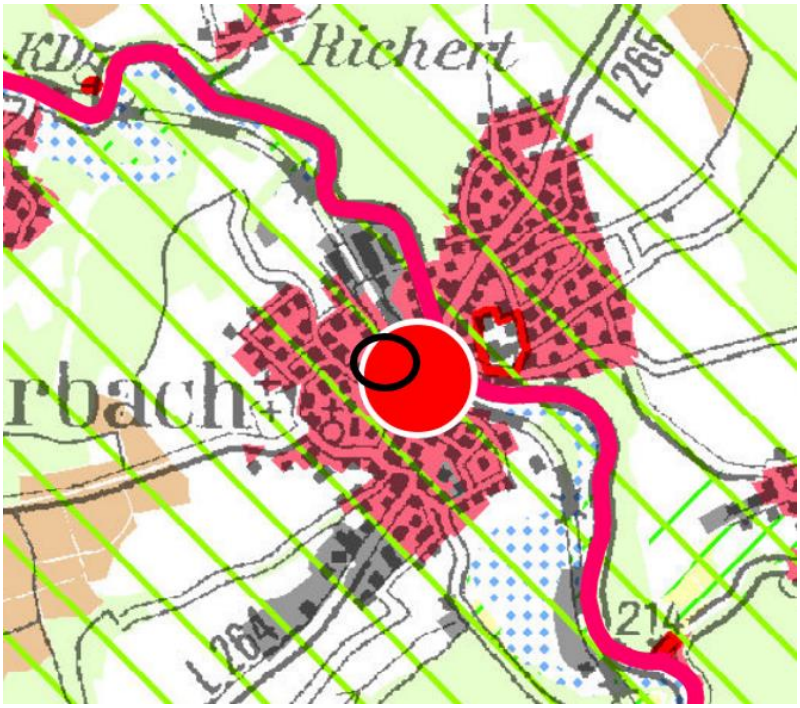


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Änderungsbereiche befinden sich im südlichen Zentrum der Gemeinde Puderbach westlich der „Mittelstraße“, welche sich außerorts als klassifizierte Landstraße L 265 darstellt. Nördlich der Parkplatzfläche befindet sich zudem die Gemeindestraße „Im Bruch“. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan werden die zugrundeliegenden Flächen als Mischbauflächen dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollen diese zu Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ (ca. 0,05 ha) sowie Verkehrsfläche mit der teilweisen Zweckbestimmung „Parkplatz“ (ca. 0,43 ha) umgewandelt werden.

Diese Anpassung resultiert aus dem bereits 2006 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“. Es handelt sich somit bei der in Rede stehenden Änderungsplanung um eine Anpassung an den Bestand. Da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits alle städtebaulichen Aspekte thematisiert wurden, erfolgen diesbezüglich hier keine weiteren Aussagen.

Ein Auszug aus der Planzeichnung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

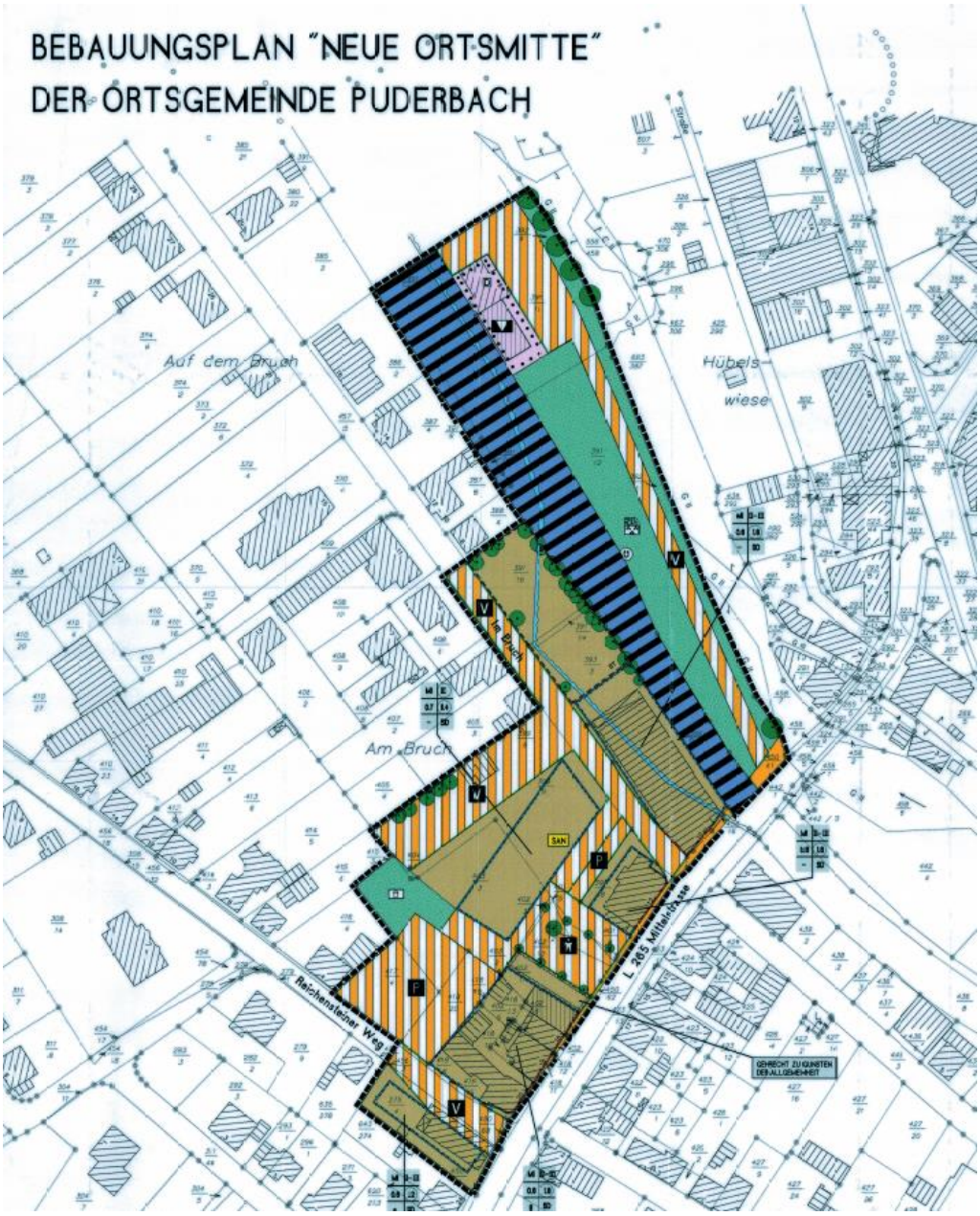


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ (Stand Juli 2006)

Landschaftsplanung:

Da die vorliegende Änderung lediglich eine Bestandsanpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan darstellt, sind die Belange der Landschaftsplanung nicht betroffen. Es erfolgen somit keine weiterführenden landesplanerischen Aussagen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.20Umwandlung von gewerblicher Baufläche und Grünfläche zu Sonderbaufläche Einzelhandel (G in S Einzelhandel ca. 0,14 ha und GR in S Einzelhandel ca. 0,16 ha)

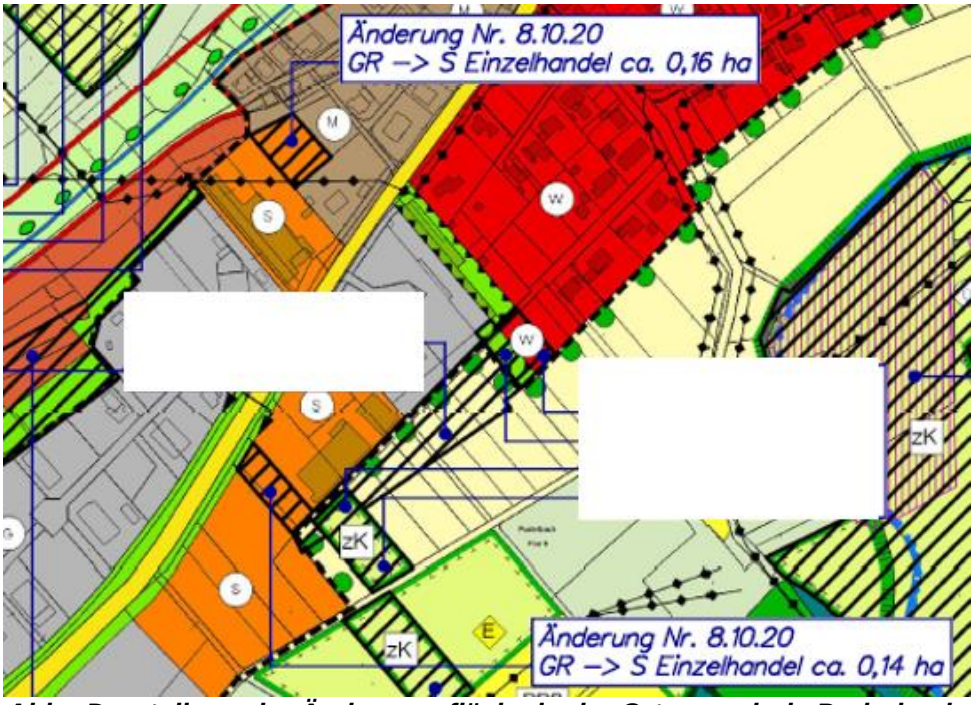


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach, Ortsteil Haberscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach und ihre Ortsteile sind im Regionalen Raumordnungsplan 2017 dem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur zugeordnet und übernehmen die Funktion eines Grundzentrums. Die beiden Anpassungsflächen werden im RROP als weiße Flächen ohne eigene Darstellung geführt, grenzen jedoch unmittelbar an Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe an und liegen zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Da die Planung ausschließlich Bestandsanpassungen sowie die Umwandlung bereits verdichteter und gewerblich genutzter Flächen betrifft und keine erholungsrelevanten oder touristisch sensiblen Räume berührt, wird der Änderung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der in Rede stehenden Änderung erfolgt die Umwandlung von ca. 0,16 ha Grünfläche sowie ca. 0,14 ha gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“. Insgesamt werden damit in zwei kleineren Teilbereichen ca. 0,30 ha Sonderbaufläche im südlich der Gemeinde gelegenen Gewerbegebiet an der „Urbacher Straße“ ausgewiesen.

Der nördlich gelegene und geringfügig größere Teilbereich wird im Rahmen einer Bestandsanpassung geändert. Im Bestand befindet sich dort bereits die Parkplatzanlage des südwestlich angrenzenden Gebäudes. Da der Bereich bereits vollständig versiegelt ist, erfolgt die Änderung ausschließlich als nachrichtliche Anpassung an die tatsächliche Nutzung.

Der unweit südlich gelegene Teilbereich befindet sich südlich der „Urbacher Straße“ bzw. der Landesstraße L 264 und soll von gewerblicher Baufläche ebenfalls in Sonderbaufläche umgewandelt werden. Anlass hierfür ist die bestehende Einzelhandelsnutzung im Umfeld (Lidl und Edeka), die im Flächennutzungsplan bereits als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt ist. Mit der geplanten Umwidmung wird ein raumordnerisch und städtebaulich sinnvoller „Lückenschluss“ herbeigeführt, der eine konsistente Gebietsdarstellung des Einzelhandelsstandorts unterstützt.

Verkehrlich sind beide Flächen bereits über die Urbacher Straße erschlossen und gut erreichbar. Es handelt sich um bereits asphaltierte bzw. baulich vorgeprägte Flächen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Ein zusätzlicher baulicher Eingriff wird durch die Änderung nicht vorbereitet; eine Verschlechterung der Bestandssituation ist nicht zu erwarten.

Landschaftsplanung:

Es handelt sich entweder um Bestandsanpassungen oder um die Umwidmung bereits als Gewerbefläche dargestellter Bereiche. Von einer weitergehenden Beschreibung wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.21 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Urbacher Straße links – Teil 2“ (LWS in G ca. 1,85 ha)

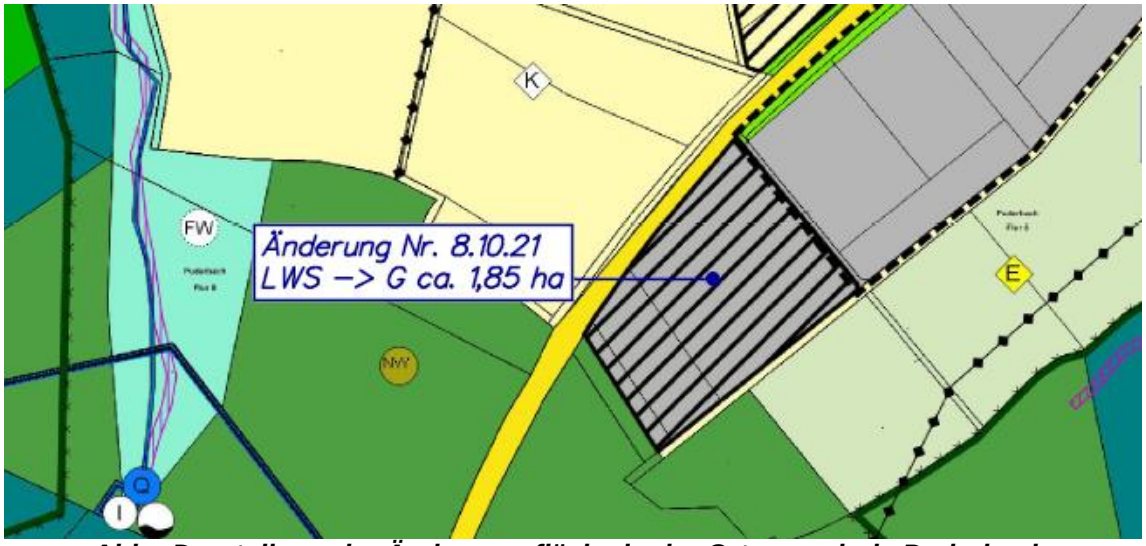


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach, Ortsteil Haberscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach ist im Regionalen Raumordnungsplan 2017 dem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur zugeordnet und nimmt die Funktion eines Grundzentrums wahr. Der Änderungsbereich befindet sich südlich des Siedlungskörpers der Gemeinde Puderbach im Bereich der „Urbacher Straße“, die außerhalb der Ortsdurchfahrt als Landesstraße L 264 geführt wird. Im Raumordnungsplan ist der Bereich ohne flächenbezogene Darstellung (weiße Fläche) dargestellt und grenzt nördlich an sonstige Waldflächen an. Weiter werden die Gemeinde Puderbach sowie der Änderungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überlagert. Da die Ausweisung unmittelbar an ein bestehendes, gewerblich vorgeprägtes Gebiet anschließt und damit eine standortverträgliche Arrondierung bzw. Bündelung gewerblicher Nutzungen ermöglicht, wird der vorliegenden Änderung im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

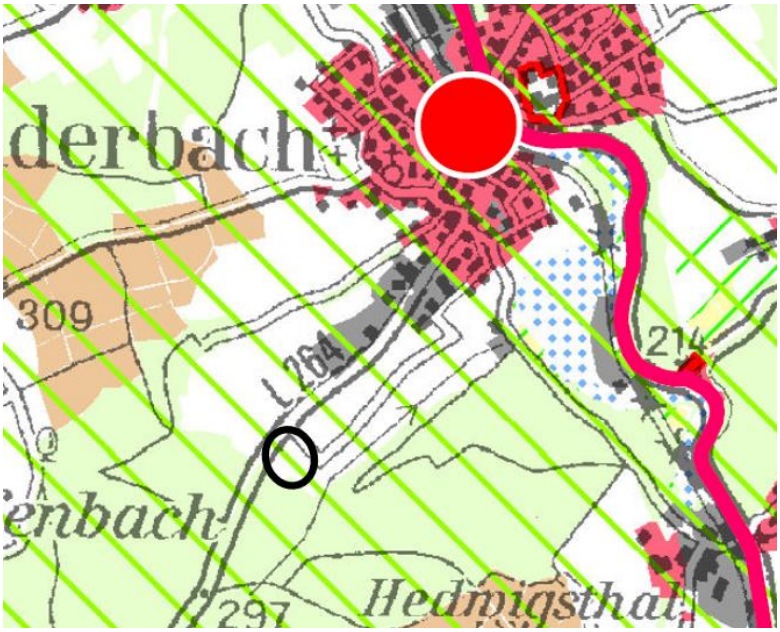


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Es erfolgt die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche auf bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche in einem Umfang von ca. 1,85 ha. Der Bereich grenzt südwestlich an die bestehenden Ge-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

werbeflächen des großflächigen Gewerbeparks entlang der Urbacher Straße an und ergänzt das gewerbliche Flächenangebot in diesem Standortzusammenhang.

Zur städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen; das Verfahren befindet sich derzeit jedoch noch vor dem Aufstellungsbeschluss.

Eine Erweiterung bestehender Gewerbeflächen ist – insbesondere in einer Gemeinde mit zentralörtlicher Funktion – aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zu begrüßen. Hierdurch können vorhandene Infrastrukturen mitgenutzt und standortbezogene Synergien innerhalb des Gewerbeparks gestärkt werden.

Unmittelbar nördlich verläuft die Landesstraße L 264 („Urbacher Straße“). In diese mündet ein befestigter Feldweg, der nordöstlich der Fläche verläuft. Eine Erschließung über die Landesstraße ist grundsätzlich möglich, jedoch frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) abzustimmen, da es sich um eine Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze handelt. Eine Erschließung durch das bereits bestehende Gewerbegebiet über die Straße ,,Auf dem Weidchen‘‘ wäre ebenfalls denkbar. Weitergehende Festlegungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Es wird vorsorglich auf den einzuhaltenden Abstand baulicher Anlagen entlang von Landesstraßen von 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand, hingewiesen.

Im direkten Umfeld befinden sich keine Wohnbebauung oder sonstige immissionsschutzrelevante Nutzungen. Zu berücksichtigen sind jedoch die verkehrsbedingten Immissionen der L 264.

Die Entwässerung ist gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Vorgaben im Trennsystem vorzusehen. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 300 m nordwestlich gelegene „Puderbach“ (Gewässer III. Ordnung). Das Gelände weist jedoch ein geringfügiges Gefälle in Richtung Nordosten auf. In Verbindung mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen ist daher die Erarbeitung eines ganzheitlichen Entwässerungskonzepts vorzusehen.

Nach den Karten des Landesamtes für Umwelt ist für den betroffenen Bereich lediglich ein geringfügiges Überflutungsrisiko infolge von Starkregenereignissen erkennbar. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) kann es im zentralen Bereich zu nordöstlich gerichteten Oberflächenabflüssen mit maximalen Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis unter 1,0 m/s kommen; überwiegend sind jedoch geringere Wassertiefen zu erwarten. Unter Berücksichtigung des Abflussverhaltens auf nachfolgender Planungsebene wird daher kein erhebliches Überflutungsrisiko angenommen.

Abschließende Konkretisierungen zu Erschließung, Immissionsschutz sowie Entwässerung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.

Der Bereich befindet sich innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens „Flurebereinigung Puderbach“. Derzeit sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen auf die Änderung erkennbar.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Ein kleiner Teilbereich am südwestlichen Gebietsrand ist als Grünland mit kleineren Strauch- und Gehölzstrukturen ausgeprägt. Nordöstlich verläuft ein Wirtschaftsweg; jenseits davon schließen die bestehenden Gewerbeflächen sowie die Ortslage entlang der Urbacher Straße an. Südwestlich setzt sich das Offenland fort und geht nachfolgend in Waldflächen über.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich südlich des Siedlungskörpers und grenzt unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an. Aufgrund der aktuellen Ausprägung als Acker- bzw. Offenlandfläche kommt der Fläche keine eigenständige Erholungsfunktion zu. Die angrenzenden Wirtschaftswege werden voraussichtlich von Joggern, Radfahrenden und Spaziergängern genutzt. Das Landschaftsbild ist durch die umliegenden gewerblichen Strukturen bereits deutlich vorgeprägt. Weiträumige Sichtbeziehungen bestehen zudem nicht, da die südlich anschließenden Waldflächen eine visuelle Abschirmung bewirken.	Gering-mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Begrenzung der Höhenentwicklung.
Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Es handelt sich um einen Kluftgrundwasserleiter mit sehr geringer Ergiebigkeit. Bei sachgerechter Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung, ausreichende Grünflächenanteile oder gezielte Entsiegelungsmaßnahmen – können die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt minimiert werden.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Begrenzung der max. Flächenversiegelung.
Boden	Das Gebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, örtlich überlagert von Lösslehm. Im Änderungsbereich überwiegen sandige bis stark sandige Lehmböden, die standorttypisch eine mittlere Ertragskraft sowie nutzbare Feldkapazität aufweisen. Die Geländeneigungen betragen im überwiegend 9-12 %. Die Böden sind aufgrund der ackerbaulichen Nutzung bereits negativ beeinträchtigt.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. schonender Umgang mit Oberbodenmaterial, Minimierung stofflicher Einträge, Begrenzung der Versiegelung auf funktional erforderliche Flächen.
Klima/ Lufthygiene	Aufgrund des nordöstlich ausgeprägten Gefälles fließt die entstehende Kalt- und Frischluft überwiegend in die freie Landschaft ab. Obwohl der Bereich als landwirtschaftlich genutztes Offenland grundsätzlich eine Kaltluftproduktionsfunktion erfüllt, ist keine unmittelbare Relevanz für die Frischluftversorgung des Siedlungskörpers der Gemeinde erkennbar.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, gezielte Durchgrünung durch klimaaktive Vegetationsstrukturen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Nach aktuellem Kenntnisstand werden innerhalb des Gebiets keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotope überplant. Als Offenland besitzt der Bereich grundsätzlich eine Funktion als Teillebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Aufgrund der deutlichen Vorbelastung durch angrenzende Gewerbeflächen ist jedoch vorrangig mit störungstoleranten, kulturfolgenden Arten zu rechnen; die benachbarte Landesstraße wirkt hierbei zusätzlich als Stör- und Trennfaktor. Es ist davon auszugehen, dass potenziell betroffene Arten in die umliegenden Offenlandbereiche bzw. die angrenzenden Waldflächen ausweichen können.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume Durchgrünung durch klimaaktive Vegetationsstrukturen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die geplante Neudarstellung befindet sich unmittelbar angrenzend an bestehende gewerbliche Strukturen und umfasst derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.
Aufgrund der Vorprägung durch die angrenzenden Bestandsgebäude sowie die rückseitig anschließenden Waldflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.
Potenziell entstehende Kaltluft wird entsprechend der Geländeneigung in das Offenland abgeführt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor, sodass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist; Schutzgebiete werden ebenfalls nicht berührt.
Insgesamt wird der Eingriff als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung / Fazit:

- Neuausweisung gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung bestehender Infrastruktur und angrenzender Gewerbeflächen
- Keine erkennbare Überflutungsgefahr durch Starkregen
- Eingriff in die Schutzgüter wird als funktional ausgleichsfähig bewertet

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.22 Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche sowie Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche im Ortsteil Haberscheid (LWS in M ca. 0,84 ha und M in FWS ca. 0,40 ha)

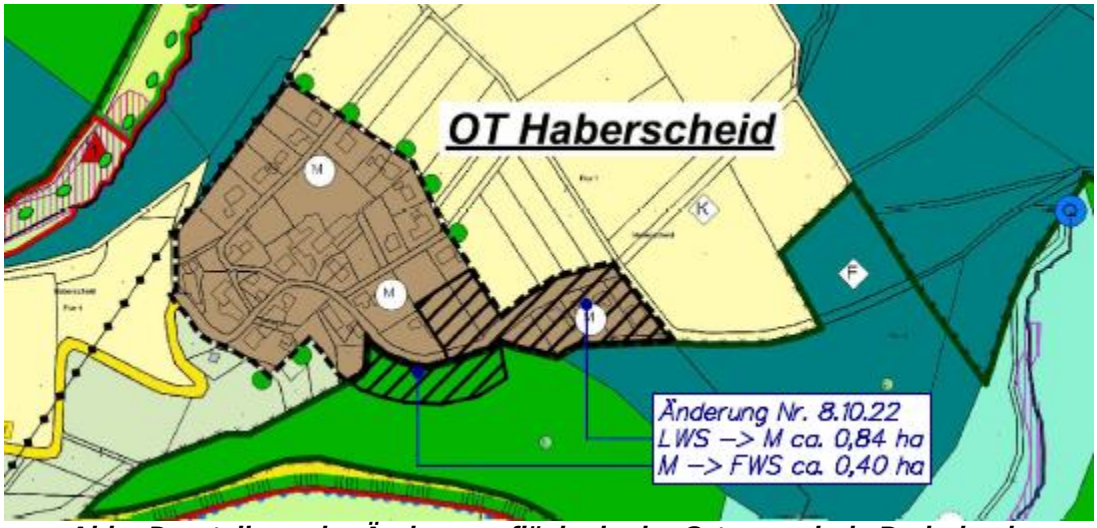


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach, Ortsteil Haberscheid *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach und die zugehörigen Ortsteile werden im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Haberscheid der Gemeinde Puderbach. Im RROP unterliegt der Änderungsbereich den Flächendarstellungen „Wohnen“, „sonstige Waldflächen“ sowie Bereichen ohne Darstellung (weiße Fläche). Nördlich schließt der Siedlungskörper des Ortsteils an, der als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt ist. Unweit südlich verläuft die L 267, die als regionale Straßenverbindung ausgewiesen ist. Der Ortsteil Haberscheid sowie die betreffende Fläche liegen zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Die Änderung erfolgt im unmittelbaren Umfeld des Siedlungskörpers und entlang bestehender Infrastrukturen; eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundsätze des Vorbehaltsgebiets sind nicht erkennbar. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

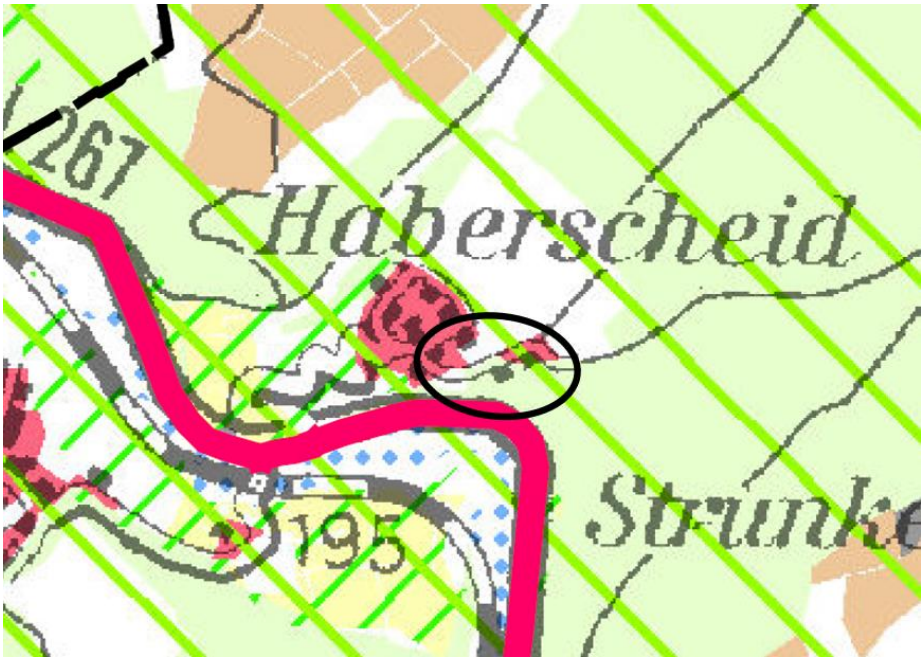


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Der Änderungspunkt 8.10.22 betrifft den Ortsteil Haberscheid der Gemeinde Puderbach. Im Zuge der vorliegenden Änderung werden ca. 0,40 ha Mischbaufläche am südlichen Ortsrand zugunsten forstwirtschaftlicher Fläche zurückgenommen. Zudem werden südöstlich landwirtschaftliche Flä-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

chen in einem Umfang von ca. 0,84 ha in Mischbaufläche umgewidmet. Hierbei handelt es sich teilweise um Bestandsanpassungen sowie um eine geringfügige Neuausweisung.

Die Gemeinde beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung eine Aktualisierung und Korrektur der städtebaulichen Situation im Flächennutzungsplan. Über die Jahre sind südlich der Gemeindestraße „Am Auenberg“, unweit südöstlich des Ortskerns, vier Grundstücke entstanden, die bereits bebaut und bewohnt sind. Diese sollen mit der vorliegenden Änderung dem Siedlungskern und damit der zusammenhängenden Ortslage zugeordnet werden, wodurch eine Arrondierung der Ortslage unter Nutzung bestehender Infrastrukturen erfolgt. Derzeit befinden sich zwischen den beiden Siedlungsteilen lediglich die Flurstücke Flur 1, Flurstück 306 (tlw.) und 307 (tlw.) in der Gemarkung Haberscheid sowie die Gemeindestraße „Am Auenberg“. Diese Lücke soll im Rahmen einer geringfügigen, jedoch städtebaulich begründeten Neuausweisung geschlossen werden. Der Wille der Gemeinde zu einer baulichen Entwicklung in diese Richtung wird zudem durch die Rücknahme bestehender Potenziale im Süden der Ortslage verdeutlicht, welche ebenfalls im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung umgesetzt wird.

Die betreffende Fläche befindet sich sowohl nördlich als auch südlich der Straße „Am Auenberg“ und ist über diese verkehrlich erschlossen. Über die unweit südlich verlaufende Landesstraße L 267 ist zudem eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gesichert.

Da es sich bei der Änderung in weiten Teilen um eine Bestandsanpassung bzw. um Flächenrücknahmen ohne relevante Eingriffstiefe handelt, beziehen sich die nachfolgenden städtebaulichen Bewertungen auf die Bereiche der Flurstücke Flur 1, Flurstück 306 (tlw.) und 307 (tlw.) in der Gemarkung Haberscheid.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind aufgrund der vorgesehenen Mischbaunutzung keine negativen Auswirkungen des Änderungsvorhabens auf die umliegenden Bereiche zu erwarten. Im direkten Umfeld lassen sich zudem keine relevanten Störquellen erkennen. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind temporäre Geruchs- oder Lärmbelastungen im Zuge der Bewirtschaftung als ortsüblich einzustufen.

Die Entwässerung soll möglichst im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser soll zur Entlastung der wasserwirtschaftlichen Prozesse möglichst ortsnah versickert oder zurückgehalten werden. Die nächstgelegenen Vorfluter sind der ca. 250 m nördlich verlaufende „Lahrbach“ (Gewässer III. Ordnung) sowie der ca. 154 m südlich verlaufende „Holzbach“ (Gewässer II. Ordnung). Entsprechend dem natürlichen Gefälle würde sich die potenzielle Errichtung eines Regenrückhaltebeckens in Richtung des Holzbachs anbieten, da Notüberlauf und Grundablass in diesen entwässern könnten. Vor jeglichen Einleitungen sind die erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

Gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt ist auch bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) nicht mit einer erhöhten Überflutungsgefahr zu rechnen. Aufgrund der geringfügigen Flächengröße ist zudem keine ausgeprägte hydrologische Verbindung zu den umliegenden Fließgewässern erkennbar.

Die getroffenen Aussagen sind auf nachfolgender Planungsebene abschließend zu konkretisieren und zu bewerten.

Über das Änderungsgebiet verlaufen teilweise oberirdische Stromleitungen. Entsprechende Schutzabstände sind auf nachfolgender Planungsebene zu beachten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Im Bestand stellt sich der Bereich der geplanten Neuausweisung als landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie als stark baumbestandener Bereich dar. Nördlich der baumbestandenen Fläche (Flur 1, Flurstück 307) befindet sich ein Bestandsgebäude mit rückwärtig gelegenem Garten. Südlich grenzt die Straße „Am Auenberg“ an, während sich nördlich und westlich die Bestandsbebauung der Ortslage anschließt. Östlich liegt die Feldflur mit landwirtschaftlich genutztem Offenland.

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nordwestlich befindet sich der durch Bestandsbebauung geprägte Siedlungskörper der Gemeinde, während sich in südlicher und östlicher Richtung ländlich geprägte Landschaftsräume in Form von Offenland und Wald anschließen. Die für die Neuausweisung in Anspruch genommene Fläche besitzt keine eigenständige Funktion für die örtliche Naherholung und ist durch die direkte Lage am Siedlungsrand bereits vorgeprägt. Wirtschaftswege werden nicht überplant.	gering	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.
Wasser-haushalt	Das Gebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt rund 38,8 mm/Jahr, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 854 mm. Wasserschutzgebiete sowie oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt. Gemäß den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau ist der oberste Grundwasserleiter als Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit einzustufen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Grünland, teilweise mit ausgeprägten Baumbeständen, ist von einer funktionalen Versickerungsleistung auszugehen.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z. T. wechselnd mit Lösslehm. Die Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthalten für den Änderungsbereich keine detaillierten Angaben zur Bodenart, zum Ertragspotenzial oder zum Wasserspeichervermögen. Auch wenn eine teilweise landwirtschaftliche Nutzung anzunehmen ist, wird insgesamt von überwiegend intakten Bodenfunktionen ausgegangen.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Begrenzung der max. zulässigen Versiegelung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Als teilweise baumbestandenes Grünland erfüllt der Änderungsbereich eine Funktion als Kalt- und Frischluftproduktionsfläche. Aufgrund der flächenhaft geringfügigen Änderung sowie des natürlich südlich gerichteten Gefälles ist jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der Ortslage auszugehen. Im Umfeld verbleiben zudem ausreichend Offenlandflächen, sodass die Frischluftversorgung der Gemeinde weiterhin gewährleistet ist.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung. Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.
Arten und Biotope	Der überplante Bereich stellt sich im Bestand als teilweise landwirtschaftlich genutztes, teilweise baumbestandenes Grünland dar. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht überplant. Insbesondere durch die heimischen Baum- und Gehölzbestände ist dem Änderungsbereich eine gewisse Relevanz im Hinblick auf Habitatfunktionen beizumessen. Aufgrund der umliegenden Vorbelastungen infolge der Bestandsbebauung (Bewegungsunruhe, Lichtemissionen sowie temporäre Lärmeinwirkungen) ist vorrangig mit dem Vorkommen störungstoleranter, kulturfolgender Arten zu rechnen.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen. Potenzielle Rodungen sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen (01.10.-28.02.).

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** teilweise keine Darstellung, Siedlungsflächen „Wohnen“ und sonstige Waldflächen, zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft, Mischbaufläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Der kleinflächige Änderungsbereich befindet sich unmittelbar südlich der Ortslage und hat daher lediglich einen begrenzten Einfluss auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion.
Dem Bereich sind keine relevanten lokalklimatischen Funktionen zuzuordnen.
Aufgrund der Ausprägung als teilweise baumbestandenes Grünland besteht eine Relevanz als potenzieller Teillebensraum, die jedoch infolge der Siedlungsnähe und der damit verbundenen Vorbelastungen reduziert ist.
Die Eingriffe werden insgesamt als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung / Fazit:

- Verlagerung bestehender Potenziale zur Arrondierung des Siedlungskörpers unter Einbeziehung vorhandener Infrastruktur
- Keine Überflutungsgefahr durch Starkregen
- Die Eingriffe werden als funktional ausgleichsfähig bewertet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.23 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Verkehrsfläche und Nadelwald (M in V ca. 0,07 ha; M in FWS ca. 0,10 ha), Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,10 ha; M in LPF ca. 0.90 ha)

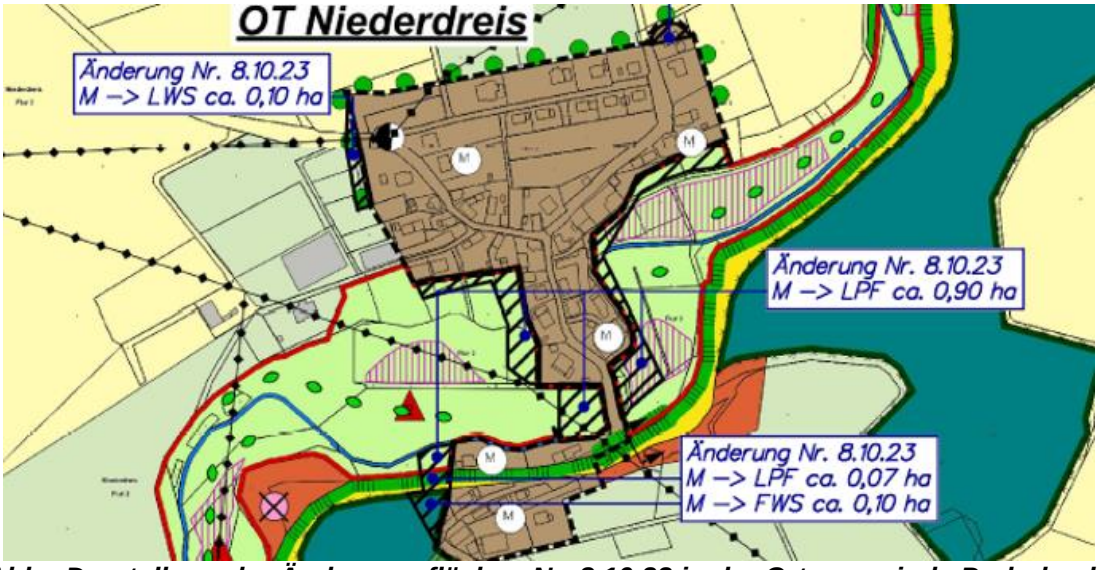


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.10.23 in der Ortsgemeinde Puderbach, Ortsteil Niedereis *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach und die zugehörigen Ortsteile werden im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die Änderungsflächen befinden sich jeweils am Siedlungsrand des Ortsteils Niederdreis. Konkret sind Flächenrücknahmen am nordwestlichen, westlichen und östlichen Ortsrand vorgesehen. Im RROP sind die Änderungsbereiche überwiegend als weiße Flächen (ohne spezifische Darstellung) oder als „Sonstige Waldflächen“ ausgewiesen. Angrenzend befindet sich der Siedlungskörper, der der Flächendarstellung „Wohnen“ unterliegt. Der gesamte Ortskern liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Zudem befinden sich einige Flächen innerhalb oder unmittelbar an der Grenze eines Vorranggebiets für den regionalen Biotopverbund. Da die vorliegende Änderung ausschließlich Flächenrücknahmen vorsieht, sind keine Konflikte mit übergeordneten Planvorgaben zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

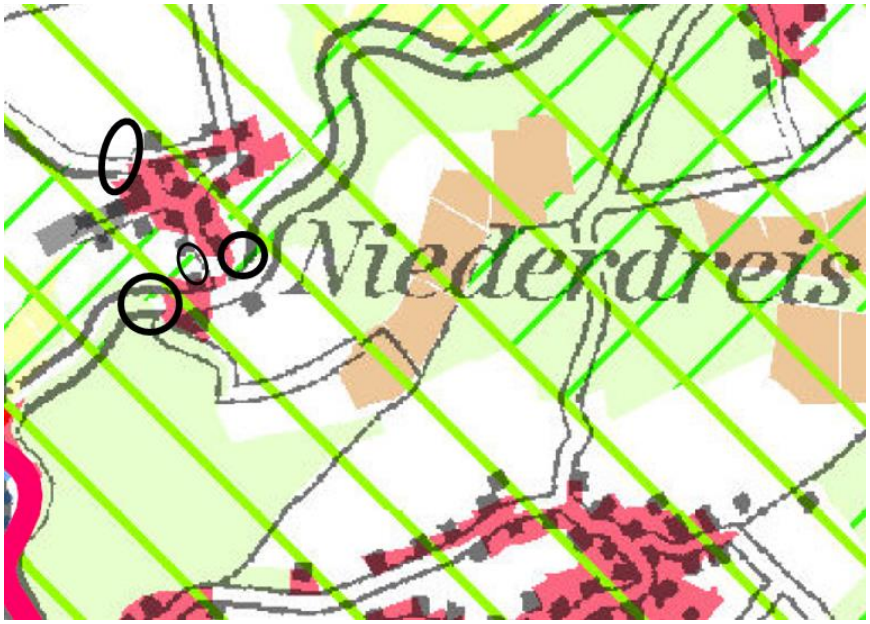


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Ortsteil Niederdreis der Gemeinde Puderbach sollen im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung bestehende Mischbauflächen zurückgenommen werden. Die betroffenen Änderungsbereiche befinden sich am Rand des Siedlungskörpers. Konkret sind Rücknahmen nordwestlich, westlich, südwestlich und südöstlich der Ortslage vorgesehen.

Die Rücknahme erfolgt zugunsten von Landespflegeflächen (ca. 0,97 ha), landwirtschaftlichen Flächen (ca. 0,10 ha) sowie forstwirtschaftlichen Flächen (ca. 0,10 ha). In Abstimmung mit der Gemeinde beabsichtigt die Planungsträgerin, die vorhandenen Potenzialflächen zu aktualisieren.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Maßnahme ausdrücklich zu begrüßen, da damit nicht mehr verfolgte Entwicklungspotenziale aufgegeben werden. Dies ermöglicht eine zeitgemäße und bedarfsgerechte vorbereitende Bauleitplanung.

Im Rahmen der Änderung erfolgt eine Anpassung an den bestehenden Zustand. Vertiefende Aussagen zur Starkregenthematik oder zu weiteren städtebaulichen Aspekten sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um Flächenrücknahmen, welche keiner weiteren naturschutzfachlichen oder landesplanerischen Aussagen bedürfen. Es wird lediglich der derzeitige Ist-Zustand dargestellt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.24 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche, Landespflegefläche und Gehölzfläche (M in LWS ca. 0,61 ha; M in LPF ca. 0,20 ha; M in Gehölze ca. 0,49 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,15 ha)

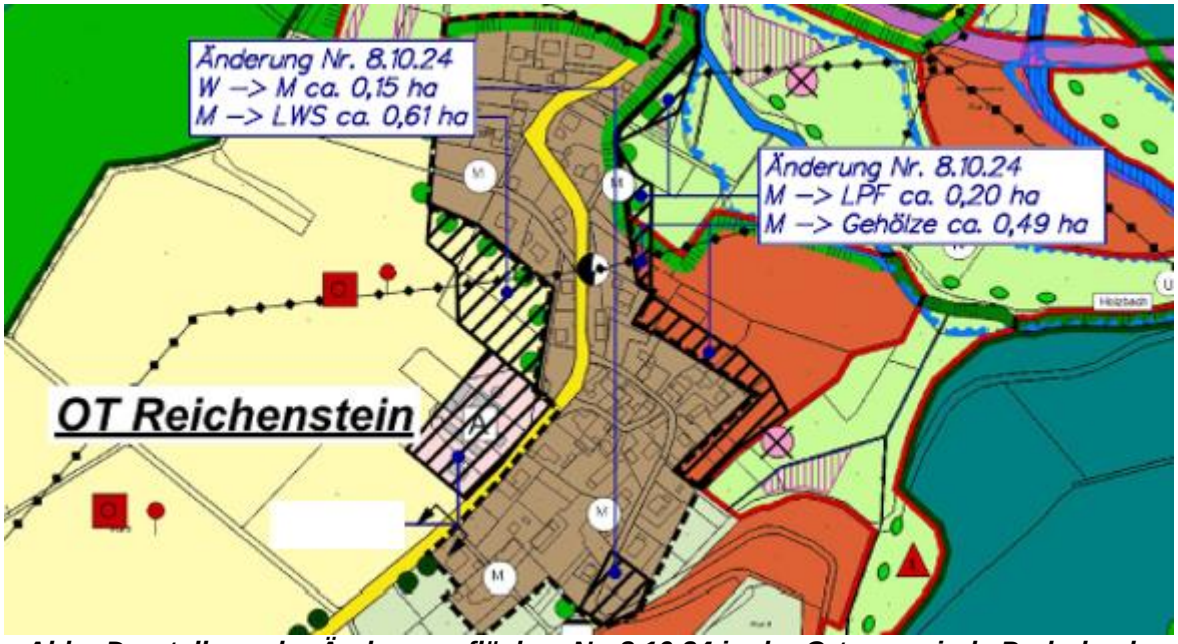


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.10.24 in der Ortsgemeinde Puderbach, Ortsteil Reichenstein *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach und ihre zugehörigen Ortsteile werden im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Gemeinde übernimmt die Funktion eines Grundzentrums. Die vorliegenden Änderungsflächen befinden sich in den Randbereichen des Siedlungskörpers des Ortsteils Reichenstein. Die Rücknahmeflächen liegen östlich und westlich des Ortszentrums, während sich die geplante Flächenumwandlung im südlichen Bereich befindet. Im RROP ist der südliche Teilbereich derzeit als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Die östlich und westlich gelegenen Änderungsflächen unterliegen hingegen überwiegend keiner Darstellung (Weißflächen); im Osten sind darüber hinaus geringfügige Anteile als „Sonstige Waldflächen“ ausgewiesen. Östlich grenzt zudem ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz an die Fläche an, wird jedoch nicht tangiert. Der gesamte Ortsteil Reichenstein befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Da die vorliegende Änderung ausschließlich Flächenrücknahmen am Ortsrand sowie eine Flächenumwandlung innerhalb der bestehenden

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	Siedlungslage umfasst, sind Konflikte mit übergeordneten Planvorgaben nicht zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die betreffenden Änderungsflächen überwiegend als Mischbaufläche sowie als Wohnbaufläche dargestellt. Geplant ist eine Flächenrücknahme zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von ca. 0,61 ha, Landespflegefläche mit ca. 0,20 ha sowie Gehölzfläche in einer Größenordnung von ca. 0,49 ha.

Am südlichen Siedlungsrand ist zudem eine Flächenumwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche mit einem Umfang von ca. 0,15 ha vorgesehen.

Mit der vorgesehenen Flächenrücknahme erfolgt eine Anpassung an den aktuellen Bestand. Die Änderungsbereiche am Ortsrand stellen sich im Bestand überwiegend als Grünland mit vereinzeltem Baumbestand dar, teilweise genutzt als Privatgärten.

Die Umwandlung von Wohn- zu Mischbaufläche befindet sich aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden Bestandsbebauung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang.

Weitergehende städtebauliche Aussagen sind nicht erforderlich, da sowohl durch die Flächenrücknahmen als auch durch die geplante Flächenumwandlung von bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereichen keine neuen städtebaulichen Aspekte zu bewerten sind.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung ebenfalls nicht berührt. Thematisiert werden lediglich Flächenrücknahmen, welche eine Anpassung an den aktuellen Bestand darstellen, sowie eine Siedlungsflächenumwandlung von Wohn- zu Mischbaufläche. Mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.25Bestandsanpassung – Darstellung von Mischbaufläche auf Landwirtschaftsfläche (LWS in M ca. 0,40 ha) sowie auf Landespflegefläche (LPF in M ca. 0,28 ha)

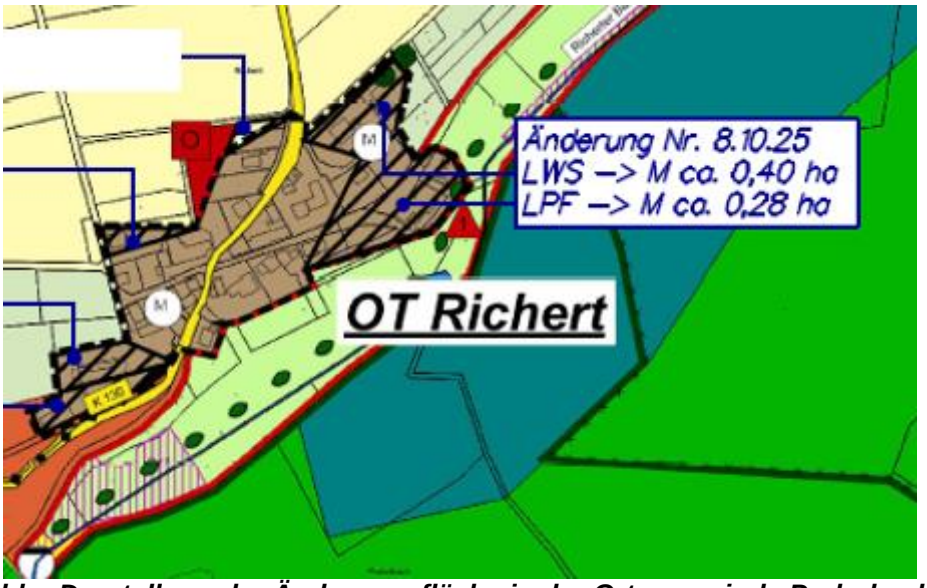


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Puderbach, Ortsteil Richert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach sowie die zugehörigen Ortsteile werden im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Gemeinde übernimmt dabei die Funktion eines Grundzentrums. Die im Ortsteil Richert gelegenen Änderungsflächen befinden sich am nordöstlichen sowie am nordwestlichen Siedlungsrand. Beide Teilbereiche sind im RROP teils als Siedlungsfläche „Wohnen“, teils als farblose Fläche (Weißfläche) dargestellt und grenzen jeweils unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung an. Unweit südlich des Ortsteils verläuft die Landesstraße L 267, die im RROP als regionale Straßenverbindung eingestuft ist. Der Ortsteil Richert vollständig innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus, wird durch die kleinflächige Bestandsanpassung jedoch nicht nachteilig tangiert. Daher wird der in Rede stehenden Änderung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegenden Änderungsflächen befinden sich am östlichen sowie am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Richert. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der östliche Teilbereich teilweise als Landespflegefläche (ca. 0,28 ha) und als landwirtschaftliche Fläche (ca. 0,40 ha) dargestellt. Der Änderungsbereich soll im Rahmen der Änderung in Mischbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,68 ha umgewandelt werden.

Ziel der Änderungsplanung ist eine Anpassung an den aktuellen Bestand. Aus dem Liegenschaftskataster sowie aktuellen Luftbildaufnahmen geht hervor, dass die betroffene Fläche bereits mit Bestandsbebauung versehen sind, im Flächennutzungsplan jedoch bislang keiner Siedlungsflächendarstellung unterliegen.

Die Erschließung der Flächen ist über die bestehende „Amselstraße“ sowie die „Strunkeicher Straße“ (außerorts als K 130) und deren Stichstraßen bereits gegeben.

Im Rahmen der Änderung erfolgt somit eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an die vorhandene Nutzung. Es werden keine zusätzlichen Potenzialflächen. Weitergehende städtebauliche Aussagen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand. Die als Mischbaufläche ausgewiesenen Bereiche sind bereits bebaut bzw. werden als Privatgärten genutzt. Da im Rahmen der Änderung keine neuen Potenzialflächen ausgewiesen werden und nicht von einer Verschlechterung des Umweltzustands auszugehen ist, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Weitere Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.26 Bestandsanpassung – Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich und Landwirtschaftsfläche in Mischbaufläche (SiA in M ca. 1,78 ha; LWS in M ca. 0,37 ha); Rücknahme von Siedlungsfläche im Außenbereich zugunsten Landwirtschaftsfläche (SiA in LWS ca. 0,37 ha)

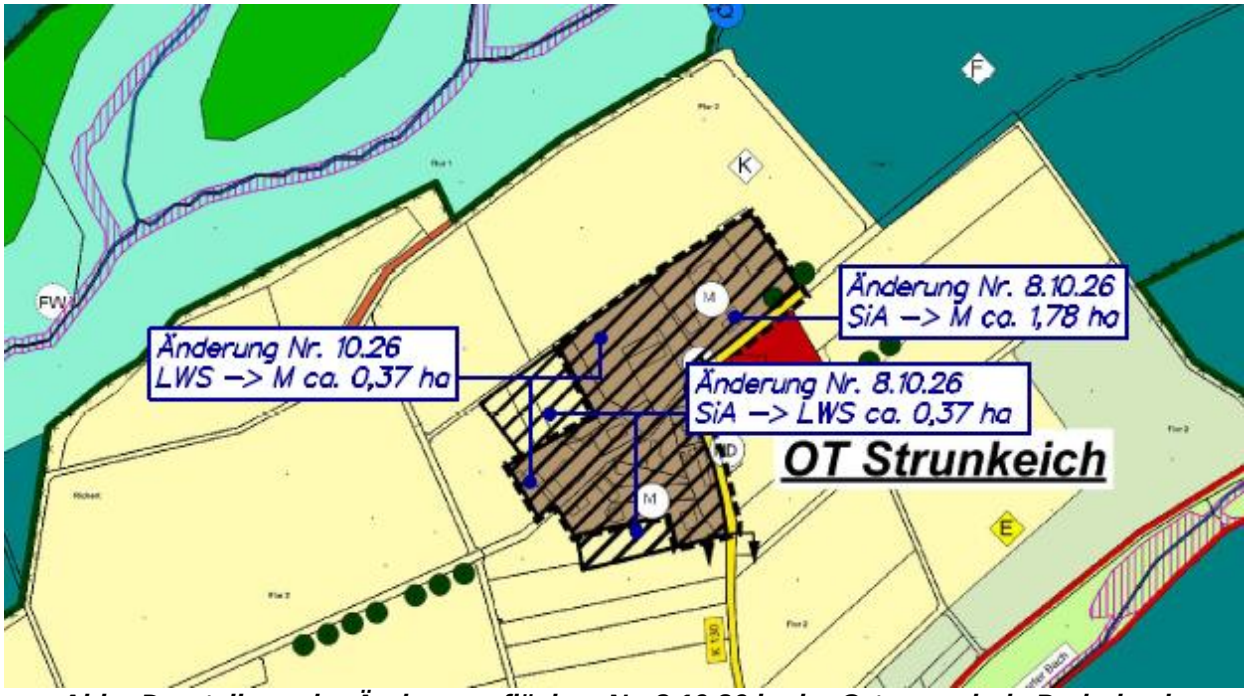


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.10.26 in der Ortsgemeinde Puderbach, Ortsteil Strunkeich *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Puderbach sowie die zugehörigen Ortsteile werden im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Gemeinde übernimmt dabei die Funktion eines Grundzentrums. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Ortsteil Strunkeich, der im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt ist. Die Randbereiche des Ortsteils sind teilweise als weiße Flächen (ohne Darstellung) ausgewiesen. Nördlich schließt ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft an, welches durch die geplante Änderung jedoch nicht tangiert wird. Strunkeich befindet sich zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus, wird durch die Bestandsanpassung jedoch nicht nachteilig tangiert. Daher wird der in Rede stehenden Änderung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung betrifft die Anpassung von Siedlungsflächen im Außenbereich. Konkret ist die Umwandlung von ca. 2,15 ha in Mischbaufläche sowie von ca. 0,37 ha in landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Hintergrund dieser Maßnahme ist die Anpassung an den aktuellen Bestand.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der betroffene Ortsteil als Siedlungsfläche im Außenbereich dargestellt, was eine landwirtschaftliche Nutzung und die damit verbundene bauplanungsrechtliche, landwirtschaftliche Privilegierung impliziert. Neben landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Betrieben sind in der Zwischenzeit jedoch auch Wohnnutzungen entstanden, die nicht mehr in einem funktionalen Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Aktivitäten stehen. Eine Darstellung als Siedlungsfläche im Außenbereich ist daher nicht mehr sachgerecht. Aus diesem Grund erfolgt eine Umwidmung in Mischbaufläche, um der tatsächlichen Nutzungssituation gerecht zu werden.

Da ausschließlich die bestehenden Gebäude und die zugehörigen Grundstücke von der Umwandlung betroffen sind, erfolgt im Rahmen der Änderung auch eine Flächenrücknahme. Ziel ist eine bedarfsgerechte und zeitgemäße Darstellung der Siedlungsflächen. Die künftig als Mischbaufläche dargestellten Bereiche sind bereits bebaut, versiegelt oder werden als Privatgärten genutzt.

Es handelt sich somit um eine Bestandsanpassung, die eine präzisere Abbildung der baulichen Nutzung zum Ziel hat. Da der Änderungsbereich deckungsgleich mit dem Bestand ist und keine Neuausweisungen erfolgen, sind weitergehende städtebauliche Aussagen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Der Änderungsbereich beschränkt sich ausschließlich auf bereits bebaute, versiegelte sowie als Privatgärten genutzte Flächen. Aus diesem Grund ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter oder einer Verschlechterung des bestehenden Umweltzustands infolge der Änderung auszugehen. Weitere landschaftsplanerische Aussagen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.10.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Puderbach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Puderbach werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.



Abb.: Darstellung der zugehörigen Kompensationsflächen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“ der Gemeinde Raubach innerhalb der Gemarkung Puderbach

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Darstellung der zugehörigen Kompensationsflächen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“ der Gemeinde Raubach innerhalb der Gemarkung Puderbach



Abb.: Darstellung der zugehörigen Kompensationsflächen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“ der Gemeinde Raubach innerhalb der Gemarkung Puderbach

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

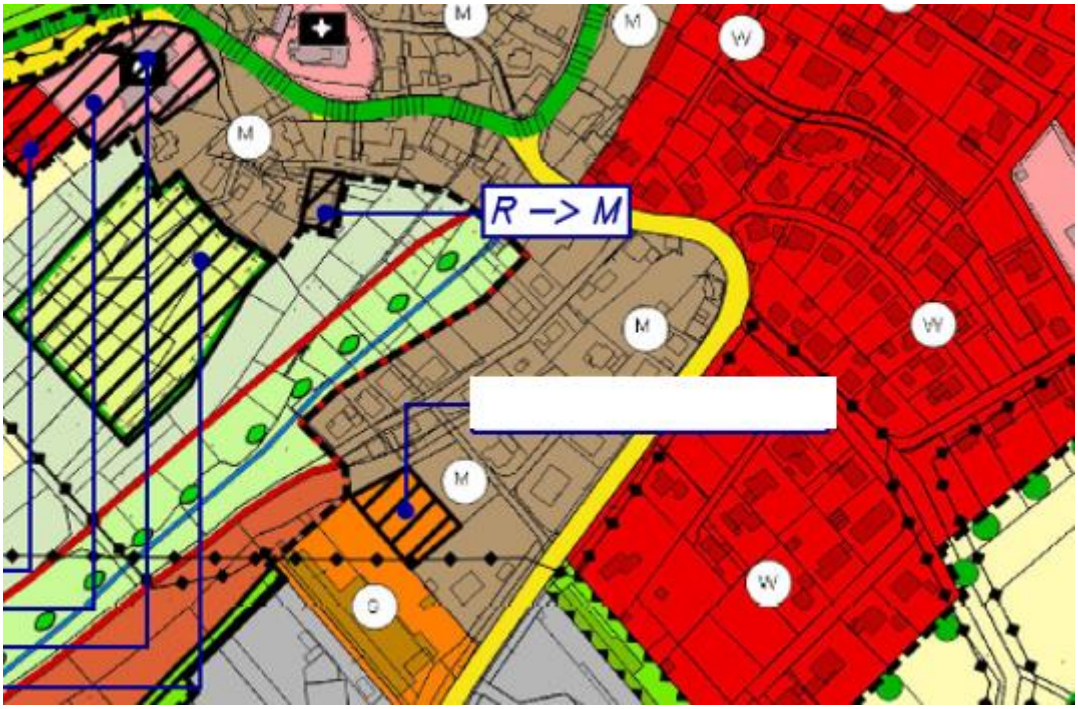


Abb.: Nachrichtliche Darstellung eines einzelnen bebauten Grundstücks als Mischbaufläche im Süden der Gemeinde Puderbach

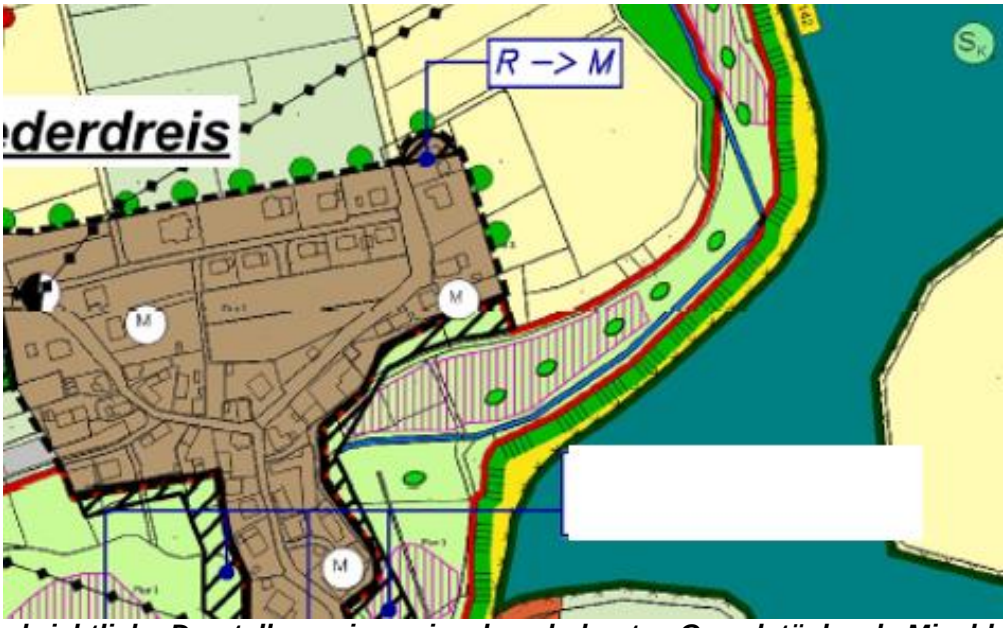


Abb.: Nachrichtliche Darstellung eines einzelnen bebauten Grundstücks als Mischbaufläche im Norden des Ortsteils Niederdreis

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

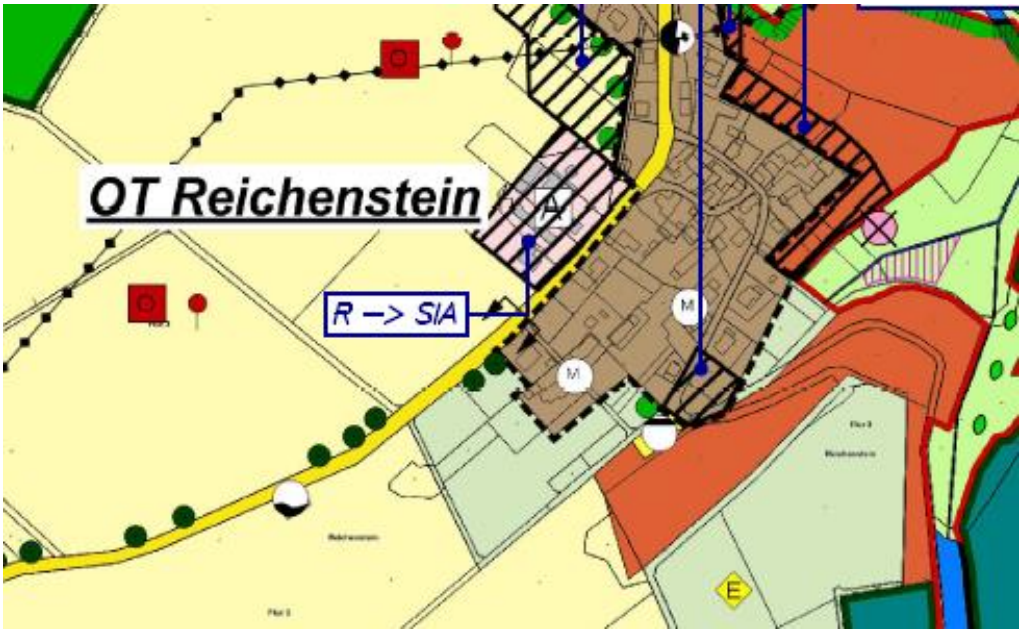


Abb.: Redaktionelle Darstellung eines bestehenden Aussiedlerhofs am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Reichenstein

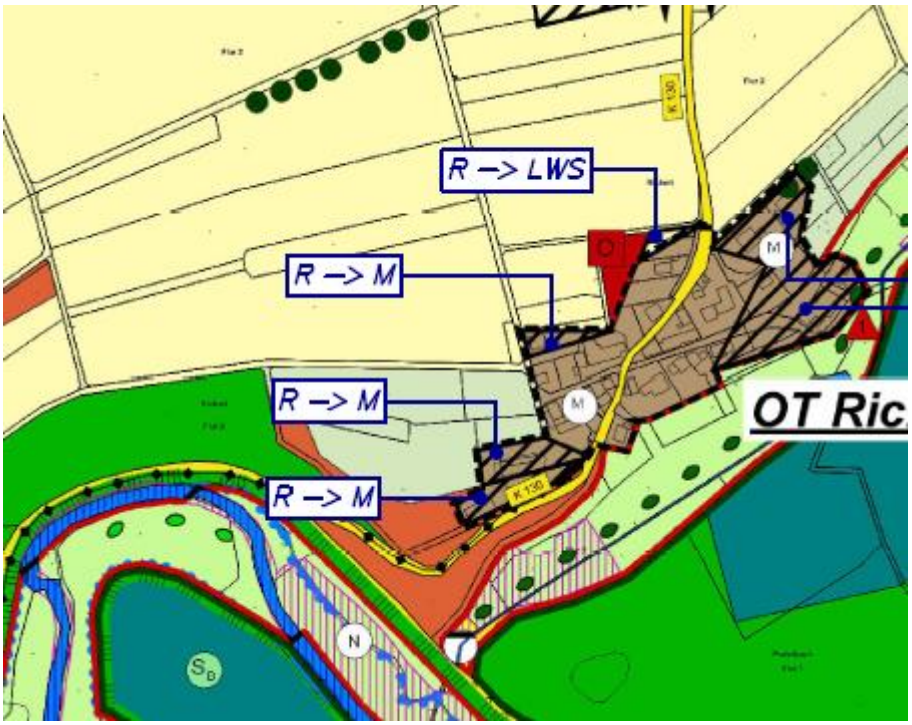


Abb.: Nachrichtliche Darstellung und Rücknahme von Mischbaufläche in Anpassung an den tatsächlichen Bestand (OT Richert)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.11 Ortsgemeinde Ratzert

8.11.1 Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche sowie teilweise Bestandsanpassung (LWS in M ca. 0,2 ha)

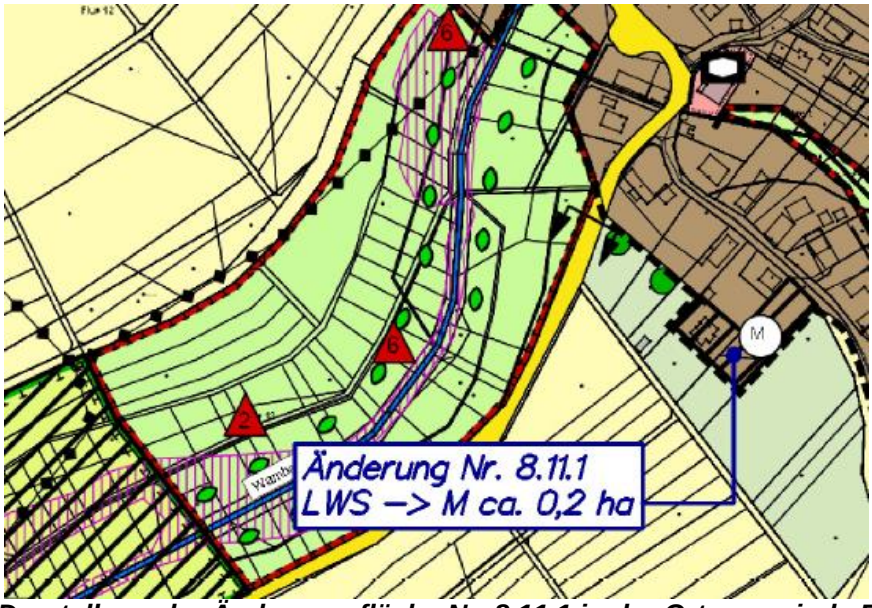


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.11.1 in der Ortsgemeinde Ratzert
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Ratzert wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Ratzert übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Ratzert. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor („weiße Fläche“). Nördlich grenzen Siedlungsflächen „Wohnen“ an die Fläche an, welche die Bestandsbebauung der Gemeinde charakterisieren. Südlich des Planbereichs verläuft ein Vorranggebiet „regionaler Biotopverbund“, dass durch die in Rede stehende Änderung kaum bis gar nicht tangiert wird. Die Darstellungen des Raumordnungsplans sind lediglich flächen- und nicht parzellenscharf. Weiter wurde aus raumplanerischer Sicht bewusst die Darstellungsart einer offenen Schraffur ohne genaue Umrandung gewählt, damit insbesondere in Siedlungsnähe ein gewisser Interpretationsspielraum besteht. Die geplante Änderung stellt Großteiles eine Anpassung an den baulichen Bestand dar. Die kleinflächige und punktuelle Neudarstellung von Mischbaufläche erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlungsbebauung und betrifft im Bestand landwirtschaftlich genutz-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	tes Offenland, sodass sich daraus ebenfalls keine erkennbare Betroffenheit schutzwürdiger Biotopstrukturen im Sinne eines Vorranggebiets ableiten lässt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald werden aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht erkannt.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ortsplanung:

Die Gemeinde beabsichtigt die kleinflächige Ausweisung von Mischbaufläche am südwestlichen Ortsrand. Insgesamt sollen rund 0,20 ha bislang als Landwirtschaftsfläche dargestellte Bereiche in Mischbaufläche umgewandelt werden. Für das Flurstück 76, Flur 14, Gemarkung Ratzert, handelt es sich um eine Anpassung an den baulichen Bestand, da hier bereits ein Wohngebäude mit zugehörigen Privatgärten vorhanden ist. Für das benachbarte Flurstück 75 erfolgt eine kleinflächige Neudarstellung. Die Bestandsanpassung wird nachfolgend vernachlässigt, sodass sich die Beschreibung auf den Bereich der Neuausweisung konzentriert.

Die punktuelle Ausweisung berücksichtigt die vorhandene Infrastruktur und dient der städtebaulichen Arrondierung des Siedlungsrandes. Sie stellt eines der wenigen verbliebenen Entwicklungspotenziale der Gemeinde dar. Bestehende Baulücken und Innenpotenziale stehen der Gemeinde mittelfristig nicht zur Verfügung, und die einzige im Siedlungsgefüge verbliebene Außenreserve wird im Rahmen der Änderung 8.11.4 zurückgenommen. Somit ist die vorliegende Darstellungsänderung sinnvoll und geboten.

Nördlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an den Änderungsbereich an, während südlich und östlich landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen folgen. Die Erschließung erfolgt über die nördlich verlaufende „Bergstraße“. Über die Anbindung an die Kreisstraße K 138 („Wilhelmstraße“) besteht zudem eine gute Erreichbarkeit des regionalen Straßennetzes.

Die „Bergstraße“ ist bereits ausgebaut. Die Entwässerung der Änderungsfläche sollte möglichst im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser ist ortsnah zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. In der näheren Umgebung verlaufen der „Bitzebach“ (nördlich) und der „Wambach“ (westlich), beide Gewässer III. Ordnung, die potenziell als Vorfluter in Betracht kommen. Für eine eventuelle Einleitung über ein Regenrückhaltebecken sind entsprechende Abstimmungen mit den zuständigen Behörden erforderlich. Weiterführende Details werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der technischen Erschließungsplanung zu regeln.

Laut den Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt besteht selbst bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) keine relevante Überflutungsgefahr. Abflüsse verlaufen entlang der „Bergstraße“ in nördliche Richtung; innerhalb der Änderungsfläche sind keine Oberflächenabflüsse zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich bestehen keine relevanten Konflikte. Die Lage am südwestlichen Ortsrand ist geprägt durch geringe Störeinflüsse; mögliche Belastungen durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind als ortsüblich einzustufen.

Im Bestand stellt sich der Bereich der geplanten Neuausweisung als strukturarme landwirtschaftliche Fläche dar. Nördlich verläuft die „Bergstraße“, während östlich und südlich die offene Feldflur mit vergleichbaren Nutzungsstrukturen anschließt. Nordwestlich grenzt die Wohnbebauung der Gemeinde an, deren rückwärtige Privatgärten mit Gehölz- und Baumstrukturen das Ortsbild prägen (siehe nachfolgende Abb.).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Das Landschaftsbild wird durch die umgebenden acker- und wiesenbaulich genutzten Offenflächen sowie den südlich angrenzenden Waldrand geprägt. Gleichzeitig besteht durch die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Ratzert bereits eine deutliche Vorprägung, sodass der Änderungsbereich nicht in einen unberührten Landschaftsraum eingreift. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung oder andere Erholungsfunktionen im Umfeld der Ortslage auf. Eine relevante Beeinträchtigung der Erholungseignung ist daher nicht zu erwarten.	gering	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Gebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 92 mm/Jahr. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Ca. 85 m weiter östlich verläuft der Bitzebach, ein Gewässer III. Ordnung. In ihrer Ausprägung als Offenland habt die unbebaute kleine Änderungsflächen eine gewisse Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung. Durch eine Begrünung zukünftiger Gartenflächen, können die Flächen auch weiterhin zur Niederschlagswasserrückhaltung beitragen.	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Vorherrschende Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt, mit mittlerem Wasserspeicherungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Die Bodenart im Plangebiet ist als Lehm kartiert. Die Böden sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bereits anthropogen überprägt.	gering-mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Festsetzung der max. zulässigen Flächenversiegelung.
Klima/ Luft-hygiene	Als Offenland haben die Flächen eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstandene Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend in Richtung Osten und damit in Richtung der Ortslage ab. Die weiter südlich befindlichen Offenlandflächenflächen werden die Siedlungslage weiter ausreichend mit Frischluft versorgen.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung. Empfehlung zur Verwendung erneuerbarer Energien.
Arten und Biotope	Im Änderungsbereich werden keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG überplant. Für die kleinflächige Änderung liegen zudem keine Artennachweise besonders oder streng geschützter Arten vor. Die unmittelbare Siedlungsnähe sowie die damit verbundene Schall-, Licht- und Nutzungsintensität führen bereits zu einer deutlichen Vorbelastung des Bereichs, sodass aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zudem handelt es sich um eine sehr kleinflächige Änderung, die zudem eine Bestandsanpassung beinhaltet.	gering	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine Betroffenheit.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche) sowie geringfügig Siedlungsflächen „Wohnen“, südlich verläuft ein Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Fläche für die Landwirtschaft „Dauergrünland“
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen im Umfeld kommt der Fläche weder eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu, noch weist sie aus artenschutzrechtlicher Sicht relevante Funktionen auf. Auch die Boden- und Wasserfunktionen sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet.
Der Eingriff erfolgt ausschließlich kleinflächig und orientiert sich an bestehenden Infrastrukturen. Wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden; Schutzgebiete werden nicht berührt. Insgesamt sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft als funktional ausgleichbar einzustufen.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungslage unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur (Erschließungsstraße vorhanden)
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Keine Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse zu erwarten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.11.2 Bestandsanpassung - Kleinflächige Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,1 ha)

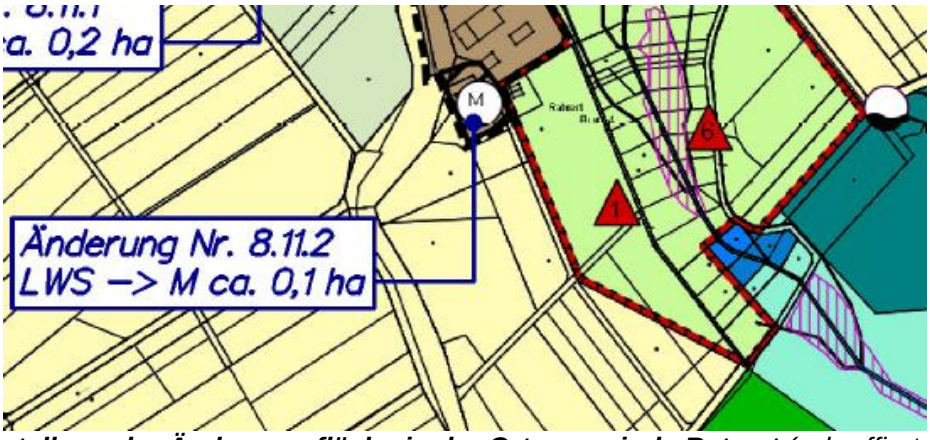


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Ratzert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Ratzert wird im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde dabei nicht zugewiesen. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt südlich der bestehenden Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Ratzert. Im aktuell wirksamen RROP weist die Planänderungsfläche keine eigenständige Flächendarstellung auf und wird somit als weiße Fläche geführt. Das Gebiet befindet sich zudem innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets „Regionaler Biotopverbund“, wobei es sich jedoch lediglich um eine Bestandsanpassung handelt. Nördlich grenzen Flächen der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ an den Bereich. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

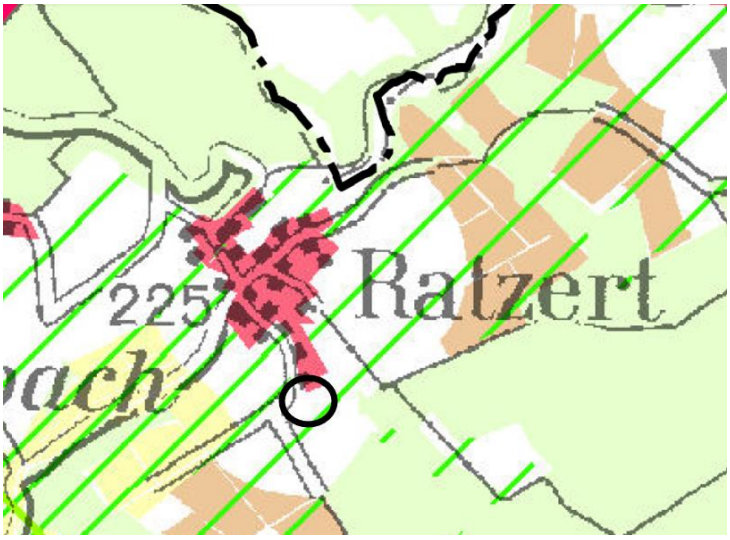


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung thematisiert eine kleinflächige Anpassung an den baulichen Bestand. Am südlichen Ortsrand, am Ende der „Bergstraße“, soll ein bereits bebautes Grundstück in die Siedlungsflächendarstellung integriert werden. Unmittelbar nördlich grenzt die bestehende Mischbaufläche an, die den Übergang zur angrenzenden Bebauung des Siedlungskörpers bildet. Im Zuge der Anpassung ist vorgesehen, ca. 0,1 ha derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche in Mischbaufläche umzuwandeln.

Ziel der Änderung ist es, den Siedlungskörper der Gemeinde präzise und dem tatsächlichen Bestand entsprechend darzustellen. Nördlich verläuft die Erschließungsstraße „Bergstraße“, die entlang ihres Straßenverlaufs rechtsseitig vollständig bebaut ist. Das weitere Umfeld ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutztes Offen- und Grünland mit vereinzelten Gehölzstrukturen geprägt.

Da es sich um eine reine Anpassung an die bestehende Bebauung handelt, sind keine weitergehenden städtebaulichen Ausführungen erforderlich.

Landschaftsplanung:

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine Anpassung an den baulichen Bestand. Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle ebenfalls nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.11.3 Bestandsanpassung: Darstellungsänderung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 0,15 ha) und von Landwirtschaftsfläche (ca. 0,05 ha) in Mischbaufläche

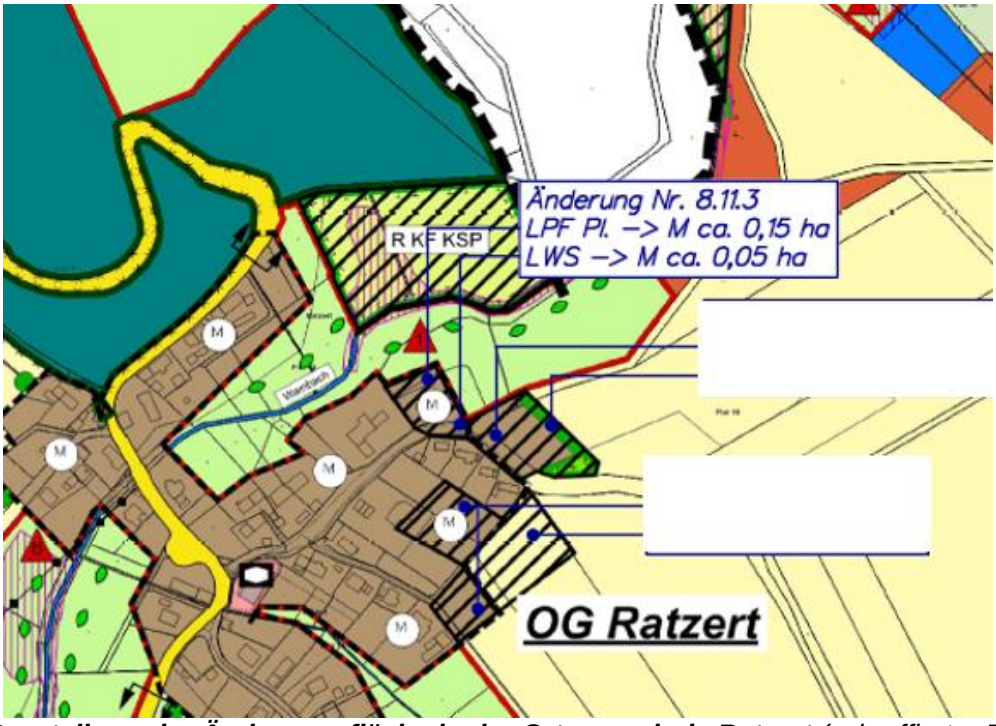


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Ratzert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Ratzert wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der Änderungsbereich Nr. 11.3 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und grenzt unmittelbar nördlich an die bestehende Siedlungsbebauung an. Für die Planänderungsfläche liegt im derzeit gültigen RROP die Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“ vor. Das Gebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“ an. Es wird jedoch auf die Parzellenunschärfe im RROP verwiesen, sodass aufgrund der (wenn überhaupt) lediglich kleinteiligen Betroffenheit der in Rede stehenden Bestandsanpassung der planerische Vorrang eingeräumt wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

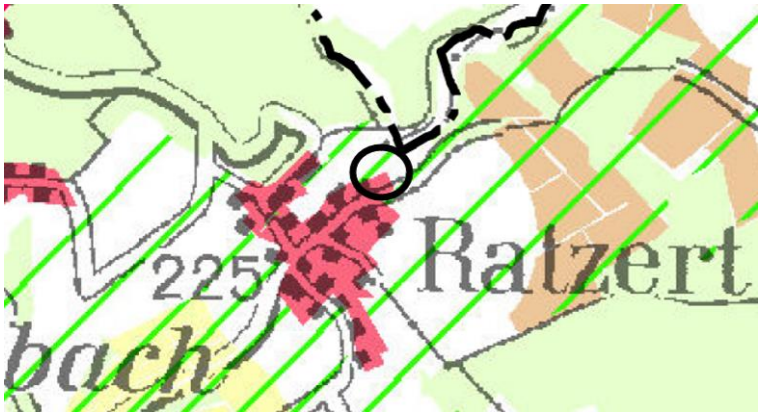


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Vorliegend handelt es sich um die Darstellung von insgesamt ca. 0,2 ha Mischbaufläche auf derzeit im Flächennutzungsplan dargestellter Landespflegefläche und landwirtschaftlicher Fläche. Anlass der Änderung ist die Anpassung an den baulichen Bestand. Es ist vorliegend die dem Bestand entsprechende Darstellung des Siedlungskörpers vorsehen. Bereits bestehende Gebäude sollen entsprechend Mischbaufläche dargestellt werden.

Die Änderungsfläche befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Ratzert. Im Bestand befindet sich innerhalb des Planbereichs ein bebautes Grundstück mit einem Wohngebäude, einem kleineren Nebengebäude sowie einer Zufahrt und umliegenden privaten Grünflächen. Nördlich verläuft der Wambach (Gewässer III. Ordnung) mit einem begleitenden Gehölzstreifen. Östlich grenzt eine Streuobstwiese an, südöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. In westlicher Richtung liegt die bestehende Siedlungsbebauung der Gemeinde. Südlich des Planbereichs verläuft die „Friedrichstraße“, welche gleichzeitig als Erschließungsstraße dient.

Die Änderung erfolgt im Rahmen einer Bestandsanpassung, da die Fläche im Bestand bereits bebaut ist. Vor dem Hintergrund, dass es sich um eine reine Anpassung an die tatsächliche Nutzung handelt, sind weitergehende städtebauliche Bewertungen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt. Der Bereich ist bereits bebaut. Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder auf die Schutzgüter werden daher nicht weitergehend vorbereitet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.11.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,37 ha) und Darstellungsänderung von Wohn- in Mischbauflächen (W in M ca. 0,39 ha)

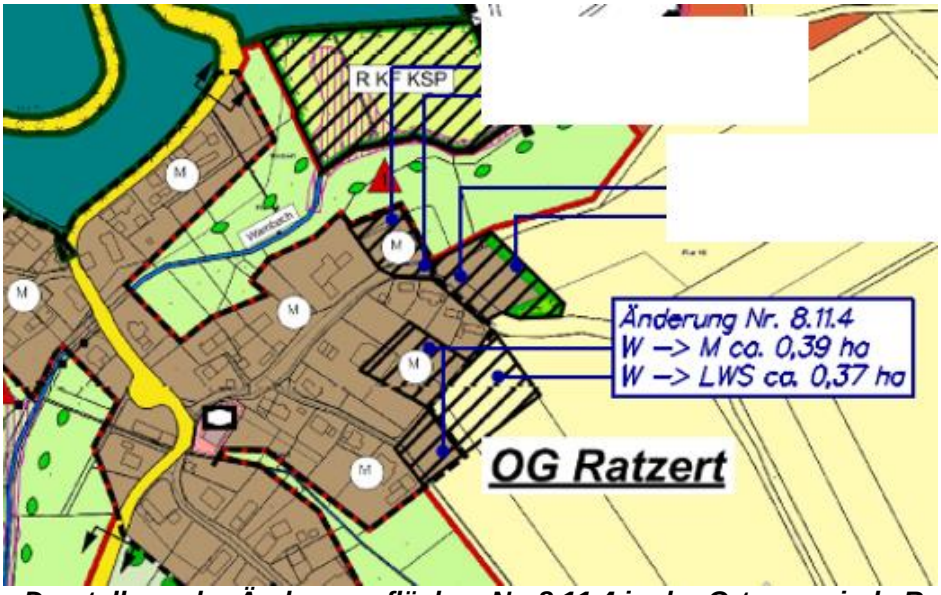


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.11.4 in der Ortsgemeinde Ratzert
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Ratzert wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Ratzert übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderungsfläche liegt nordöstlich der bestehenden Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Ratzert. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP teilweise keine Flächendarstellung (weiße Fläche) und teilweise die Darstellung als Siedlungsfläche „Wohnen“ vor. Das Gebiet grenzt an ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“, welches nicht tangiert wird. Geringfügig überlagert wird die Fläche ggf. von dem Großflächigen Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Vorliegend erfolgt jedoch eine Rücknahme und Umwandlung von Wohnbauflächen - als an den tatsächlichen Bestand anzupassen – weshalb der Änderung der planerische Vorrang eingeräumt wird bzw. teils keine Betroffenheit erkennbar ist. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um die Rücknahme von rund 0,76 ha Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ratzert. Teilweise erfolgt hierbei eine Umwandlung zu Mischbaufläche sowie zu landwirtschaftlicher Fläche in einem ähnlichen Größenverhältnis. Für die südliche, entlang der Gemeindestraße „Uderter Weg“ gelegene Umwandlungsfläche befindet sich zudem die Ergänzungssatzung „Uderter Weg“ in Aufstellung.

Da die gesamte Siedlungslage als Mischbaufläche im wirksamen FNP dargestellt ist, erfolgt hier eine kleinflächige Anpassung von Wohn- zu Mischbaufläche, um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Auch die in Rede stehende Ergänzungssatzung setzt keine Art der baulichen Nutzung fest, sodass die vorgesehene Änderung dem nicht entgegensteht.

Der nördliche, von der Umwidmung zu Mischbaufläche betroffene Teilbereich östlich der Friedrichstraße ist bereits durch ein Bestandsgebäude geprägt; die übrigen Bereiche werden überwiegend als Privatgärten mit Einzelgehölzen und einfachen Reihenstrukturen genutzt, während sich der südliche Teilbereich entlang des Uderter Wegs als landwirtschaftlich genutztes Offenland ohne strukturelle Besonderheiten darstellt. Die Rücknahmefläche stellt sich ebenfalls als strukturell einheitliches, landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Eine bauliche Entwicklung ist seitens der Gemeinde in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen. Stattdessen soll der Fokus künftig auf erschließungstechnisch günstigeren Entwicklungspotenzialen – etwa entlang der nördlich gelegenen Friedrichstraße – gelegt werden.

Der Planungsbereich ist über die Friedrichstraße sowie den südlich verlaufenden Uderter Weg verkehrlich angebunden. Westlich grenzt die bestehende Siedlungsbebauung an, während östlich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen anschließen.

Da mit der Änderungsplanung keine neuen Bauflächen ausgewiesen, sondern ausschließlich Bestandsanpassungen vorgenommen werden, besteht kein Bedarf für weitergehende städtebauliche Bewertungen; diese wurden bereits im Zuge der wirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

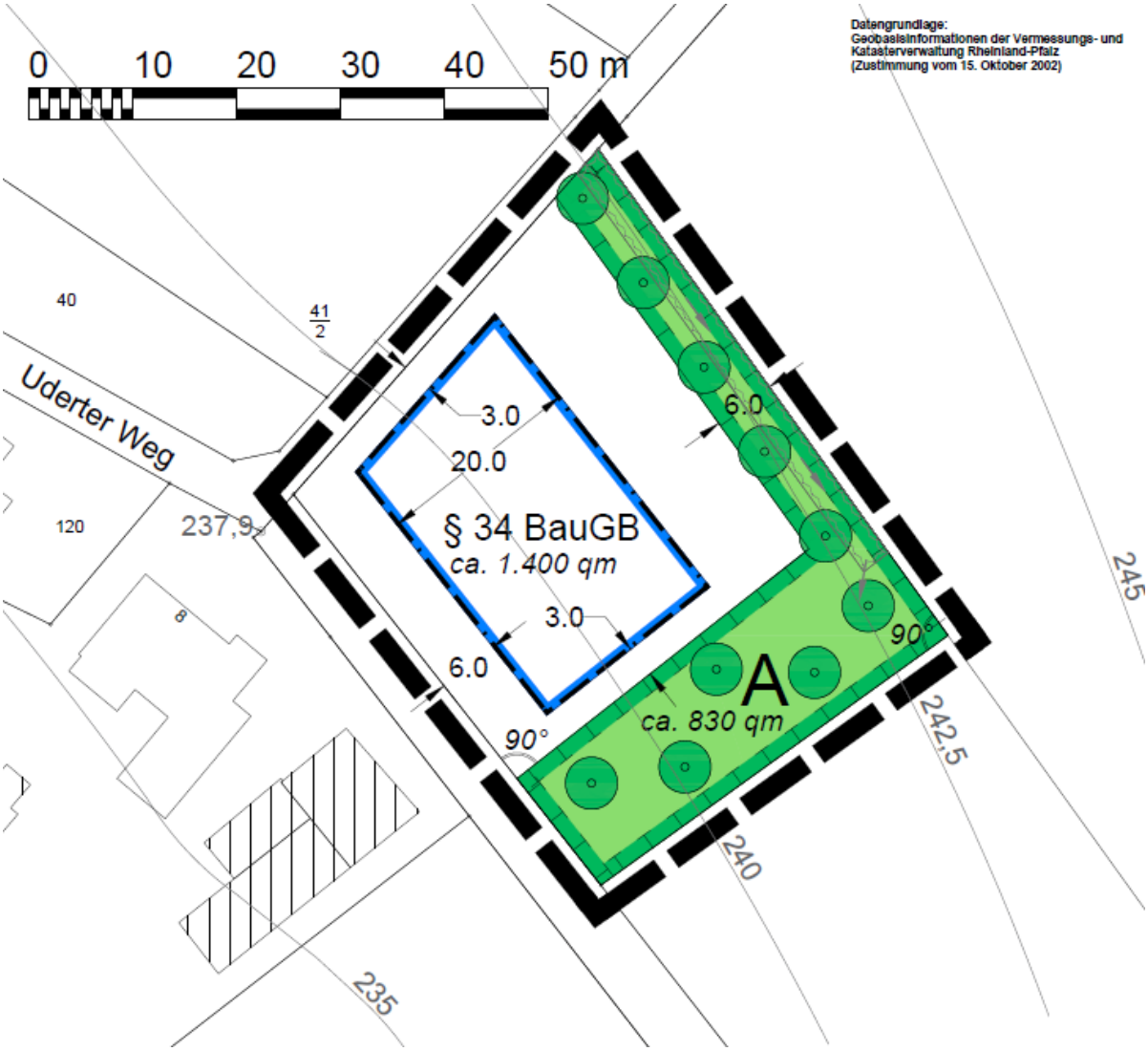


Abb.: Auszug aus der Ergänzungssatzung „Uderter Weg“
(Stand: Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

Landschaftsplanung:

Eine vertiefte landschaftsplanerische Bewertung ist nicht erforderlich. Es handelt sich ausschließlich um Flächenrücknahmen sowie um die Umwandlung eines bereits bebauten und bislang als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs, der nunmehr als Mischbaufläche dargestellt werden soll. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist mit den vorgesehenen Änderungen keine Verschlechterung der bestehenden Situation verbunden. Weitergehende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.11.5 Neudarstellung von Wohnbaufläche am südöstlichen Ortsrand des Ortsteil Brubbach (LWS in W ca. 0,3 ha)

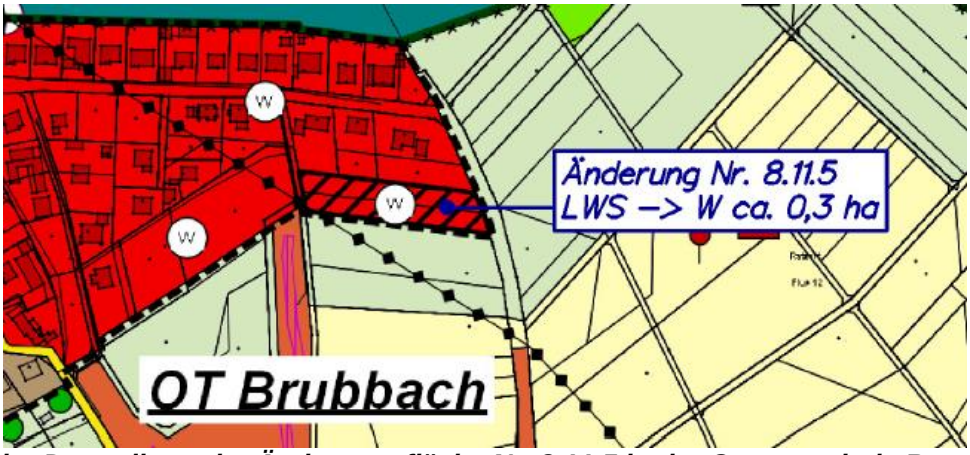


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.11.5 in der Ortsgemeinde Ratzert, Ortsteil Brubbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Ratzert wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der vorgesehene Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Brubbach. Im RROP ist die Fläche als Bereich ohne Darstellung („weiße Fläche“) ausgewiesen und wird lediglich im Norden geringfügig von der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ berührt. Südlich des Bereichs beginnt ein Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, ohne dieses jedoch zu überschneiden. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Im Ortsteil Brubbach der Ortsgemeinde Ratzert ist eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen in südlicher Richtung am östlichen Rand der Ortslage vorgesehen. Die rund 0,3 ha große Fläche ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die geplante Neuausweisung stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Ortslage dar und unterstützt die Ausbildung eines einheitlichen Siedlungsgefüges.

Zugleich erfolgt die Planung vor dem Hintergrund der Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs für die kommenden Jahre. Zwar bestehen gemäß Raum+Monitor innerhalb der Gemeinde Ratzert und des Ortsteils Brubbach einzelne Baulücken sowie drei Innenpotenziale, diese sind jedoch aus

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen mittelfristig nicht aktivierbar, sodass lediglich etwa 0,53 ha an nutzbaren Außenreserven verbleiben. Die verbleibende Außenreserve (Nr. 81) wird zudem im Zuge der vorangegangenen Änderung 8.11.4 zurückgenommen, da dort keine bauliche Erweiterung mehr angestrebt wird. Vor diesem Hintergrund soll die weitere siedlungsstrukturelle Entwicklung gezielt im Ortsteil Brubbach erfolgen.

Auch die Bevölkerungsentwicklung unterstützt die Notwendigkeit einer moderaten Erweiterung. Seit 2019 ist die Gemeinde laut statistischem Landesamt um etwa 17 Personen auf aktuell 254 Einwohner angewachsen. Zur Deckung des zukünftigen Wohnraumbedarfs wird die nun geplante Ausweisung daher als erforderlich angesehen.

Die Erschließung des künftigen Plangebiets kann über südlich aus der Waldstraße abzweigende Wirtschaftswege erfolgen, von denen insbesondere der östliche bereits asphaltiert ist und sich daher für einen Ausbau anbietet. Über die Hauptstraße (K 137) und die weiterführende L 267 ist die Fläche zudem an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Im Hinblick auf den Immissionsschutz bestehen keine besonderen Bedenken, da im direkten Umfeld keine relevanten Störquellen vorhanden sind. Das Gebiet liegt in einer ruhigen Randlage mit südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen; die dort üblichen zeitweisen Geruchsbelastungen sind als ortstypisch einzustufen.

Die Entwässerung soll möglichst im Trennsystem umgesetzt werden. Zur Entlastung der Wasserwirtschaft ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder zurückzuhalten. Als möglicher Vorfluter kommt der unmittelbar südwestlich verlaufende Brubbach (Gewässer III. Ordnung) in Betracht; etwaige Einleitungen bedürfen einer behördlichen Erlaubnis.

Nach Auswertung der Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz besteht für den Änderungsbereich kein erhebliches Überflutungsrisiko. Lediglich am westlichen Ortsrand sind bei extremen Starkregenereignissen geringe, nicht relevante Oberflächenabflüsse bis maximal 10 cm Tiefe mit geringfügigen Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis unter 0,5 m/s zu erwarten. Diese orientieren sich am natürlichen Gefälle in südliche Richtung und münden im südlich gelegenen Brubbach. Aufgrund der geringen Eingriffstiefe und der Möglichkeit der Anwendungen von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist nicht von einer Verschärfung der Überflutungssituation bachabwärts auszugehen.

Entlang der südöstlichen Grenze der Änderungsfläche verläuft zudem eine oberirdische 20-kV-Leitung, deren Schutzstreifen und Bepflanzungsrestriktionen in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Der Änderungsbereich selbst stellt sich als strukturarmes, landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Südlich und östlich schließen weitere Ackerflächen an, während im Nordwesten die bestehende Wohnbebauung von Brubbach folgt (siehe nachfolgende Abb.). Südwestlich grenzt der Brubbach an, dessen Verlauf von einem Gehölzsaum begleitet wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandsituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Der Änderungsbereich liegt unmittelbar südlich der bestehenden Siedlungsbebauung des Ortsteils Brubbach. Das Landschaftsbild wird insgesamt durch die Kombination aus angrenzender Wohnbebauung, Waldstrukturen und landwirtschaftlich genutzten Offenlandflächen geprägt. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist der Landschaftsraum bereits deutlich anthropogen vorgeprägt und weist keine ungestörten, landschaftlich besonders sensiblen Bereiche auf. Eine eigenständige Erholungsfunktion kommt der Fläche nicht zu, zumal sie zumindest abschnittsweise landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass die östlich und westlich verlaufenden Wirtschaftswege auch nach Umsetzung der Planung weiterhin für Spaziergänger, Radfahrer und Jogger nutzbar bleiben, sodass keine Verschlechterung der Erholungsnutzung im Umfeld zu erwarten is	gering	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen liegen innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Im direkten Einflussbereich der geplanten Neudarstellung befinden sich keine oberirdischen Gewässer erster, zweiter oder dritter Ordnung; eine hydrologische Verbindung besteht jedoch zum unmittelbar südwestlich verlaufenden Brubbach. Die Fläche liegt weder in einem Mineralwassereinzugsgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet mit Rechtsverordnung und befindet sich ebenfalls außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets. Schutz- oder Pufferzonen werden somit nicht berührt. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt im Plangebiet rund 876 mm und entspricht damit den für den Naturraum typischen, gemäßigten Niederschlagsverhältnissen. Der obere Grundwasserleiter wird gemäß den Karten des Landesamts für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter eingestuft, der aufgrund seiner geologischen Ausbildung generell nur eine geringe Ergiebigkeit aufweist.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, die für den devonischen Untergrund des Westerwaldes charakteristisch ist. Vorherrschende Bodenart ist Lehm, wobei sowohl das Ertragspotenzial als auch die nutzbare Feldkapazität als „hoch“ eingestuft werden. Der Bereich ist südwestlich exponiert und weist eine Hangneigung von durchschnittlich etwa 9 bis 13 % auf. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass die Böden zumindest abschnittsweise verdichtet sind oder Störungen in der Horizontabfolge aufweisen.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Beschränkung der max. zulässigen Versiegelung.
Klima/ Luft-hygiene	Dem Standort kommt aufgrund seiner Nutzung als Offen- bzw. Grünland eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu. Aufgrund des natürlichen Gefälles nach Süden ist jedoch davon auszugehen, dass die entstehende Kaltluft überwiegend in die anschließende offene Feldflur abfließt. Zudem ist die Fläche mit rund 0,3 ha vergleichsweise klein, sodass ihre klimatische Relevanz insgesamt als gering einzustufen ist.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Anlage begrünter Randbereiche sowie standortgerechter Gehölzstrukturen zur mikroklimatischen Stabilisierung. Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Laut LANIS befinden sich im unmittelbaren wie auch im erweiterten Wirkungsbereich der Änderungsfläche keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Für das Gebiet liegen zudem keine Biotopkartierungen vor. Auch Nachweise besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten (FT/FP) im zugehörigen 2 × 2 km-Raster sind nicht vorhanden. Insgesamt ergeben sich keine Hinweise auf eine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit innerhalb des Gebiets. Die aktuelle Nutzung als strukturarmes, landwirtschaftlich geprägtes Offenland ohne Gehölz- oder Strukturelemente lässt auf eine geringe Habitatfunktion schließen. Durch die angrenzende Bebauung ist der Bereich zudem bereits durch Bewegungsunruhe, Lärm und künstliche Beleuchtung vorbelastet.	gering-mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche) sowie geringfügig Siedlungsfläche „Wohnen“.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils Brubbach an und ist durch Siedlungs- und Landwirtschaftsnutzung bereits vorgeprägt. Besondere Schutzkulissen oder gesetzlich geschützte Biotope werden nicht berührt; auch liegen keine Nachweise besonders geschützter Arten vor. Aufgrund der Nähe zum Brubbach ist eine temporäre Nutzung als Durchzugsraum für Kleinsäuger oder Amphibien möglich, jedoch ohne besondere ökologische Sensibilität.
Die Böden sind ertragsstark, aber durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Wasserwirtschaftliche Konflikte bestehen nicht; durch geeignete Maßnahmen zur ortsnahen Versickerung können Eingriffe weiter minimiert werden. Die klimatische Funktion als kleinere Kaltluftentstehungsfläche wird nur geringfügig beeinträchtigt, da im Umfeld ausreichend Offenland verbleibt.
Insgesamt sind die Eingriffe planungsrechtlich vertretbar und durch funktional geeignete Maßnahmen vollständig ausgleichbar. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine erheblichen Hinderungsgründe gegen die geplante Wohnbauflächenentwicklung.

Abwägung / Fazit:

- Maßvolle Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur Sicherung des Eigenbedarf in direkter Anbindung an bestehende Flächen.
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Keine Überflutungsgefahr durch Starkregen anzunehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.11.6 Bestandsanpassung – Anpassung an die Ergänzungssatzung „Friedrichsstraße“ - Darstellung von Mischbaufläche und Landespflegefläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Ratzert (LWS in M ca. 0,26 ha und LWS in LPF ca. 0,10 ha)

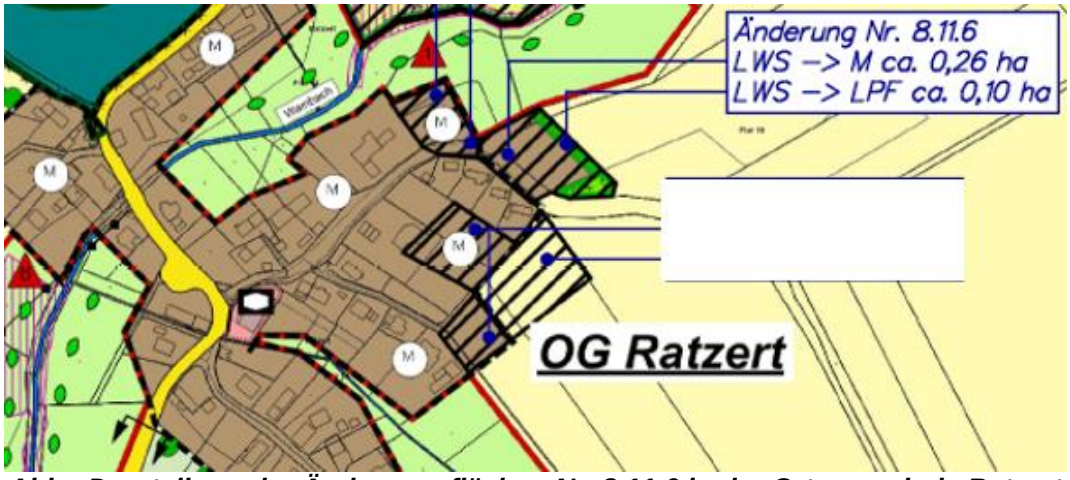


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.11.6 in der Ortsgemeinde Ratzert
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Ratzert wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der Änderungsbereich Nr. 8.11.6 liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Für die Fläche besteht im RROP überwiegend keine Darstellungszuordnung („weiße Fläche“); lediglich geringfügige Teilbereiche sind als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Unmittelbar nördlich grenzt das Gebiet an ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“ an. Es handelt sich vorliegend jedoch ausschließlich um eine nachrichtliche Anpassung an eine rechtskräftige Satzung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

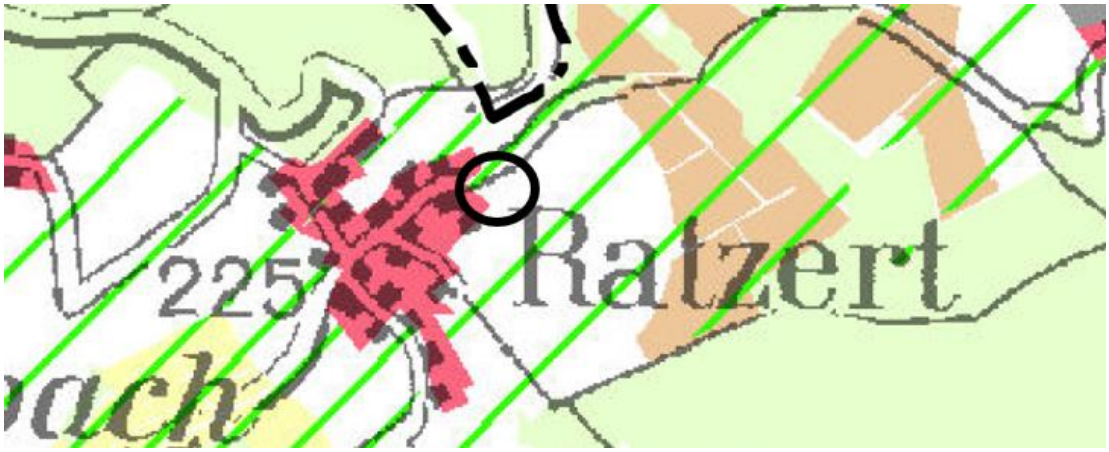


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung dient der Anpassung an die im Jahr 2024 rechtskräftig gewordene Ergänzungssatzung „Friedrichsstraße“. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden rund 0,36 ha bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellte Bereiche in ca. 0,26 ha Mischbaufläche sowie ca. 0,10 ha Landespflegefläche überführt.

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils und schließt unmittelbar an die Friedrichsstraße an, über die auch die Erschließung erfolgt. Westlich grenzt die bestehende Wohnbebauung an, während östlich großflächig landwirtschaftlich genutztes Offenland folgt.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Bewertungen wurden bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Ergänzungssatzung vorgenommen. Es erfolgt somit ausschließlich eine nachrichtliche Anpassung des Flächennutzungsplans an die rechtskräftige Satzung; weitergehende städtebauliche Bewertungen sind somit nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug aus der Plankarte der Ergänzungssatzung „Friedrichstraße“ (2024)

Landschaftsplanung:

Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung an eine rechtskräftige Satzung. Von tiefergehende Ausführungen zur Landschaftsplanung wird daher abgesehen. Entsprechende Informationen sind der Satzung zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12 Ortsgemeinde Raubach

8.12.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Industrie- und Gewebegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“ – 1. Änderung und Erweiterung (LPF in G ca. 1,2 ha) und Darstellung der zugeordneten Kompensationsflächen (LPF Planung und LWS in zKF insgesamt ca. 5,8 ha)

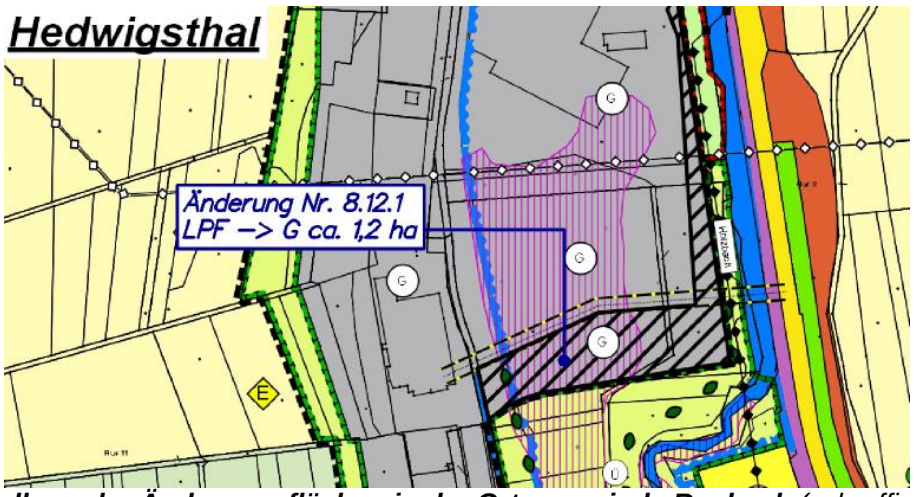


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Raubach *(schraffierter Bereich)*

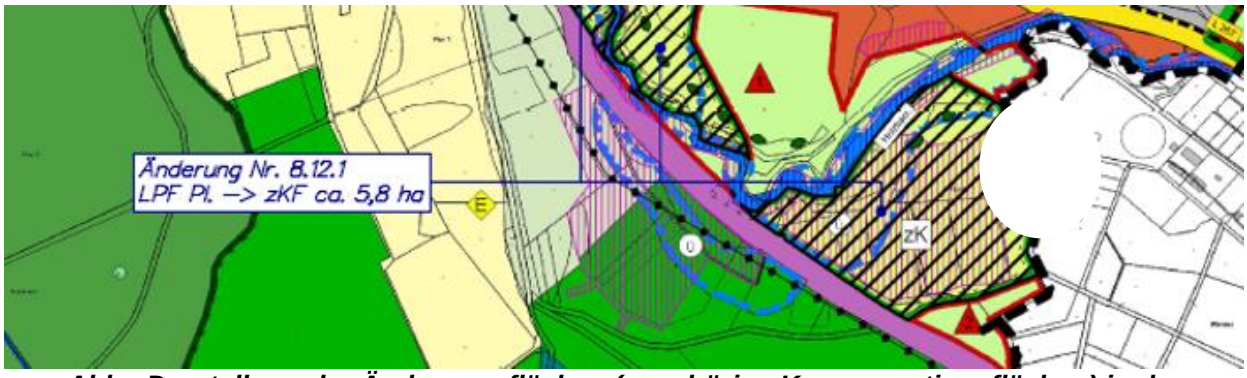


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen (zugehörige Kompensationsflächen) in der Ortsgemeinde Raubach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Die vorliegende Änderung betrifft eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“, 1. Änderung und Erweiterung sowie geplante Darstel-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	lungen der zugehörigen Kompensationsflächen. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Raubach und westlich der L 267, die als regionale Straßenverbindung dient. Für die Änderungsfläche liegt im RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Gebiet befindet sich innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Die vorgesehenen Kompensationsflächen befinden sich südlich der Gemeinde und liegen ebenfalls innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“ sowie teilweise im Vorranggebiet „Hochwasserschutz“. Östlich verläuft die Landesstraße L267 als regionale Straßenverbindung. Einige der Kompensationsflächen befinden sich nicht in der Gemarkung Raubach, sondern im Ortsteil Reichenstein nahe Puderbach und in der Gemarkung Niederdreis. Auf diese wird jedoch an anderer Stelle eingegangen. Bei der Änderung handelt es sich jedoch ausschließlich um nachrichtliche Anpassungen an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind daher nicht zu erkennen.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ortsplanung:

Bei der vorgesehenen Änderung handelt es sich um die Darstellung von ca. 1,2 ha Gewerbefläche auf derzeit im Flächennutzungsplan als Landespflegefläche ausgewiesenen Bereichen. Die Anpassung erfolgt im Zuge der nachrichtlichen Übernahme der rechtskräftigen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“. Der Bebauungsplans setzt insgesamt ca. 15,8 ha Kompensationsflächen fest, von denen etwa 5,8 ha in der Gemarkung Raubach liegen. Weitere Kompensationsflächen in angrenzenden Gemarkungen werden redaktionell übernommen und in den entsprechenden Kapiteln der Ortsgemeinden aufgeführt. Da für Kompensationsflächen keine planerischen Konflikte zu erwarten sind, bedarf es hierzu keiner weitergehenden Ausführungen. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich daher ausschließlich auf die Neudarstellung der Gewerbefläche – gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

Dieser Teil der Änderungsfläche befindet sich nördlich der Siedlungslage von Raubach, südlich des Industrie- und Gewerbegebietes Hedwigsthal und südwestlich der Ortsgemeinde Hanroth. Sie wird im Osten durch die Landesstraße L 267 sowie den Holzbach begrenzt, während im Westen die „Hüttenstraße“ angrenzt. Innerhalb der Fläche verläuft zudem der Mühlgraben. Südlich schließen die bestehenden Siedlungsflächen von Raubach an. Die Umgebung ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt, etwa durch die westlich gelegene „Scheffels Backwaren GmbH“ sowie die nördlich befindliche Papierfabrik „Metsä Tissue“.

Der Bestand wird durch weitgehend gehölzfreie Wiesen- und Brachflächen charakterisiert, die teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung ist über die angrenzende „Hüttenstraße“ sowie über die L 267 an das regionale und überregionale Straßennetz gesichert.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bereits im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und bewertet. Tiefergehende städtebauliche Ausführungen sind somit nicht erforderlich und können dem Bebauungsplan entnommen werden.

Ein Auszug des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttestraße“ – 1. Änderung und Erweiterung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug des BP „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttestraße“ – 1. Änderung und Erweiterung *(Stand: Juli 2018)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Ausschnitt aus dem Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“

Landschaftsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal – Hüttenstraße“ 1. Änderung und Erweiterung. Die Darstellungsänderung wird entsprechend nur nachrichtlich übernommen. Weitergehende landschaftsplanerische Bewertungen sind an dieser Stelle somit nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.2 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmitte Raubach“: Umwandlung von Wohnbaufläche sowie Grünfläche „Parkanlage“ in zugehörige Kompensationsflächen des Bebauungsplans (W in zKF BP ca. 0,1 ha; GR Park in zKF BP ca. 0,1 ha)

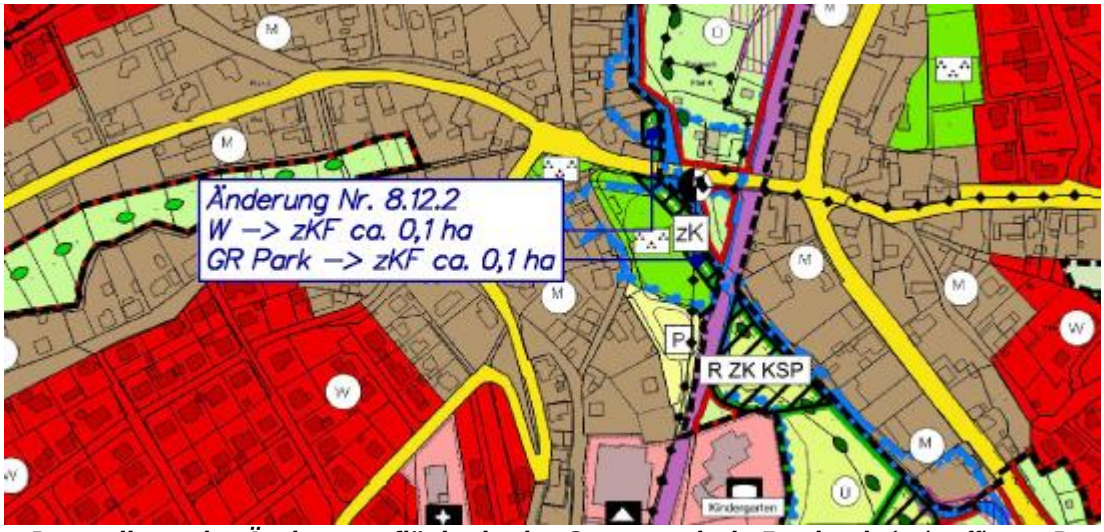


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Raubach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich im Ortskern der Gemeinde, unmittelbar westlich des Holzbachs. Im RROP unterliegt die Fläche teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche), wird jedoch großflächig von Siedlungsflächen „Wohnen“ umgeben, die die Bestandsbebauung von Raubach charakterisieren. Unweit östlich verläuft die Landesstraße L 267, die als regionale Straßenverbindung gekennzeichnet ist. Die Ortslage Raubach liegt zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung stellt eine nachrichtliche Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmitte Raubach“ dar. Im Rahmen der Anpassung erfolgt eine Umwandlung von Wohnbaufläche zu zugeordneter Kompensationsfläche sowie von Grünfläche „Park“ zu zugeordneter Kompensationsfläche. Beide Änderungen umfassen jeweils ca. 0,1 ha.

Im Ortskern von Raubach liegt eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel, örtlicher Naherholung und sozialen Einrichtungen vor. Insbesondere der „Holzbach“, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt, prägt die umliegende Vegetation. Die Änderungen befinden sich zudem im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Bachs.

Die „Harschbacher Straße“ verläuft mittig durch den Änderungsbereich.

Im Bestand stellt sich der Bereich als Grünland dar, welches sich teils als Privatgarten (nördlich der Harschbacher Straße) und teils als Gewässerrandstreifen mit Gehölzbeständen darstellt. Umliegend befindet sich die vielfältig gestaltete Ortsmitte der Gemeinde. Neben dem „Generationsspielplatz“ sowie Parkplätzen östlich der „Brunnenstraße“ liegen angrenzend weiteres Grünland sowie wohnbaulich genutzte Gebäude und nicht störende Betriebe.

Es handelt sich vorliegend um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Änderungen beschränken sich lediglich auf kleinere Teilbereiche des Plans, die im Zuge der Anpassung übernommen werden. Weitere städtebauliche Aussagen werden vorliegend nicht getroffen – diese können den Planunterlagen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortsmitte Raubach“ (Stand Mai 2006)

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits abschließend behandelt. Vorliegend handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Anpassung und nicht um eine Neuplanung. Von weiteren Aussagen wird somit abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.3 Bestandsanpassung: Anpassung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes ,,In der Pfarrkaul‘‘: Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche im Osten der Ortslage (W in GR ca. 0,25 ha)

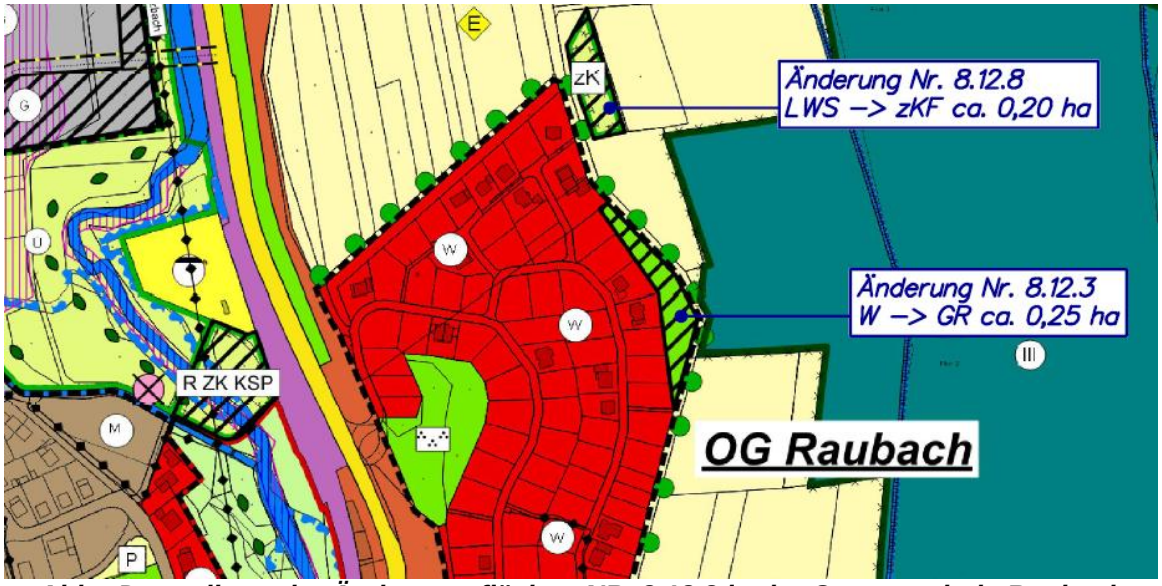


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen NR. 8.12.3 in der Ortsgemeinde Raubach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde und grenzt östlich an die bestehende Siedlungsbebauung an. Während der Bereich selbst überwiegend der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ unterliegt und nur geringfügig mit keiner Darstellung (weiße Fläche) versehen ist, schließen weiter östlich „sonstige Waldflächen“ an. Unweit westlich verläuft zudem die L 267, die im Raumordnungsplan als regionale Straßenverbindung gekennzeichnet ist. Die Ortslage Raubach liegt außerdem vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Flächenrücknahme im Rahmen einer Bestandanpassung an die 3. Änderung des Bebauungsplanes ,,In der Pfarrkaul‘‘, sodass keine Betroffenheit erkannt wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die Rücknahme einer Wohnbaufläche am nordöstlichen Siedlungsrand. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich bislang als Wohnbaufläche dargestellt, soll jedoch im Zuge der Änderung in Grünfläche umgewandelt werden. Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 0,25 ha.

Mit der Rücknahme verfolgt die Gemeinde das Ziel einer Bestandsanpassung an die Darstellungen des Bebauungsplanes ,,In der Pfarrkaul‘‘. Die Fläche stellt sich im Bestand als private Gartenfläche dar, dient nicht mehr der baulichen Entwicklung der Gemeinde und soll daher künftig nicht mehr als Baufläche ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 428 in der Flur 3 der Gemarkung Raubach und liegt zwischen einem östlich angrenzenden Wirtschaftsweg und der westlich angrenzenden Wohnbebauung mit zugehörigen Gartenanlagen. Weiter westlich befindet sich die „Hochstraße“, über die die bestehenden Wohngebäude erschlossen sind. Östlich des Wirtschaftswegs schließen Grünland und weitläufige Waldflächen an. Das weitere Umfeld ist durch die Bestandsbebauung des Neubaugebiets sowie umliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Durch die Rücknahme bleibt die Bestandssituation unverändert, weshalb auf weitere städtebauliche Bewertungen verzichtet bzw. auf die Aussagen des damaligen Bebauungsplanverfahrens verwiesen wird.

Ein Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes ,,In der Pfarrkaul‘‘ kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Auszug aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes „In der Pfarrkaul“ *(Stand März 2016)*

Landschaftsplanung:

Durch die Rücknahme von Wohnbaufläche erfolgt eine Anpassung an den vorhandenen Bestand. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht berührt und weitere Aussagen sind somit nicht erforderlich. Es wird auf das verbindliche Bauleitplanverfahren verwiesen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.4 Darstellungsänderung von gewerblicher Baufläche in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand (G in M ca. 0,97 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Im RROP wird die sich im Süden der Gemeinde befindliche Änderungsfläche als Siedlungsfläche „Gewerbe“ dargestellt. Östlich verläuft die als regionale Straßenverbindung gekennzeichnete Landesstraße L 267. Im Nordwesten grenzt die als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellte Bestandsbebauung an, während östlich Flächen ohne Darstellung (weiße Flächen) sowie sonstige Waldflächen anschließen. Östlich grenzt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz entlang des Holzbachs an, das von der geplanten Darstellungsänderung jedoch nicht betroffen ist. Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Vorgesehen ist die Änderung eines bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereichs zu Mischbaufläche. Beeinträchtigungen für das Vorbehaltsgebiet sind daher nicht ersichtlich. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

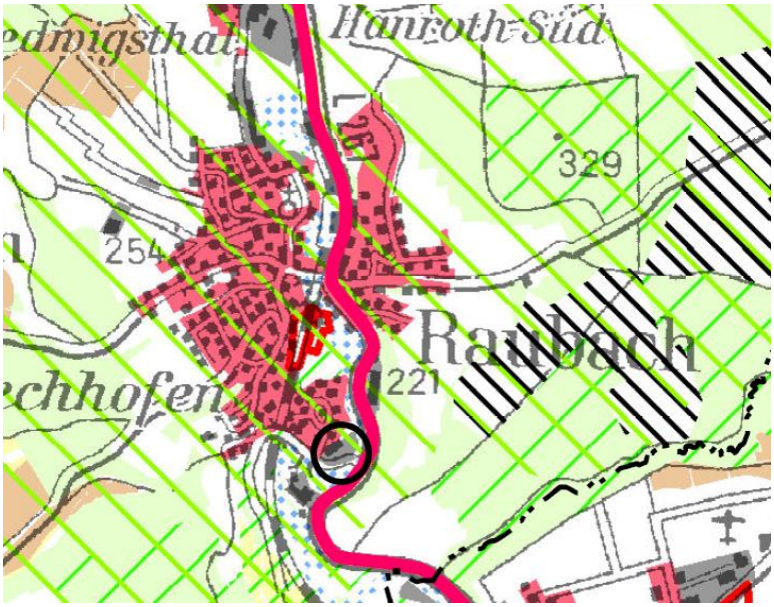


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Raubach und grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Die Fläche selbst sowie die westlich angrenzende Parzelle sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt und baulich genutzt. Mit der vorliegenden Änderung soll eine Anpassung von gewerblicher Baufläche zu Mischbaufläche auf einer Fläche von ca. 0,97 ha erfolgen.

Hintergrund der Änderung ist unter anderem die Abstufung der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG und somit die aus planungsrechtlicher Sicht gewünschte Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung.

Die Fläche ist vollständig versiegelt und wird derzeit von der Firma „novacomet GmbH“ (Pool- und Schwimmbeckenbau) sowie der Firma „Reinigungstechnik Ströder“ genutzt. Die Erschließung ist über die südlich verlaufende „Talstraße“ gewährleistet. In rund 63 m südöstlicher Richtung verläuft zudem die Landesstraße L 267, die eine schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz sicherstellt.

Im direkten Umfeld befinden sich mehrere potenzielle Störquellen, die im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu beachten sind. Unmittelbar westlich grenzt die Autowerkstatt „BB Die Autowerkstatt GmbH“ an, von der arbeitsbedingte Schallemissionen ausgehen können. Auch der Verkehrslärm der L 267 ist aufgrund der Nähe relevant, wenngleich eine Gehölzstruktur zwischen Straße und Planbereich liegt. Zur planungsrechtlichen Absicherung und zur Einhaltung der maßgeblichen Richtwerte wird die Einholung eines schallschutztechnischen Gutachtens empfohlen. Weitere Immissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar. Vom Änderungsbereich selbst sind aufgrund des voll erschlossenen und bereits genutzten Zustands keine zusätzlichen erheblichen Immissionen zu erwarten.

Aussagen zur Entwässerungsplanung und zum Starkregenrisiko sind aufgrund der vorhandenen vollständigen Versiegelung und Anbindung an die bestehende Infrastruktur nicht erforderlich. Eine Veränderung der wasserwirtschaftlichen Situation wird nicht erwartet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Im Bestand zeigt sich die Fläche als vollständig versiegelte Gewerbefläche mit Lagerbereichen, einer Halle, einer Waschanlage sowie einem Betriebsgebäude mit Büroräumen. Westlich grenzt ein KFZ-Betrieb an, östlich befindet sich baumbewachsenes Grünland. Nördlich folgt nach einer Baumreihe und daran anschließenden Privatgärten die Wohnbebauung der Ortslage.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um die Umwandlung von gewerblichen Bauflächen in Mischbaufläche. Da gewerbliche Bauflächen typischerweise mit einem hohen Versiegelungsgrad einhergehen, sind durch die nun vorgesehene Umwandlung in Mischbaufläche aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung keine ökologischen Verschlechterungen zu erwarten. Der Bereich ist zudem bereits vollständig versiegelt und bebaut.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.5 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche im Norden der Ortslage (W in LWS ca. 0,43)

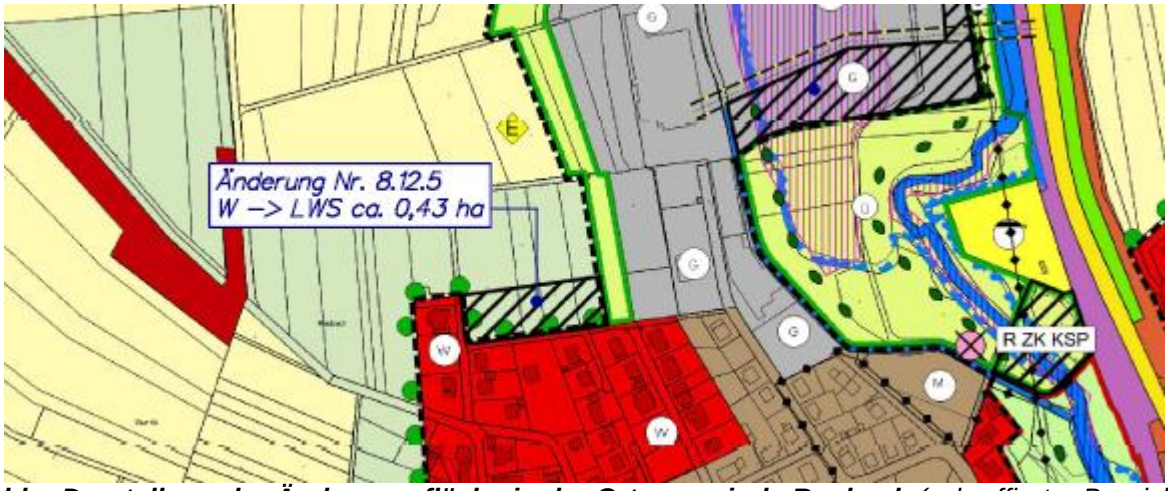


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Raubach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der sich im Nordwesten der Ortslage befindliche Änderungsbereich unterliegt im RROP keiner Darstellung, grenzt jedoch östlich und nördlich an die Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ sowie westlich an „Industrie und Gewerbe“ an. Raubach liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Gegenstand der Änderung ist eine Flächenrücknahme von Wohnbaufläche, weshalb keine Betroffenheit erkennbar ist. Weiter östlich befindet sich zudem das Vorranggebiet „Hochwasserschutz“ des Holzbachs sowie die als regionale Straßenverbindung ausgewiesene Landesstraße L 267. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

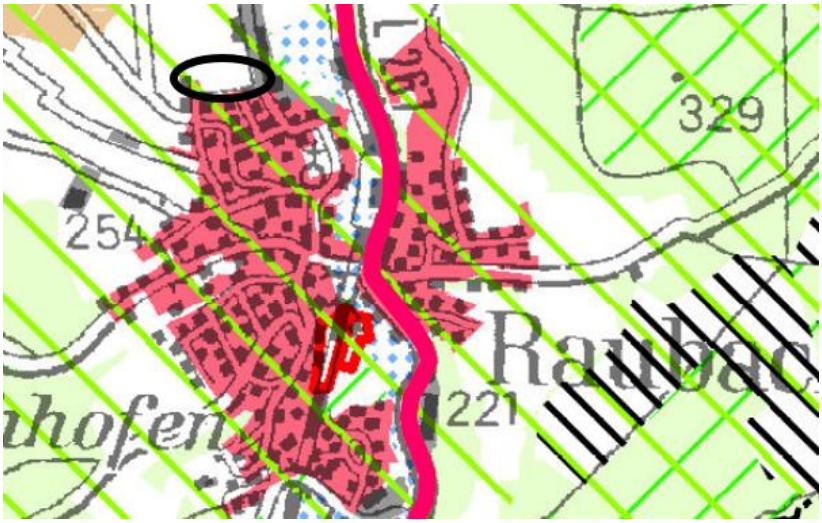


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Raubach und ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll jedoch eine Rücknahme zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche in einem Umfang von ca. 0,43 ha erfolgen.

Seitens der Gemeinde wird aktuell kein Bedarf an einer baulichen Erweiterung in diesem Bereich gesehen. Darüber hinaus handelt es sich um ein topographisch stark abfallendes Gelände, sodass eine Erschließung sich als schwierig gestaltet. Daher soll das Entwicklungspotenzial auf die geplante Erweiterung am östlichen Ortsrand konzentriert werden, an der ein ganzheitliches städtebauliches Konzept verfolgt wird. Die Rücknahme der Wohnbaufläche stellt somit eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand dar.

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar, wobei der östliche Teilbereich extensiv genutztes Grünland mit vereinzelten Gehölzbeständen aufweist. Südlich befindet sich die Gemeindestraße „Am Hang“, über die die südlich angrenzende Bestandsbebauung erschlossen ist. Direkt westlich grenzt ein bebautes Grundstück an, das der Wohnnutzung dient. Östlich schließen die ersten Betriebe des großflächigen Gewerbegebiets an, das sich weiter nach Nordosten erstreckt. Das Umfeld ist insbesondere in nördlicher Richtung von Offenland und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Durch die Rücknahme wird kein baulicher Eingriff vorbereitet. Vielmehr erfolgt eine dem Bestand entsprechende Darstellung des Siedlungskörpers, die gleichzeitig den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde Rechnung trägt. Weitere städtebauliche Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Flächenrücknahme nicht berührt. Der aktuelle Bestand und die Ist-Situation werden nicht verändert. Von weiteren Aussagen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.6 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am westlichen Ortsrand (LWS in W ca. 2,5 ha)

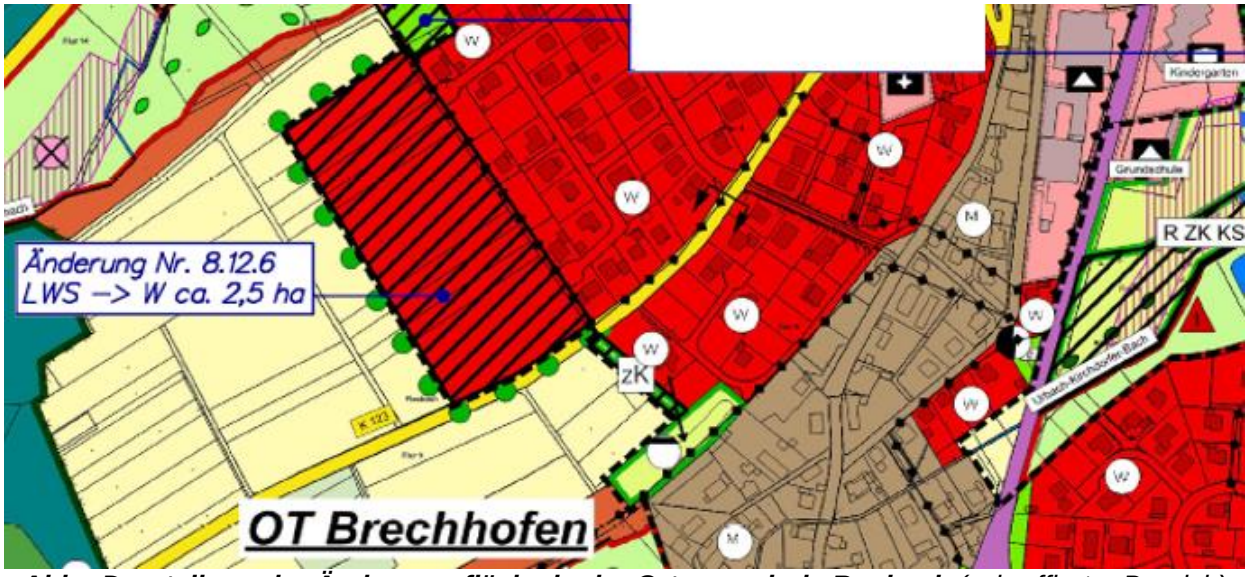


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Raubach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Der südwestlich am Ortsrand gelegene Änderungsbereich weist im RROP überwiegend keine Darstellung („weiße Fläche“) auf und wird lediglich im unmittelbaren Übergang zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ geführt. Westlich schließen weitere darstellungsfreie Bereiche sowie sonstige Waldflächen an. Der Änderungsbereich liegt – ebenso wie die gesamte Gemarkung Raubach – innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Aufgrund des weiterhin bestehenden Siedlungszusammenhangs wird der in Rede stehenden Änderung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt die Umwidmung von ca. 2,5 ha landwirtschaftlicher Fläche zu Wohnbaufläche am südwestlichen Siedlungsrand. Ziel ist die Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs für die kommenden 10 bis 20 Jahre. Nach den Auswertungen von Raum+Monitor bestehen im Gemeindegebiet zwar mehrere Baulücken und Innenpotenziale, diese sind jedoch aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen mittelfristig nicht aktivierbar. Gerade

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

im ländlichen Raum werden unbebaute Grundstücke erfahrungsgemäß häufig über Generationen im Privateigentum gehalten und stehen der gemeindlichen Entwicklung daher nicht zuverlässig zur Verfügung.

Raubach verfügt aktuell lediglich noch über rund 1,28 ha Außenpotenziale, die jedoch im laufenden Verfahren weiter reduziert werden, da im Zuge der Änderung Nr. 12.5 bestehende Reserven zurückgenommen werden sollen. Die noch verfügbaren Entwicklungsspielräume sollen gezielt auf den hier behandelten Standort konzentriert werden. Die demografische Entwicklung stützt das Vorhaben: Zwischen 2019 und 2024 ist die Einwohnerzahl trotz eines leichten Rückgangs im Zeitraum 2023/2024 insgesamt deutlich gestiegen. Angesichts der Größe Raubachs von über 2.000 Einwohnern und der Funktion als eine der einwohnerstärksten Gemeinden der Verbandsgemeinde ist eine gesteuerte Außenentwicklung planungsrechtlich und strukturell notwendig.

Die Erschließung kann über Erweiterungen der bestehenden Gemeindestraße „Am Hahn“ in Form einer Ringerschließung erfolgen. Eine direkte neue Anbindung an die südlich verlaufende Kreisstraße K 123 sollte vermieden werden; zudem ist der bauordnungsrechtlich relevante 15-m-Schutzstreifen entlang der Kreisstraße zu berücksichtigen. Die Lage Raubachs nahe der Autobahn A 3 gewährleistet eine gute Einbindung in das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Immissionsschutzrechtlich sind im unmittelbaren Umfeld keine relevanten Störquellen vorhanden. Die südlich verlaufende K 123 weist laut Landesamt für Mobilität keine hinterlegte DTV-Werte auf, was auf eine geringe Verkehrsfrequenz schließen lässt. Vertiefende Untersuchungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist nicht mit erheblichen Lärm- oder Geruchseinwirkungen auf die Umgebung zu rechnen; typische kurzzeitige landwirtschaftliche Emissionen im Umfeld sind als ortsüblich einzustufen.

Die Entwässerung soll gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem erfolgen. Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah zu versickern oder zurückzuhalten. Der nächstgelegene Vorfluter ist der nur etwa 50 m nördlich verlaufende Harschbach (Gewässer III. Ordnung). Aufgrund der topographischen Nordexposition bietet sich eine Platzierung von Rückhalte- oder Versickerungseinrichtungen nahe des Baches an; die Einleitung bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Nach Auswertung der Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist innerhalb des Änderungsbereichs selbst bei extremen Ereignissen (SRI 10, 4 Std.) nicht mit relevanten Oberflächenabflüssen zu rechnen. Wechselwirkungen mit dem nördlich angrenzenden Harschbach sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Aufgrund des geringen Abflussdargebots und der Möglichkeit, durch Festsetzungen die Versickerungsleistung der Böden zu erhalten oder zu verbessern, ist eine maßgebliche Erhöhung des Überflutungsrisikos für bachabwärts gelegene Bereiche derzeit nicht zu erwarten.

Der Bestand ist durch eine großflächige ackerbauliche Nutzung mit einzelnen Feldgehölzen geprägt. Östlich schließt die bestehende Wohnbebauung an, südlich verläuft die Kreisstraße K 123. Westlich und nördlich erstreckt sich weiteres Offenland sowie eine Gehölzreihe entlang des Harschbachs (siehe nachfolgende Abbildung).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (Lanis)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Gelände wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung sowie der offenen Feldflur mit angrenzendem Waldrand im Osten. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich durch die ortsnahe, kulturlandschaftlich geprägte Offenflur mit randlicher Gehölzstruktur bestimmt. Sie trägt aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand zur landschaftsräumlichen Gliederung zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft bei, ohne jedoch landschaftsprägende oder exponierte Elemente aufzuweisen. Überörtliche oder regionale Wegeverbindungen sowie touristisch bedeutsame Sichtachsen sind nach aktuellem Datenstand nicht betroffen.	gering-mittel	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets. Erhalt vorhandener Einzelgehölze

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Unmittelbar nördlich verläuft der Harschbach, ein Gewässer III. Ordnung. Schutzkulissen wie Trinkwasser-, Heilquellen- oder Mineralwasserschutzgebiete sind im Bereich der Änderungsfläche nicht ausgewiesen. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt etwa 847 mm und entspricht den für den Naturraum typischen klimatischen Bedingungen. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist von einem teilversickerungsfähigen Bodenaufbau auszugehen.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt innerhalb der bodenkundlichen Leitgesellschaft (BGL) der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen von Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, stellenweise überlagert von Lösslehm. Vorherrschend sind Braunerden und Regosole aus Devonschiefer, die durch solifluidale Sedimente geprägt werden. Die dominierenden Bodenarten reichen von Lehm bis sandigem Lehm. Sie verfügen überwiegend über ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial sowie eine mittel bis hohe nutzbare Feldkapazität; lediglich im südlichen Teilbereich sind diese Parameter geringer ausgeprägt. Die Böden sind gut durchwurzelbar, besitzen ein hohes Wasserspeichervermögen und tragen aufgrund ihrer Eigenschaften maßgeblich zur Bodenfruchtbarkeit und Grundwasserneubildung bei.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Luft-hygiene	. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Acker- bzw. Feldfläche handelt es sich um eine gut durchlüftete Offenlage mit kleinklimatischer Bedeutung, insbesondere durch Verdunstungsleistung, Luftaustausch und eine moderat temperaturpuffernde Wirkung. Aufgrund des natürlichen Gefälles in Richtung Norden ist jedoch davon auszugehen, dass die entstehende Kaltluft überwiegend in diese Richtung abfließt und somit nur geringe Wirkung auf die zentrale Ortslage entfaltet. Mit der geplanten Umwandlung in Wohnbaufläche ist mittelfristig eine Zunahme baulicher Dichte und Versiegelungsgrade zu erwarten, wodurch sich potenziell nachteilige Effekte auf bodennahe Luftzirkulation, Verdunstung und nächtliche Abkühlungsprozesse ergeben können. Durch eine maßvolle Bebauung, ausreichend durchgrünte Strukturen sowie eine siedlungsrandverträgliche Gestaltung können diese Beeinträchtigungen jedoch in einem verträglichen Rahmen gehalten und kompensiert werden.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung Sicherstellung ausreichender Durchgrünung und luftzirkulationsfördernder Gebäudestellungen Einbindung von Vegetationsstrukturen zur Förderung der Verdunstung und Verbesserung des Mikroklimas (z. B. durch Baumgruppen, Hecken oder begrünte Randbereiche) Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Überschneidungen mit internationalen oder nationalen Schutzgebieten (z. B. NSG- oder LSG-Gebieten) bestehen nicht. Nach den Daten des LANIS befinden sich weder nach § 30 BNatSchG noch nach § 15 LNatSchG geschützte Biotope im direkten oder erweiterten Wirkraum der Fläche. Artenschutzfachliche Daten (FT/FP) liegen für das zugehörige 2 × 2 km-Raster nicht vor. Ebenso bestehen keine aktuellen oder historischen Biotopkartierungen (2020 ff. bzw. 2000–2019). Auf Grundlage des verfügbaren Datenbestands ist daher nicht von einer besonderen ökologischen Wertigkeit des Gebiets auszugehen. Aufgrund der Ortsrandlage sowie der südlich verlaufenden Kreisstraße ist von einer gewissen Störfrequenz auszugehen. Durch die Anlage strukturreicher Hausgärten können Ersatzhabitate für ubiquitäre Arten geschaffen werden.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume, nach Möglichkeit Erhalt der Gehölze, Erhalt oder Neuanlage strukturreicher Ausgleichsflächen in der Umgebung zur Förderung der lokalen Biodiversität

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung sowie teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, innerhalb eines Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft,
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die geplante Umwandlung einer rund 2,5 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche in Wohnbaufläche am südwestlichen Ortsrand von Raubach betrifft ein bislang unbebautes Areal. Die Fläche liegt zwischen bestehender Wohnsiedlung und freier Feldflur.
Die naturschutzfachliche Relevanz ist als vergleichsweise gering einzustufen, da keine Schutzgebiete, Biotope oder artenschutzrechtlichen Konfliktpotenziale erkennbar sind. Auch die Erholungseignung ist aufgrund fehlender touristischer Infrastruktur und Wegebeziehungen als eher gering zu bewerten. Gleichwohl kommt der Fläche landschaftsstrukturell eine Pufferfunktion zwischen Bebauung und Landschaft zu.
Empfehlenswert ist daher eine flächensparende, landschaftsverträgliche Entwicklung mit deutlicher Durchgrünung, standortangepasster Architektur und ökologisch begleitenden Maßnahmen. Versiegelung und bauliche Verdichtung sollten auf das funktional notwendige Maß begrenzt bleiben. Der Übergang zur offenen Landschaft sollte sensibel gestaltet und durch geeignete Eingrünung gegliedert werden.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen bzw. Siedlungsbebauung - unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die offenen Feldflur

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.7 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von privater Grünfläche (W in G priv. ca. 0,15 ha) sowie Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,1 ha) und Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Gehölzen (M in Gehölze ca. 0,1 ha) sowie Landespflegefläche (M in LPF ca. 0,1 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.12.7 in der Ortsgemeinde Raubach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde und grenzt unmittelbar an die im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellte Bestandsbebauung an. Der Bereich selbst unterliegt überwiegend keiner Darstellung (weiße Fläche). Die gesamte Gemeinde befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung und Tourismus. Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich jedoch um eine geplante Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

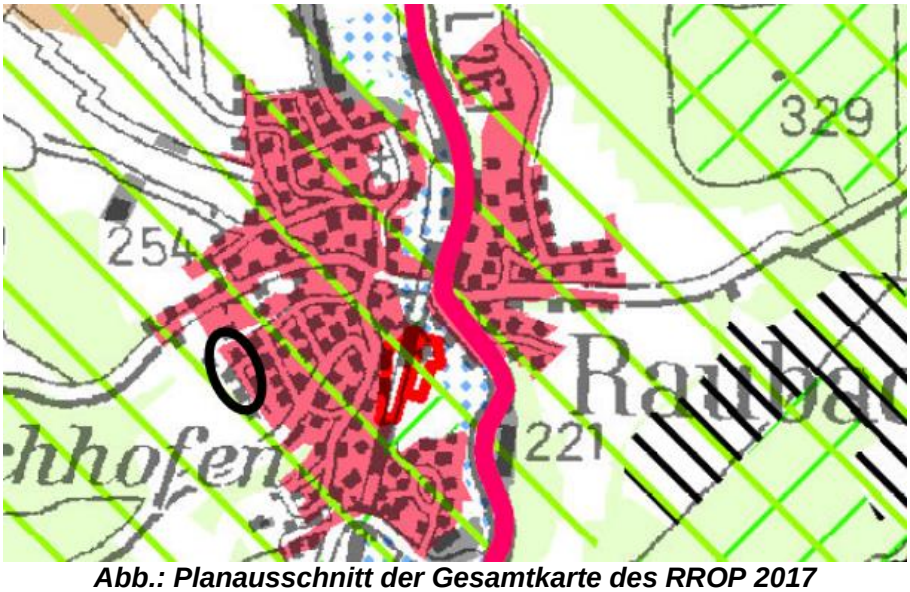


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der in Rede stehende Änderungsbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Mischbaufläche dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen diese Darstellungen zurückgenommen und an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Vorgesehen ist künftig die Darstellung von privater Grünfläche (ca. 0,15 ha), Gehölzfläche (ca. 0,10 ha) sowie Landespflegefläche (ca. 0,10 ha).

Die geplante Rücknahme entspricht dem aktuellen Entwicklungswillen der Ortsgemeinde, die im betreffenden Bereich keine bauliche Erweiterung mehr vorsieht. Der Bestand stellt sich derzeit als private Gartenfläche sowie als mit Bäumen bestandenes Grünland dar. Unmittelbar nördlich grenzt der „Harschbach“ an, ein Gewässer III. Ordnung, was dem Bereich eine erhöhte naturschutzfachliche Relevanz zukommen lässt.

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt über die Gemeindestraße „Am Hahn“, während östlich die „Poststraße“ an den Änderungsbereich angrenzt.

Da im Rahmen der vorliegenden Planung ausschließlich eine Rücknahme von Bauflächen erfolgt und kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, wird auf weiterführende städtebauliche Ausführungen verzichtet. Die Rücknahme ist sowohl aus naturschutzfachlicher als auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht als sinnvoll zu bewerten, insbesondere vor dem Hintergrund der Nähe zum Harschbach und der bestehenden Vegetationsstrukturen.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht berührt. Die Rücknahme von Wohn- und Mischbauflächen hat keiner Änderung der derzeitigen Bestands zur Folge. Es bedarf daher keiner weitergehenden Bewertung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.8 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“; Umwandlung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche „Gewerbe und/oder Wohnen“, Grünflächen und zugeordneter Kompensationsfläche sowie Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu zugeordneter Kompensationsfläche (G in S Gewerbe und/oder Wohnen ca. 0,03 ha, G in GR ca. 0,20 ha und G in zKF ca. 0,55 ha sowie LWS in zKF ca. 0,20 ha)

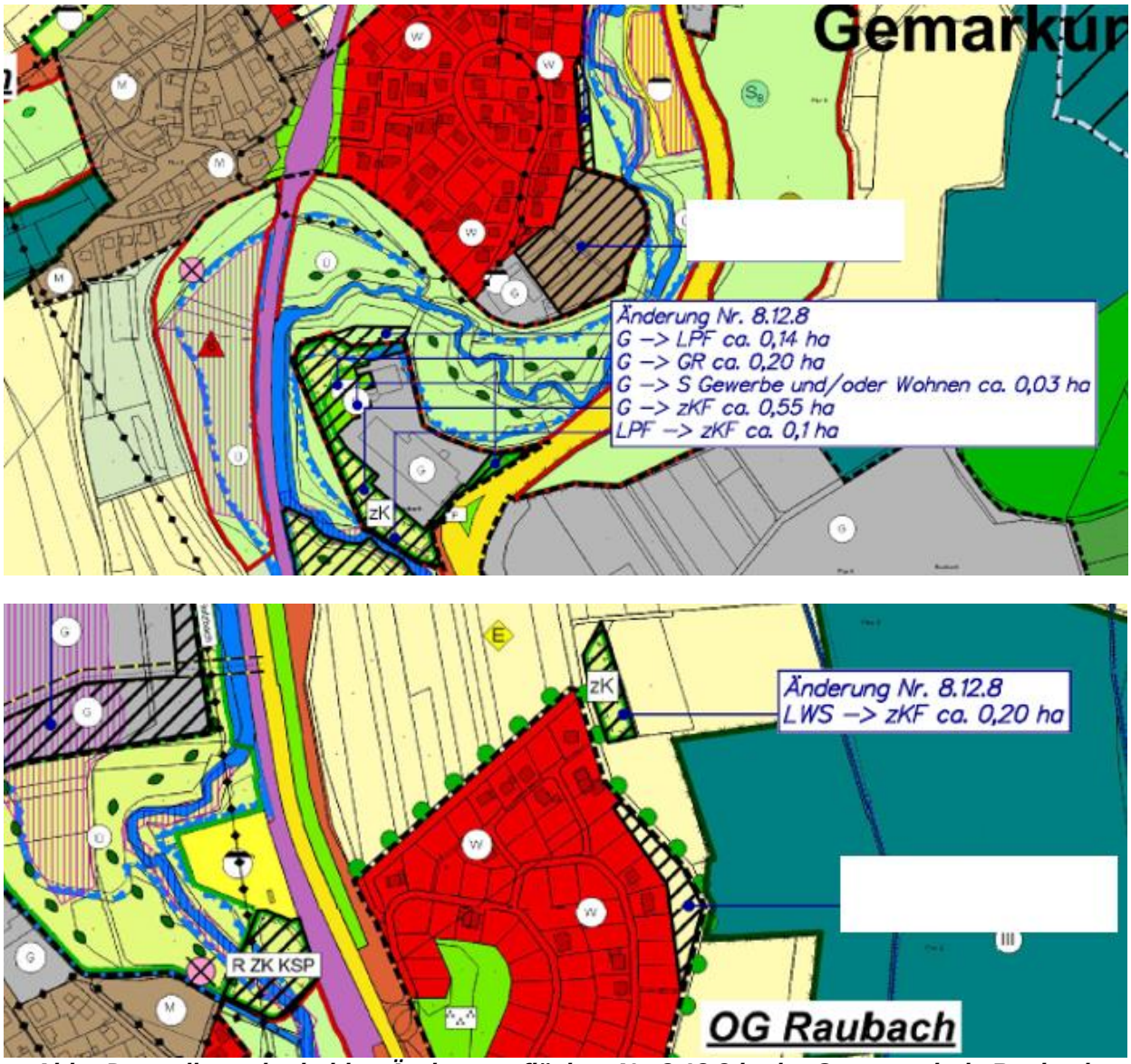


Abb.: Darstellung der beiden Änderungsflächen Nr. 8.12.8 in der Ortsgemeinde Raubach
(schraffierter Bereich)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Raubach wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Die vorliegenden Änderungsflächen befinden sich südlich sowie nordöstlich der Gemeinde. Während der nördliche Teilbereich der Darstellung „sonstige Waldflächen“ unterliegt, stellen sich die südlich gelegenen Teilbereiche überwiegend als Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“ dar, werden jedoch auch teilweise als „weiße Fläche“, d. h. ohne Darstellung, abgebildet. Beide Flächen befinden sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Der südliche Bereich befindet sich zudem in räumlicher Nähe eines Vorranggebiets für den Hochwasserschutz entlang des Holzbachs. Mit der in Rede stehenden Änderungsplanung werden insbesondere in den Randbereichen Gewerbeflächen zurückgenommen und der Bestand nachrichtlich abgebildet. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

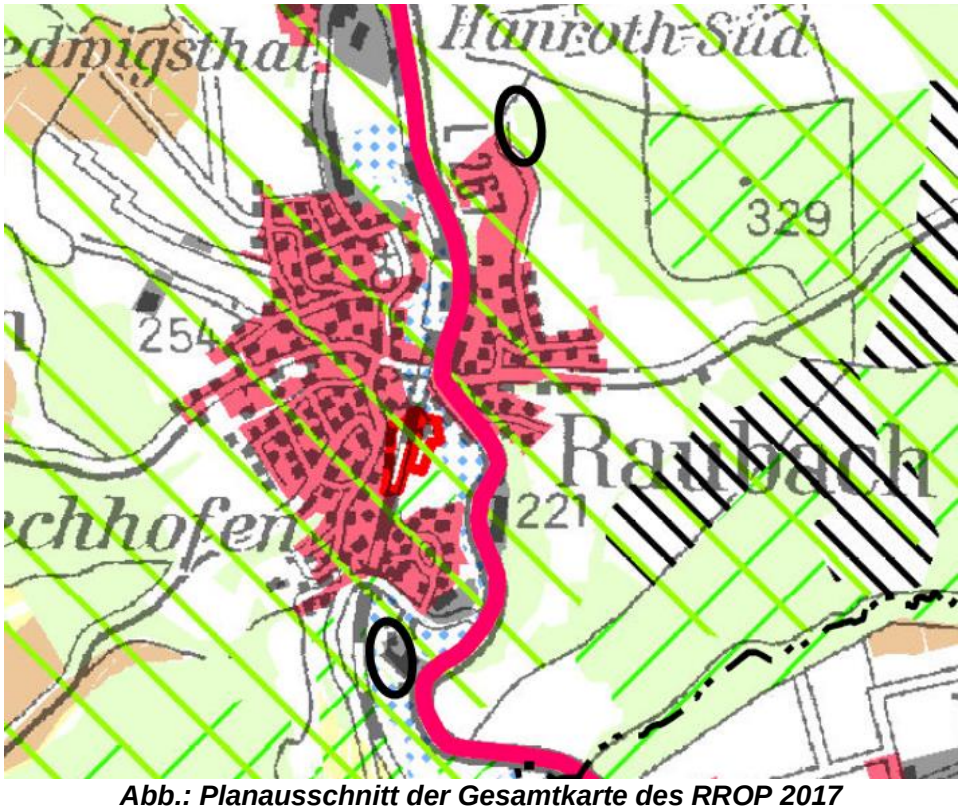


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ortsplanung:

Mit der gegenwärtigen Änderung erfolgt die nachrichtliche Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talstraße – südlich des Holzbachs“. Dargestellt wird neben den Änderungen innerhalb der südlich von Raubach gelegenen Gewerbefläche auch die zugeordnete externe Kompensationsfläche im Nordosten der Gemeinde. Hier werden ca. 0,20 ha landwirtschaftliche Fläche in eine zugeordnete Kompensationsfläche umgewandelt.

Der hauptsächliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich südlich der Gemeinde Raubach. Dort liegt das Betriebsgelände der „Z-Zero GmbH“. Im Flächennutzungsplan erfolgt in diesem Bereich überwiegend die Umwandlung von gewerblicher Baufläche in zugeordnete Kompensationsfläche (ca. 0,55 ha), Grünfläche (ca. 0,20 ha) sowie Sonderbaufläche „Gewerbe und/oder Wohnen“ (ca. 0,03 ha). Der Flächennutzungsplan wird damit an die Darstellungen des rechtskräftigen Bebauungsplans angepasst.

Zusätzlich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs eine geringfügige Rücknahme weiterer Gewerbeflächen zugunsten von Landespflegeflächen in einem Umfang von ca. 0,14 ha. Hierbei handelt es sich um eine Bestandsanpassung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des unweit nördlich verlaufenden Holzbachs.

Die Fläche ist über die „Talstraße“ bereits erschlossen und liegt unmittelbar an der Landesstraße L 267.

Weitergehende Aussagen zum Immissionsschutz, zur Entwässerung oder zur Starkregenthematik sind aufgrund der Anpassung an den rechtswirksamen Bestand nicht erforderlich. Da auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zudem überwiegend Rücknahmen umgesetzt werden, ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Betroffenheiten zu rechnen.

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um die nachrichtliche Darstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplans und zudem überwiegend um Flächenrücknahmen. Die Belange der Landschaftsplanung werden somit nicht nachteilig berührt, weshalb von weiteren Ausführungen abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.12.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Raubach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Raubach werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.



Abb.: Nachrichtliche Darstellung eines einzelnen bebauten Grundstücks als Wohnbaufläche

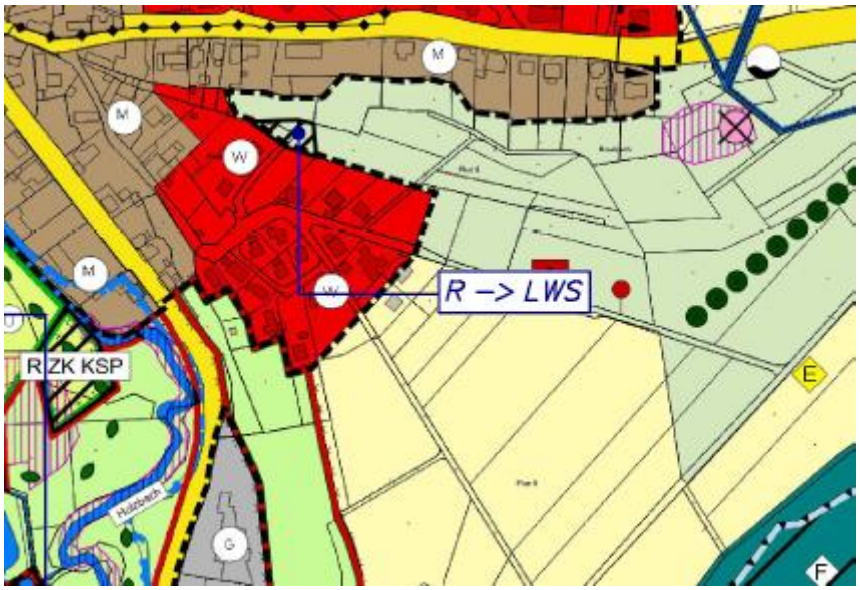


Abb.: Nachrichtliche Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche in Anpassung an den Bestand

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.13 Ortsgemeinde Rodenbach

8.13.1 Neudarstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhewald“ (FWS in GB „Ruhewald“ ca. 0,95 ha)

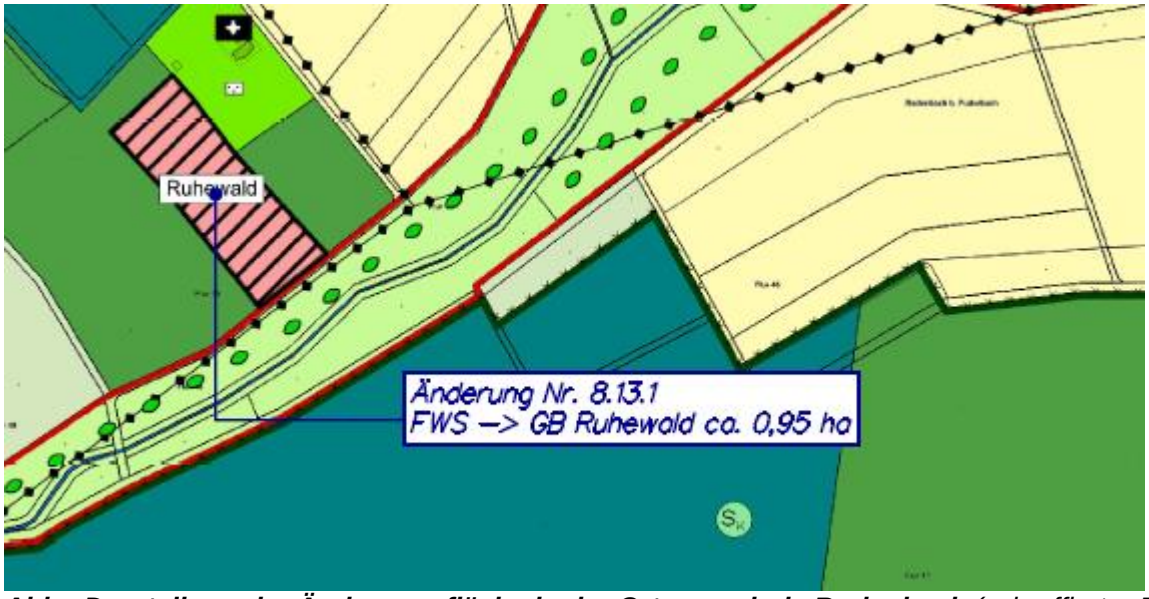


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rodenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Rodenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung liegt südwestlich außerhalb der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Rodenbach. Die Planänderungsfläche unterliegt im aktuell wirksamen RROP der Flächendarstellung Vorbehaltsgebiet der Forstwirtschaft. Das Gebiet wird zudem von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überdeckt, was durch die in Rede stehende Änderung nicht nachteilig tangiert wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Bei der in Rede stehenden Änderung soll die künftige Herstellung eines Ruhewaldes in der Ortsgemeinde Rodenbach auf 0,4 ha forstwirtschaftlicher Fläche vorbereitet werden. Diesbezüglich bestehen mittlerweile vermehrt Nachfragen, weshalb die Ortsgemeinde diesem Bedarf nachkommen möchte.

Die Änderungsfläche liegt südwestlich außerhalb des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde unmittelbar westlich eines Friedhofs. Westlich und nördlich des Gebiets befinden sich Waldflächen. Die Änderungsfläche selbst stellt sich im Bestand ebenfalls als Waldfläche dar. Südlich verläuft zudem der Rodenbach.

Die Änderungsfläche liegt westlich der Ortsgemeinde Rodenbach und unmittelbar westlich angrenzend an den bestehenden Friedhof. Die Änderungsfläche stellt sich als Laubwald dar. Nordöstlich des bestehenden Friedhofs befinden sich bereits Parkmöglichkeiten. So müssen keine neuen Stellplätze für den neuen Ruhewald geschaffen werden, sodass bestehende Infrastrukturen genutzt werden können (siehe nachfolgende Abb.).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



***Abb.: Luftbild der Bestandssituation** (©L **LANIS**)*

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Wald, die Siedlungslage von Rodenbach sowie die Acker- und Grünlandflächen, den Friedhof und den Rodenbach. Der Charakter der Änderungsfläche als Wald soll erhalten bleiben. Durch die unauffälligen Grabstätten am Fuße der Bäume und ggf. Kennzeichnungen an den Baumstämmen wird der Charakter des Landschaftsbildes nicht wesentlich verändert. Die Waldflächen besitzen aufgrund der bestehenden Wegeflächen eine gewisse Bedeutung für die öffentliche feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Ortslage für Spaziergängern oder Joggern. Da die Wegebeziehungen erhalten bleiben, können diese auch weiterhin genutzt werden. Somit ergibt sich keine Verschlechterung für die Erholungseignung insgesamt.	gering	Keine erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Plangebiet liegt in der Grundwasserland-schaft der devonischen Schiefer und Grauwa-cken. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt ca. 87 mm/Jahr. Ca. 130 m südlich verläuft der Rodenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. In ihrer Ausprägung als Waldflächen hat die Fläche eine hohe Bedeutung für die Nieder-schlagswasserrückhaltung und für den Wasser-haushalt. Die Bedeutung des Plangebietes für den Was-serhaushalt wird insgesamt als hoch bewertet. Der Charakter der Fläche als Waldfläche bleibt jedoch weiterhin erhalten.	mittel	Befestigung von Wegeflä-chen mit nicht vollversie-gelnden Belägen, Verbot von nicht organischen Grabbeigaben
Boden	Das Gebiet liegt in der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalk-stein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeicherungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basen-haushalt. Die Bodenart der Änderungsfläche ist nicht kartiert. Der Charakter der Fläche als Waldfläche bleibt jedoch weiterhin erhalten und die ökologische Qualität des Bodens wird nicht verschlechtert.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffein-trägen in den Boden, Befes-tigung von Wegeflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen, Verbot von nicht organischen Grabbeigaben
Klima/ Luft-hygiene	Die Waldfläche hat eine Funktion als Frischluft-produktionsfläche. Die entstandene Frischluft fließt der Geländeneigung folgend in Richtung Südwesten und damit in Richtung weiterer Waldflächen ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.	gering	Minimierung der Flächen-versiegelung
Arten und Biotope	Die Änderungsplanung betrifft Laubwaldflächen, die unter Umständen eine Bedeutung für eine Vielzahl von Tierarten hat, z.B. für Vögel, Fle-dermäuse, Kleintiere und Insekten. Der Charakter als Wald wird aber weitestge-hend erhalten bleiben. Nistplätze für Vögel oder Fledermausquartiere gehen unter Umständen nur verloren, wenn alte oder kranke Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden müssen. In diesem Fall sind die zu rodenden Bäume im Rahmen einer ökologi-schen Baubegleitung auf das Vorkommen ge-schützter Arten hin zu untersuchen. Des Weiteren kann es zu Vergrämungseffekten aufgrund der erhöhten Frequentierung durch Besucher, aber auch während Beisetzungsze-remonien kommen. Diese sind jedoch nicht als erheblich größer zu bewerten als die Vorbelas-tungen durch den unmittelbar angrenzenden Friedhof.	mittel - hoch	Nach Möglichkeit Erhalt von Totholz auf der Fläche (stehendes Totholz, kann aus Gründen der Verkehrs-sicherungspflicht niederge-legt werden)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine Betroffenheit.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Vorbehaltsgebiet der Forstwirtschaft, Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Forstwirtschaft.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Erweiterung des Friedhofs in Form eines Ruhewaldes in den Wald hinein ist eine zeitgemäße und naturverträgliche Konzeption. In den Naturhaushalt der Fläche wird nur verhältnismäßig geringfügig eingegriffen. Der Charakter als Laubwald wird nicht verändert.
Bei Rodung alter oder kranker Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind diese vor den Rodungsarbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf das Vorkommen geschützter Arten hin zu untersuchen. Des Weiteren wird empfohlen neu anzulegende Wegeflächen nur mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten und nicht-organische Grabbeigaben zu untersagen, um die Auswirkungen auf den Boden zu minimieren.
Grundsätzlich sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch funktional geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Erweiterung der Friedhofsanlage in Form eines Ruhewaldes.
- Geringere Auswirkungen auf Natur und Landschaft als durch eine Erweiterung des Friedhofs als klassische Friedhofsanlage.
- Zum Schutz von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden, wird empfohlen, nicht-organische Grabbeigaben zu untersagen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.13.2 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Grünfläche und Landwirtschaftsfläche (W in GR ca. 1,5 ha; W in LWS ca. 0,22 ha)

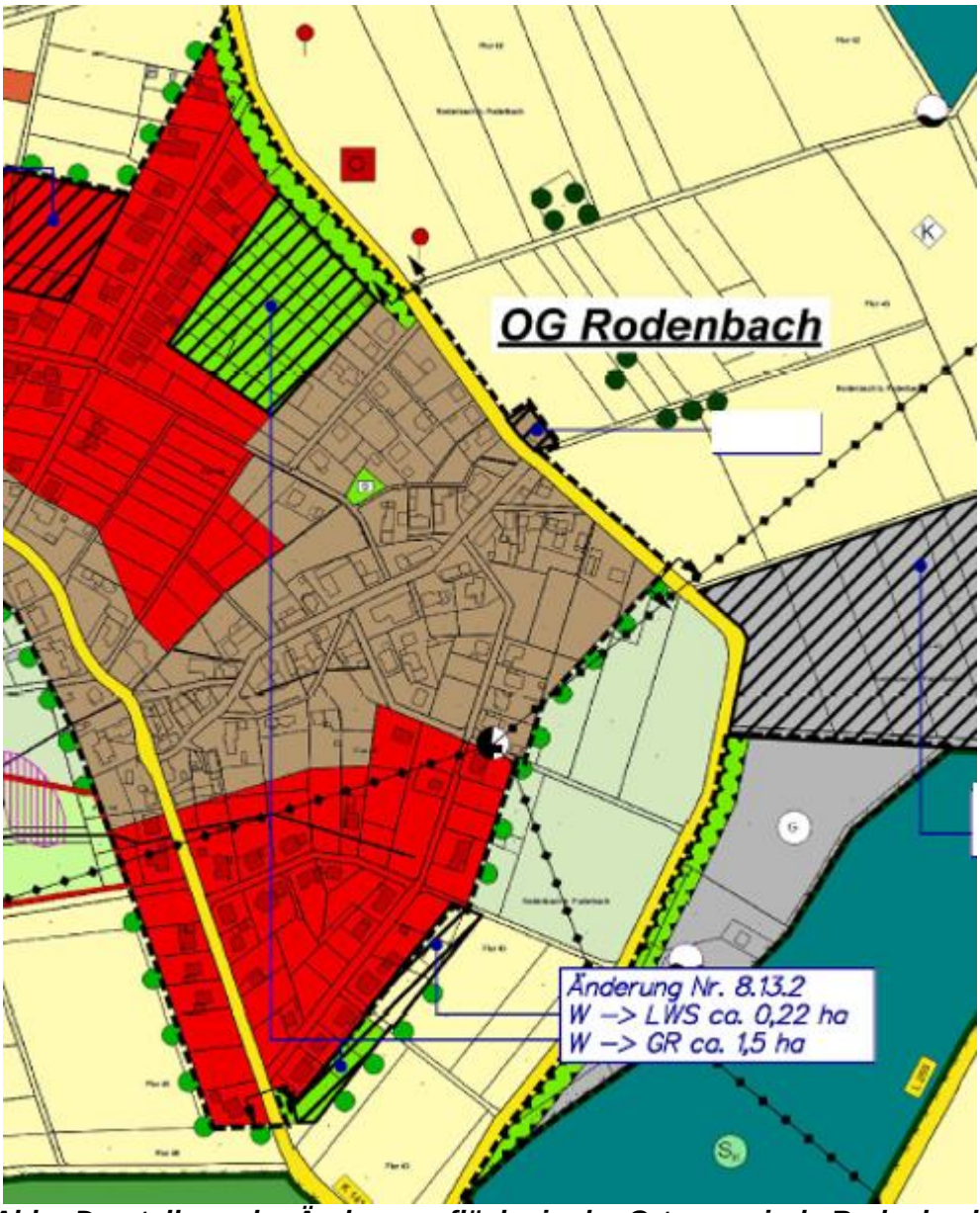


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rodenbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Rodenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	Die vorgesehenen Änderungsflächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand sowie nördlich der Gemeinde. Beide Bereiche liegen in grenzen an die Siedlungsbebauung der Ortslage an. Während sich der nördliche Bereich als Siedlungsfläche „Wohnen“ darstellt, unterliegt die südöstliche Teilfläche keiner Darstellung (weiße Fläche). Rodenbach sowie beide Teilflächen werden von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt. Im Rahmen der Änderung sollen Wohnbauflächen zurückgenommen werden. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde beabsichtigt die Rücknahme von Wohnbauflächen im Rahmen einer Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Für beide Teilbereiche ist künftig keine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen. Die Flächennutzungsplanung soll daher der gegenwärtigen Nutzung entsprechen.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind beide Bereiche als Wohnbaufläche dargestellt. Im südöstlich gelegenen Teilbereich ist eine Rücknahme im Umfang von ca. 0,22 ha zugunsten landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Der nördliche Teilbereich soll ebenfalls in Verbindung mit dem südlichen Teilbereich im größerem Umfang (ca. 1,5 ha) in Grünfläche umgewandelt werden.

Die südöstliche Fläche wird entsprechend ihrer gegenwärtigen landwirtschaftlichen Nutzung künftig als solche dargestellt. Der nördlich gelegene Bereich wird vorwiegend privat genutzt. Das Gelände

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

stellt sich als mit Gehölzen durchsetztes Grünland dar und dient als Garten- und Lagerfläche, u. a. für Holz und andere Materialien.

Die Rücknahme erfolgt ausschließlich dort, wo keine Entwicklungsabsichten der Gemeinde bestehen. Weiterhin bestehen entlang der östlich verlaufenden „Jahnstraße“ sowie südlich entlang der „Gartenstraße“ bestehende Ausweisungen als Wohn- bzw. Mischbauflächen, die auch künftig die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung im Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gewährleisten.

Die vorliegende Änderung bereitet keine baulichen Maßnahmen vor. Es erfolgt eine rein nachrichtliche Anpassung an den Bestand. Weitere städtebauliche Ausführungen sind daher entbehrlich.

Landschaftsplanung:

Durch die Rücknahme der beiden Teilbereiche werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Der Ist-Zustand bleibt unverändert. Es wird weder ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet noch ein bestehendes Schutzgut beeinträchtigt. Weitere naturschutzfachliche Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.13.3 Neudarstellung von gewerblicher Baufläche auf landwirtschaftlicher Fläche nördlicher der bestehenden Gewerbeflächen (LWS in G ca. 3,5 ha)

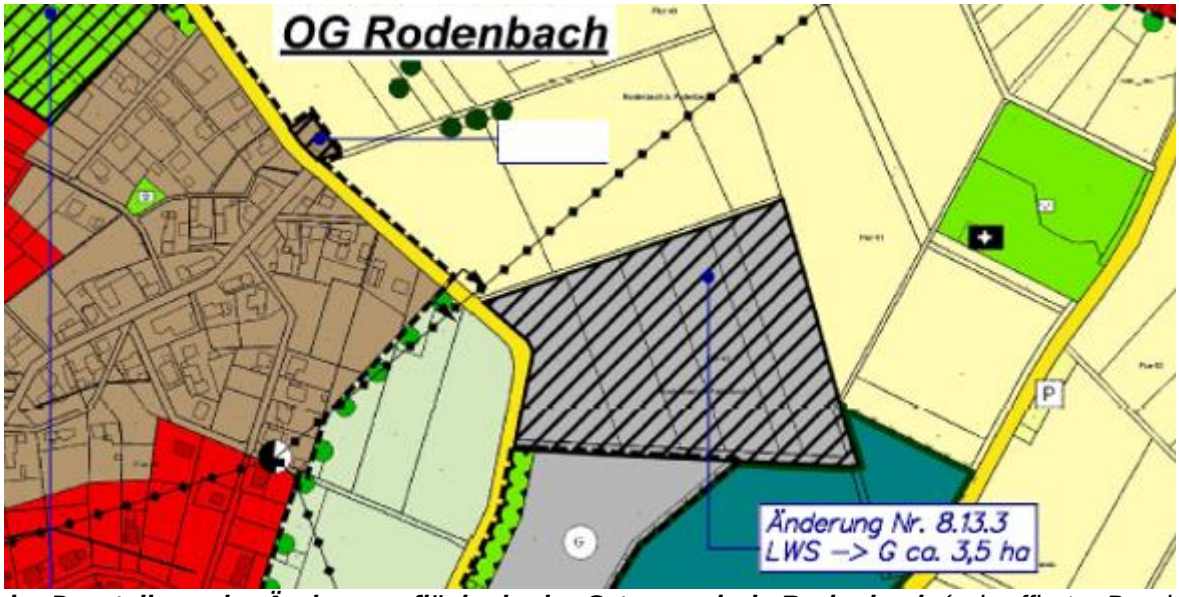


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rodenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Rodenbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich östlich der Ortslage unmittelbar an der Hauptstraße (außerorts L 268). Im RROP ist der Bereich als „weiße Fläche“ ohne spezifische Darstellung geführt und grenzt nördlich an sonstige Waldflächen an. Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Die geplante Änderung dient der Erweiterung bestehender gewerblicher Flächen entlang der Hauptstraße. Da die Fläche bereits durch Verkehrsinfrastruktur und Gewerbestrukturen vorgeprägt ist und keine eigenständige Erholungsfunktion besitzt, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Grundsätze des Vorbehaltsgebiets auszugehen. Im Ergebnis ist dem Vorhaben im Rahmen der raumordnerischen Abwägung der planerische Vorrang einzuräumen. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Der Planungsbereich liegt rund 80 m östlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Rodenbach und ist im wirksamen Flächennutzungsplan bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung sollen etwa 3,5 ha dieser Flächen in gewerbliche Bauflächen überführt werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Anlass der Planung ist der Bedarf nach Erweiterung bestehender Gewerbestrukturen in nördlicher Richtung. Südlich des Plangebiets befindet sich bereits das Metallbauunternehmen „Ideen aus Stahl“. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, lokalen Betrieben auch zukünftig ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Die Erweiterung vorhandener Gewerbeareale ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da dadurch eine Bündelung gewerblicher Nutzungen ermöglicht und eine Zersiedelung vermieden wird.

Die verkehrliche Erschließung kann über die südlich angrenzende Kreisstraße K 142 zu erfolgen. Da die Erschließung außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) erforderlich und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Über die etwa 100 m östlich verlaufende Landesstraße L 265 besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung; die A 3 ist rund 10 km südlich erreichbar.

Immissionsschutzfachlich ist die Nähe zur Wohnbebauung am östlichen Ortsausgang zu beachten. Die geplante Erweiterung rückt die gewerbliche Nutzung an die bestehenden Mischbauflächen heran, wobei lediglich die Kreisstraße und ein kleiner Obstbaumbestand als räumliche Trennung wirken. Es ist sicherzustellen, dass maßgebliche Richtwerte hinsichtlich Schall- und Geruchsimmissionen eingehalten werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird die Einholung entsprechender Gutachten empfohlen. Relevante externe Störquellen liegen im Umfeld nicht vor und sind aufgrund der Ausprägung als gewerbliche Bauflächen zu vernachlässigen.

Es wird vorsorglich auf die Bauverbotszone entlang von Kreisstraßen von 15 m hingewiesen. Dieser Bereich ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Entwässerung ist auf nachfolgender Planungsebene und im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung final zu thematisieren. Anfallendes Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert werden. Es wird darauf verwiesen nicht in Straßenbezogene Entwässerungssysteme zu entwässern. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 300 m südwestlich verlaufende „Rodenbach“ ein Gewässer III. Ordnung.

Die Auswertung der Starkregengefahrenkarten des Landesamts für Umwelt zeigt für den nördlichen Plangebietsrand sowie für Bereiche östlich der Kreisstraße ein geringfügiges Überflutungsrisiko. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) können dort westlich gerichtete Oberflächenabflüsse mit Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm auftreten; östlich der K 142 sind auch Tiefen von 30 bis unter 50 cm bei Abflüssen in nördlicher Richtung möglich. Diese Bereiche liegen jedoch innerhalb der nach § 22 LStrG von Bebauung freizuhaltenden Bauverbotszone und sind daher nicht als überflutungsgefährdet im Sinne baulicher Risiken einzustufen. Unter Berücksichtigung geeigneter Festsetzungen auf der verbindlichen Planungsebene ist insgesamt nicht von erheblichen Überflutungsrisiken auszugehen.

Im Bestand stellt sich das Gebiet als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Mittig sowie entlang des südlichen Randes verlaufen Gehölzreihen mit Feldgehölzen. Weitere wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Westlich begrenzt die Kreisstraße die Fläche, östlich und nördlich schließen Ackerflächen an. Südlich grenzen waldbestandene Bereiche sowie Grünland an den Änderungsbereich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist geprägt durch den Übergang von bereits bestehender Gewerbenutzung zur offenen, landwirtschaftlich genutzten Feldflur. Die Fläche selbst ist bislang unversiegelt, wird jedoch als Grünland bewirtschaftet und weist aufgrund ihrer Nähe zur K 142 sowie angrenzender Bebauung eine gewisse Vorbelastung auf. Eine exponierte oder landschaftsbildprägende Lage liegt nicht vor. Die Fläche besitzt keine Anbindung an bedeutende touristische Achsen oder Wegeverbindungen. Die visuelle Wahrnehmbarkeit ist im Wesentlichen auf das direkte Umfeld beschränkt. Die geplante Umnutzung in gewerbliche Baufläche stellt im Kontext der angrenzenden Nutzung eine Fortsetzung vorhandener Strukturen dar. Durch gestalterische Maßnahmen sowie eine randliche Eingrünung kann die visuelle Einbindung zusätzlich verbessert werden.	gering-mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung Eingrünung der östlichen und südlichen Randbereiche zur Minderung visueller Härten und zur Harmonisierung mit der angrenzenden Offenlandschaft

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die geplante Änderungsfläche liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Im unmittelbaren Wirkraum des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer erster, zweiter oder dritter Ordnung, ebenso wenig sind Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete betroffen. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung (RVO) – die Quellen Lautzert 1+2 (Zone III) – liegt in etwa 360 m Entfernung östlich des Gebiets. Die sensiblere Zone II desselben Schutzgebiets befindet sich innerhalb der Zone III, somit noch weiter entfernt und außerhalb des potenziellen Einflussbereichs. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt im Bereich des Plangebiets 932 mm. Aufgrund der Abstände zu relevanten Wasserressourcen und des Fehlens oberirdischer Gewässer ergibt sich eine eher geringe direkte Vulnerabilität gegenüber wasserwirtschaftlichen Eingriffen.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Das Gebiet befindet sich in der bodenkundlichen Leitgesellschaft (BGL) der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, teils durchsetzt mit Lösslehm. Die dominierenden Bodentypen sind Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm. Die vorherrschende Bodenart ist Lehm, mit einem mittel bis hohen Ertragspotenzial und einer entsprechend hohen nutzbaren Feldkapazität. Das Nitratrückhaltevermögen ist dagegen nur niedrig bis mittel ausgeprägt. Geomorphologisch handelt es sich um Böden aus solifluidalen Sedimenten, mit einer Hauptlage aus bimsaschearmem, löss- und grusführendem Schluff. Die Hangneigung liegt im Bereich von 6–10 %. In ihrer aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Grünfläche erfüllen die Böden wichtige ökologische und produktionstechnische Funktionen, insbesondere als Puffer- und Filtermedium, Wasserspeicher sowie als Standort für pflanzliche Produktion.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche ist bislang unbebaut und weist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf. In ihrer aktuellen Form besitzt sie daher klimatisch wirksame Funktionen – insbesondere als Verdunstungsraum, Kaltluftentstehungsfläche und zur lokalen Durchlüftung entlang der leicht geneigten Flur. Durch ihre Offenheit und die angrenzenden Freiflächen trägt sie zur Frischluftversorgung des angrenzenden Siedlungsraums bei, wenn auch nur in geringem Umfang, da keine übergeordneten Kaltluftbahnen oder klimatisch besonders wirksamen Reliefstrukturen ausgeprägt sind. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gefälle folgende in Richtung Südwesten und damit teilweise in die Ortslage ab. Zukünftig bleiben im direkten Anschluss an die Änderungsfläche weiter ausreichend Offenlandflächen für die Frischluftversorgung der Ortslage bestehen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung Erhalt und Entwicklung vegetationsgeprägter Randbereiche (z. B. Gehölzstreifen, extensiv gepflegte Grünstreifen) zur mikroklimatischen Pufferung. Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.
Arten und Biotope	Laut LANIS bestehen weder internationale noch nationale Schutzgebietsausweisungen im direkten oder indirekten Wirkraum der Fläche. Ebenso sind keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG erfasst. Auch nachhaltige Naturschutzmaßnahmen wie Kompensations-, Eingriffs- oder Pflegeflächen sind im Umfeld nicht verzeichnet. Im 2 × 2 km-Raster des LANIS wurden keine aktuellen Nachweise besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten (FT/FP) erfasst. Auch Biotopkartierungen der Jahre 2000 bis 2019 sowie ab dem Jahr 2020 liegen für die konkrete Änderungsfläche nicht vor. Aufgrund der landwirtschaftlich Nutzung als Grünfläche, der vorhandenen Habitatstrukturen sowie der bereits eingeschränkten Schutzkulissen ist die ökologische Bedeutung der Fläche als mäßig einzustufen. Potenzielle Habitate z. B. für Feldvögel oder Kleinsäuger können betroffen sein. Das betroffene Offenland hat zudem eine Relevanz für Offenlandarten wie den Mäusebussard oder den Milan. Hier verbleiben umliegend jedoch genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen.	mittel	Erhalt von Randgehölzen oder deren funktionale Aufwertung, Vermeidung baubedingter Eingriffe in angrenzende Strukturen, Anlage strukturreicher Ausgleichsflächen im erweiterten Umfeld zur Förderung der lokalen Biodiversität. Bei konkreten Anhaltspunkten für Artvorkommen ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorzusehen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: keine Darstellung (weiße Fläche) innerhalb eines Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die geplante Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in gewerbliche Baufläche am südöstlichen Ortsrand von Rodenbach stellt eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen dar, die sich funktional und strukturell an das bestehende Gewerbeareal anfügt. Die betroffene Fläche weist in mehreren Schutzgütern moderate Empfindlichkeiten auf. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Wasser und Arten/Biotope bleiben bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen auf ein vertretbares Maß begrenzbar.
Größere Relevanz kommt dem Schutzgut Boden zu. Aus umweltplanerischer Sicht ist daher insbesondere ein sorgsamer Umgang mit dem anstehenden Bodenmaterial, die Reduktion von Versiegelung sowie die gezielte Eingrünung und Strukturierung zur Minderung sekundärer Auswirkungen (z. B. klimatische oder artenschutzrechtliche Effekte) zu empfehlen.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle gewerbliche Erweiterung der bestehenden Nutzungsstrukturen unter Ausnutzung vorhandener Erschließungspotenziale
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach derzeitigem Kenntnisstand als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Versiegelungsminimierung und ordnungsgemäßer Umgang mit dem anstehenden Bodenmaterial empfohlen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.13.4 Neudarstellung von Wohnbaufläche im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Rodenbach (LWS in W ca. 1,0 ha)

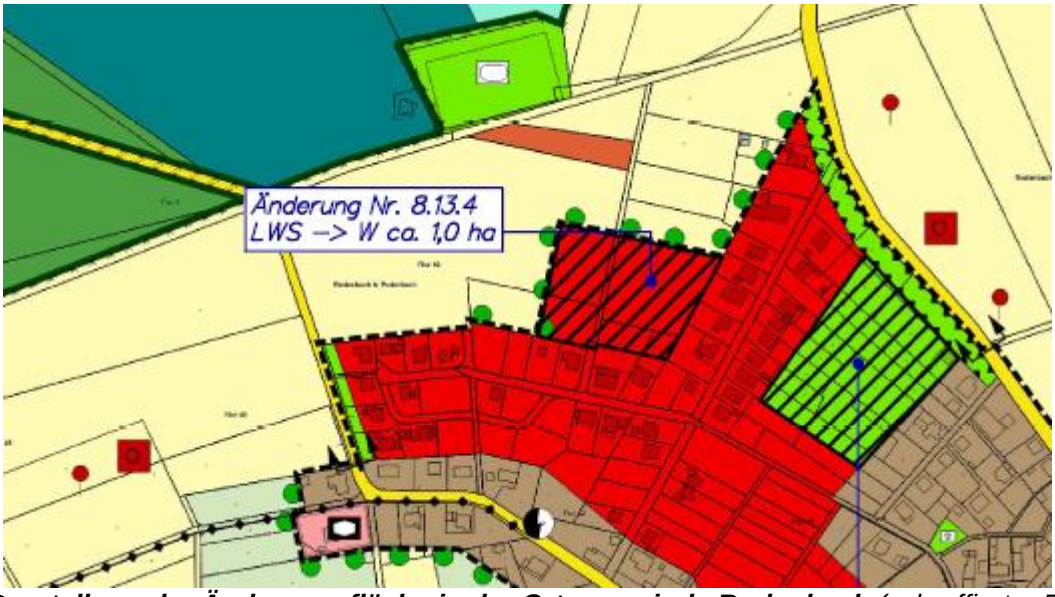


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rodenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Rodenbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde und wird im RROP überwiegend als „weiße Fläche“ ohne spezifische Darstellung geführt. Im Osten überplant der Bereich geringfügig als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesene Bereiche, welche die angrenzende Bestandsbebauung abbilden. Nördlich schließen sonstige Waldflächen an. Der Siedlungskörper von Rodenbach befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da die in Rede stehende Neudarstellung unmittelbar im Siedlungszusammenhang erfolgt und der Änderungsbereich keine besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen aufweist, ist im Rahmen der raumordnerischen Abwägung nicht von erheblichen Konflikten auszugehen. Dem Planvorhaben wird daher der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine moderate Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Siedlungslage der Gemeinde Rodenbach und umfasst rund 1,0 ha. Vorgesehen ist die Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche in direktem Siedlungszusammenhang; westlich und nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Offenflächen an.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Ausweisung erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund der Verlagerung bisheriger Entwicklungspotenziale. Nach Auswertung der Daten des Raum+Monitor verfügt die Gemeinde zwar über einige Innenpotenziale und Baulücken sowie über rund 0,30 ha aktivierbare Außenreserven. Die Innenpotenziale und insbesondere die Baulücken sind jedoch überwiegend privates Eigentum und werden erfahrungsgemäß zurückgehalten, weshalb sie mittelfristig nicht zur Verfügung stehen. Zudem werden im Zuge anderer Änderungsverfahren (u. a. Nr. 13.2) weitere Innenpotenziale zurückgenommen. Damit bleibt der Gemeinde nur ein sehr begrenztes Flächenkontingent zur Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs über die kommenden 10 bis 20 Jahre, sodass eine Neuausweisung aus kommunaler Sicht erforderlich ist. Die Erschließung der Flächen soll schrittweise und bedarfsgerecht erfolgen.

Die verkehrliche Anbindung muss innerhalb der geschlossenen Ortslage erfolgen. Eine Erschließung über die von Süden kommende „Sonnenstraße“ bietet sich an; der dort in Richtung Norden verlaufende bislang unbefestigte Wirtschaftsweg kann entsprechend ausgebaut werden. Über die östlich gelegene Hauptstraße besteht eine schnelle Verbindung zur Landesstraße L 265 und damit zum regionalen Verkehrsnetz.

Immissionsschutzrechtlich sind keine erheblichen Störquellen erkennbar. In etwa 100 m Entfernung in Richtung Norden liegt der ehemalige Rasenplatz der Gemeinde sowie die Grillhütte, deren Nutzung potenziell temporäre, jedoch voraussichtlich nicht relevante Beeinträchtigungen verursachen kann. Nordwestlich befindet sich hinter einer Gehölzreihe die „Mensch-mit-Hund-Schule“, von welcher ebenfalls mit temporären Beeinträchtigungen infolge der Nutzung zu rechnen ist. Von der Änderungsfläche selbst gehen keine negativen Immissionen auf die Umgebung aus. Tiefergehende Untersuchungen sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Die Entwässerung ist gemäß den allgemeinen wasserwirtschaftlichen Anforderungen im Trennsystem vorzusehen. Nächstgelegener Vorfluter ist der rund 230 m nördlich gelegene „Bach aus der Hasenhard“ (Gewässer III. Ordnung). Aufgrund der topographischen Verhältnisse befindet sich die Änderungsfläche jedoch nicht in dessen natürlichem Einzugsgebiet, sodass sich ein Standort für ein mögliches Regenrückhaltebecken eher in südlicher Richtung anbietet. Oberflächenwasser soll vorrangig ortsnah versickert oder mittels Zisternen zurückgehalten werden. Die konkrete Ausgestaltung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Gemäß den Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz besteht für den Änderungsbereich ein moderates Überflutungsrisiko. Insbesondere östlich des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges können sich bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) südlich gerichtete Abflussrinnen mit überwiegend geringen Wassertiefen (5 bis unter 10 cm, randlich 10 bis unter 30 cm) und Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 und unter 1,0 m/s bilden. Der rund 45 m breite Abflusskorridor ist auf nachfolgender Planungsebene zu berücksichtigen. Durch entsprechende Minimierungs- und Steuerungsmaßnahmen kann das Überflutungsrisiko auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Nordöstlich grenzen kleinere Feldgehölze sowie Grünland an, welches derzeit teilweise als Außengelände einer Hundeschule genutzt und umzäunt ist. Mittig verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der von der südlich verlaufenden „Sonnenstraße“ ausgeht. Südlich und östlich grenzt die Bestandsbebauung an, während nördlich landwirtschaftliche Flächen sowie der ehemalige Sportplatz folgen. Westlich schließen weitere Ackerflächen an (siehe nachfolgende Abb.).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Fläche ist aus südlicher Richtung – insbesondere von der innerörtlichen Erschließung– gut einsehbar. In nördlicher Richtung bildet ein Weg mit begleitendem Baum- und Strauchbestand den Übergang in die offene Agrarlandschaft und den angrenzenden Waldsaum. Die vorgesehene bauliche Inanspruchnahme stellt eine siedlungsnahe Arrondierung dar, wodurch das bestehende Ortsbild nach Norden hin erweitert, jedoch nicht wesentlich verändert wird. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die vorhandene Wohnnutzung sowie der prägenden Kulisse durch nahen Wald, landwirtschaftliche Flächen und lineare Strukturen bleibt die großräumige Wirkung auf das Landschaftsbild insgesamt begrenzt. Es handelt sich um eine topografisch nur leicht geneigte Fläche ohne markante Landschaftselemente oder Fernwirkung. Die angrenzenden Feldwege könnten jedoch punktuell von der ortsansässigen Bevölkerung als Spazierwege genutzt werden.	gering-mittel	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Das Gebiet liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken, die Fläche ist derzeit weitestgehend unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt; eine relevante Rolle spielt sie dadurch vor allem im Hinblick auf die natürliche Wasserinfiltration und Oberflächenwasserregulation. Es befinden sich keine oberirdischen Gewässer erster, zweiter oder dritter Ordnung im direkten oder indirekten Wirkungsbereich der Änderungsfläche. Ebenso sind keine Mineralwassereinzugsgebiete, Heilquellenschutzgebiete oder sonstige wasserrechtlich geschützten Zonen betroffen. Die nächstgelegenen relevanten Trinkwasserschutzzonen liegen in deutlicher Entfernung zur Fläche. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rund 932 mm. Die geplante Umnutzung zu Wohnbauzwecken wird mit einer teilweisen Flächenversiegelung einhergehen, wodurch die Versickerungsfähigkeit sowie die Möglichkeit zur Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser reduziert werden, sofern keine geeigneten Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt innerhalb der bodenkundlichen Leitgesellschaft (BGL) der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, stellenweise durchsetzt mit Lösslehm. Die Böden der Änderungsflächen sind überwiegend als Lehm kartiert. Die Böden zeichnen sich durch ein hohes Ertragspotenzial sowie eine hohe nutzbare Feldkapazität aus. Diese Standorte stellen somit wertvolle Ackerstandorte dar, die sowohl für die pflanzliche Produktion als auch als Wasserspeicher und Filtermedium im Naturhaushalt eine bedeutende Rolle spielen. Das Nitratrückhaltevermögen wird laut Angaben des Landesamts für Geologie und Bergbau mit mittlerer Wertigkeit eingestuft. Die Hangneigung im Plangebiet beträgt etwa 2–6 % und ist somit als eher gering bis mäßig einzustufen. Mit der geplanten Umwandlung von Landwirtschafts- und Gehölzflächen in Wohnbaufläche geht eine dauerhafte Teilversiegelung einher. Durch die ackerwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass die natürliche Horizontabfolge gestört und die Böden durch die Befahrung mit schweren Maschinen zumindest teilweise verdichtet sind.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Ausgeprägten Frischluftleitbahnen oder großräumigen Kaltluftströme können nicht identifiziert werden. Die Umnutzung zu Wohnbauzwecken wird zu einer Teilversiegelung führen, wodurch die kleinklimatischen Funktionen der Fläche – insbesondere die Verdunstungsleistung sowie die nächtliche Kaltluftproduktion – abgeschwächt werden können. Gleichzeitig verbleiben im direkten Umfeld weiterhin unversiegelte Offenflächen, die auch künftig als Kaltluftentstehungszonen wirksam bleiben und einen gewissen mikroklimatischen Puffer gewährleisten können.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge, begrünte Stellplätze und versickerungsfähige Wegflächen Erhalt und Entwicklung von Vegetationsstrukturen am Rand des Plangebiets (z. B. Hecken, Saumstreifen, Einzelbäume) zur Unterstützung der Kaltluftproduktion und -leitung
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche umfasst keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG im direkten oder erweiterten Wirkungsbereich der geplanten Flächenänderung. Auch Biotopkartierungen ab dem Jahr 20202 liegen für den betroffenen Bereich nicht vor. Die vorherrschende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche in Kombination mit der angrenzenden Bebauung spricht für eine geringe Struktur- und Habitatvielfalt innerhalb des Gebiets. Lediglich der nördlich verlaufende Gehölzaufwuchs bietet potenziell Lebensraum für verbreitete Kleinvogelarten oder Insekten – Schutzstatus oder Vorkommen gefährdeter Arten sind jedoch nicht dokumentiert. In einem 2 km × 2 km-Raster des LANIS liegen keine aktuellen Nachweise streng geschützter Arten vor.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume, randliche Eingrünung sowie Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung, geringfügig Siedlungsflächen „Wohnen“, innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft, Gehölzfläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die geplante Darstellung neuer Wohnbauflächen am nördlichen Rand der Ortsgemeinde Rodenbach erfolgt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Naturraum Altenkirchener Hochfläche. Die betroffenen Teilflächen weisen aus landschaftsökologischer Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt, ebenso wenig ergeben sich Konflikte mit dem Artenschutz.
Funktionalen Einschränkungen betreffen die Schutzgüter Boden, Klima / Lufthygiene und Wasserhaushalt, insbesondere durch die geplante Flächenversiegelung. Die zu erwartenden Eingriffe sind jedoch räumlich begrenzt, siedlungsnah arrondierend und durch geeignete planerische Maßnahmen wirksam minimier- und ausgleichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die offenen Feldflur
- Kein erhebliches Überflutungsrisiko infolge von Starkregen bei Beachtung bestehender Abflussrinnen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.13.5 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche (M in LWS ca. 0,04 ha und M in LPF ca. 0,58) sowie kleinflächige Ausweisung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,08 ha)

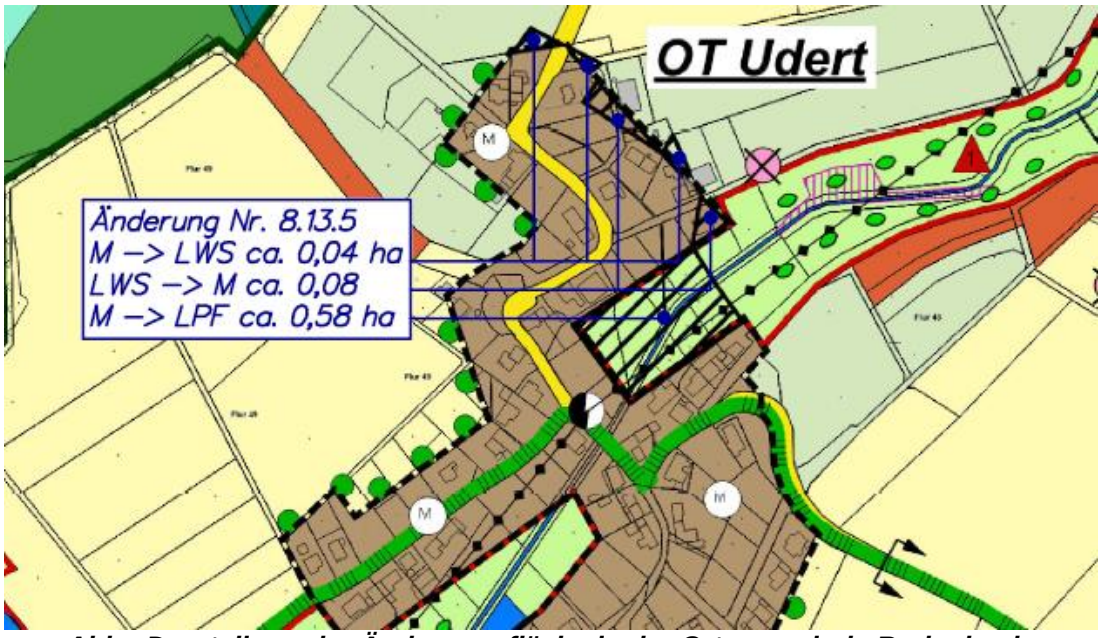


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rodenbach, Ortsteil Udert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Rodenbach wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht übernommen. Die betroffenen Änderungsflächen befinden sich zum einen am nördlichen Ortsrand, zum anderen im zentralen Bereich des Ortsteils Udert. Beide Flächen unterliegen im RROP überwiegend keiner Darstellung (weiße Flächen), grenzen jedoch jeweils unmittelbar an Siedlungsflächen mit der Darstellung „Wohnen“ an. Der Ortsteil Udert liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Rücknahme bisher als Bauflächen dargestellter Bereiche. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

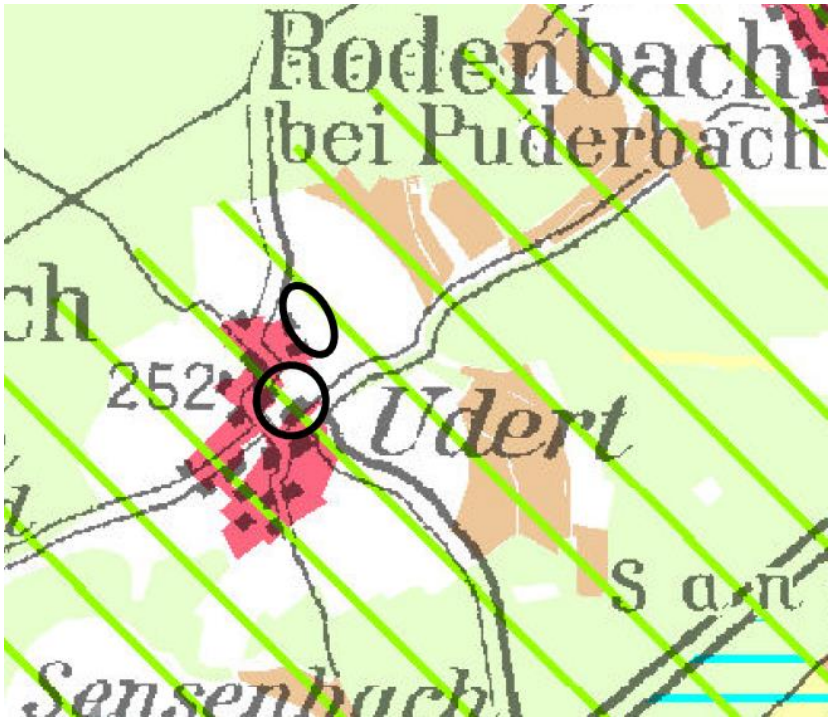


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Rodenbach plant die Rücknahme von Mischbauflächen in von räumlich getrennten Teilbereichen sowie eine geringfügige Bestandsanpassung am nördlichen Ortsrand. Einige Teilbereiche befinden sich am nördlichen Ortsrand, während andere näher zur Ortsmitte des Ortsteils Udert liegen. Seitens der Gemeinde wird in beiden Bereichen der Rücknahmeflächen keine bauliche Entwicklung mehr angestrebt. Die Flächen sollen entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung dargestellt werden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind beide Bereiche Rücknahmeflächen als Mischbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der Änderungsplanung ist vorgesehen, den nördlich gelegenen Rücknahmebereich mit einer Fläche von ca. 0,04 ha in landwirtschaftliche Fläche und den südlich gelegenen Teilbereich mit ca. 0,58 ha in Landespflegefläche umzuwandeln. Zusätzlich ist im Norden eine kleinere Ausweisung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Umfang von ca. 0,08 ha geplant, welche den Verlauf der Siedlungsflächen an den tatsächlichen Bestand anpassen soll.

Der südlich gelegene Teilbereich stellt sich im Bestand als strukturreiches, heterogenes Biotop dar. Die Fläche wird teilweise als Weide genutzt, weist jedoch auch extensiv genutzte Grünlandbereiche sowie Bestände an Einzelbäumen und Gehölzen auf. Zudem verläuft zentral durch die Fläche der „Rodenbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Entlang des Gewässers ist eine typische, gewässerbegleitende Vegetation ausgeprägt. Die Rücknahme der bisherigen Bauflächendarstellung im unmittelbaren Umfeld des Bachs ist aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die „Friedrichstraße“ verläuft westlich des südlichen Teilbereichs. Entlang dieser Straße bleiben die bestehenden Mischbauflächendarstellungen erhalten, sodass eine bauliche Entwicklung im unmittelbaren Anschluss an die Erschließung auch weiterhin möglich ist.

Die Planung stellt eine fachlich nachvollziehbare und gebietsbezogene Anpassung an die tatsächliche Nutzungssituation dar. Weiterführende städtebauliche oder landschaftsplanerische Aussagen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die in Rede stehende Änderung (Flächenrücknahme) nicht berührt. Weitere Ausführungen erfolgen daher nicht.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.13.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Rodenbach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Rodenbach werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.

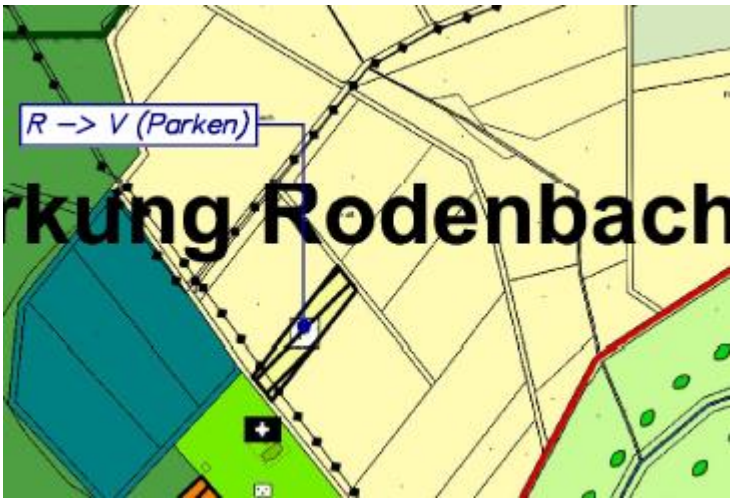


Abb.: Darstellung eines bestehenden Parkplatzes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parken“

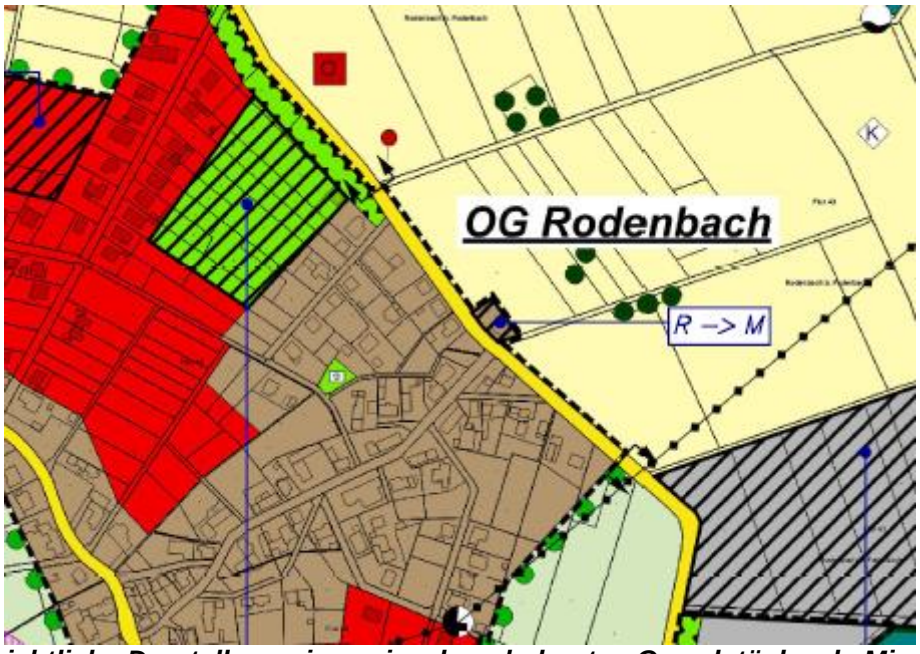


Abb.: Nachrichtliche Darstellung eines einzelnen bebauten Grundstücks als Mischbaufläche

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

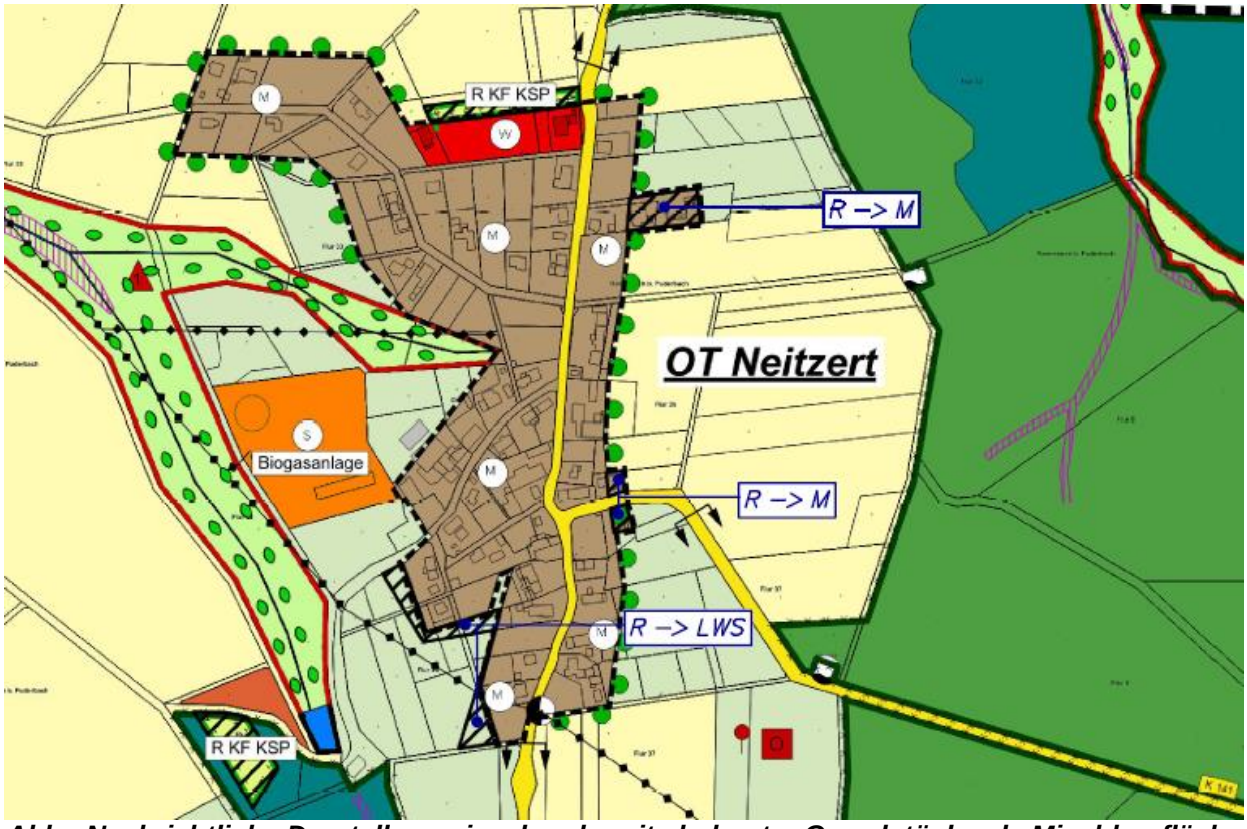


Abb.: Nachrichtliche Darstellung einzelner bereits bebauter Grundstücke als Mischbaufläche in östlicher Randlage sowie geringfügige Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche in Anpassung an den Bestand (OT Neitzert)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14 Ortsgemeinde Steimel

8.14.1 Bestandsanpassung – Anpassung an die Ergänzungssatzung „Dorfstraße“: Darstellung einer Mischbaufläche mit Grünflächen (LWS in M ca. 0,25 ha und LWS in GR Park ca. 0,4 ha)

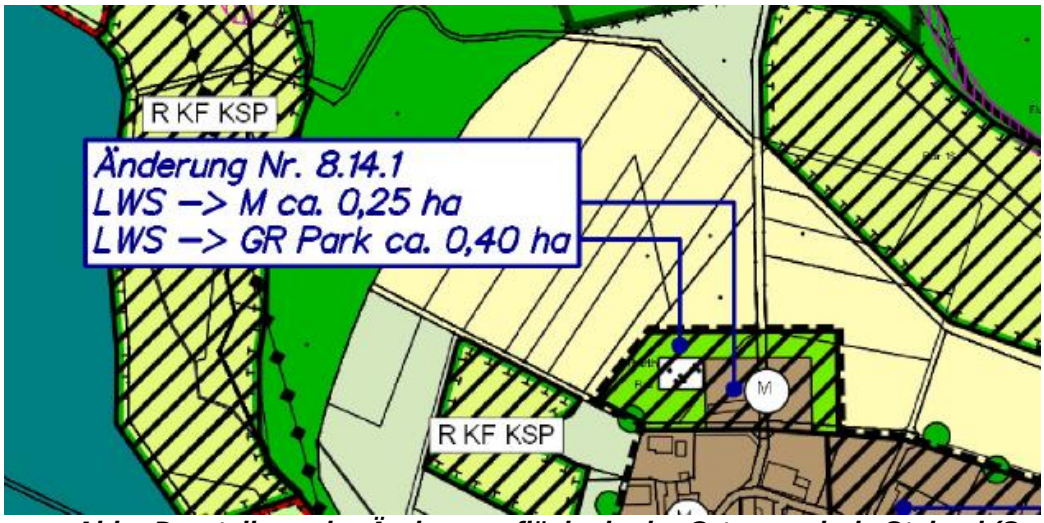


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel (Sensenbach)
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Steimel übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung liegt nördlich der Siedlungsflächen des Ortsteils Sensenbach der Ortsgemeinde Steimel. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Gebiet unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich jedoch lediglich um eine Bestandsanpassung an die rechtskräftige Ergänzungssatzung „Dorfstrasse“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

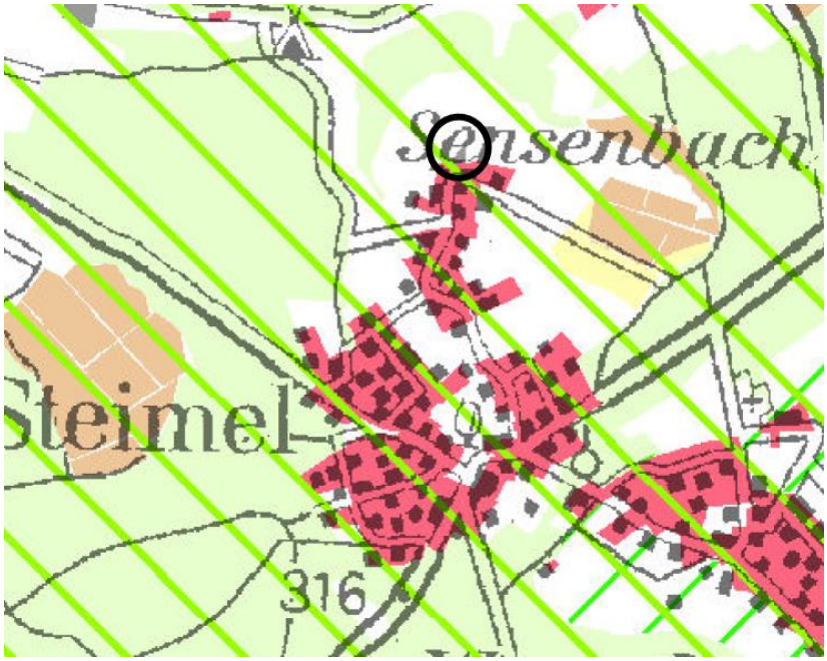


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich am nördlichen Rand der Siedlungslage des Ortsteils Sensenbach in der Ortsgemeinde Steimel. Gegenstand der Änderung ist die Darstellung einer Mischbaufläche sowie einer Grünfläche auf derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesener landwirtschaftlicher Fläche. Die vorliegende Planung stellt eine nachrichtliche Anpassung an die Ergänzungssatzung „Dorfstraße“ dar, deren Satzungsbeschluss am 04.05.2021 erfolgte.

Die geplante Mischbaufläche ist im Bestand bereits teilweise bebaut. Die südlich anschließende Grünfläche stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Umliegend grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In Richtung Süden schließt sich die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteils Sensenbach an, während in nördlicher Richtung Waldflächen folgen.

Da durch die Ausweisung der Grünfläche keine bauliche Entwicklung vorbereitet wird, ist im Rahmen dieser Begründung keine vertiefte Betrachtung erforderlich. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher ausschließlich auf die Darstellung der Mischbaufläche.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt über an die Kreisstraße K 139 („Dorfstraße“) angebundene Wirtschaftswege. Über die Anbindung an die Landesstraße L 265 besteht zudem eine Einbindung in das regionale Straßennetz.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz bestehen keine relevanten Konflikte. Wesentliche Störquellen sind im Umfeld nicht vorhanden. Emissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als ortsübliche, durch die Lage im ländlichen Raum bedingte Vorbelastung einzustufen und grundsätzlich hinzunehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

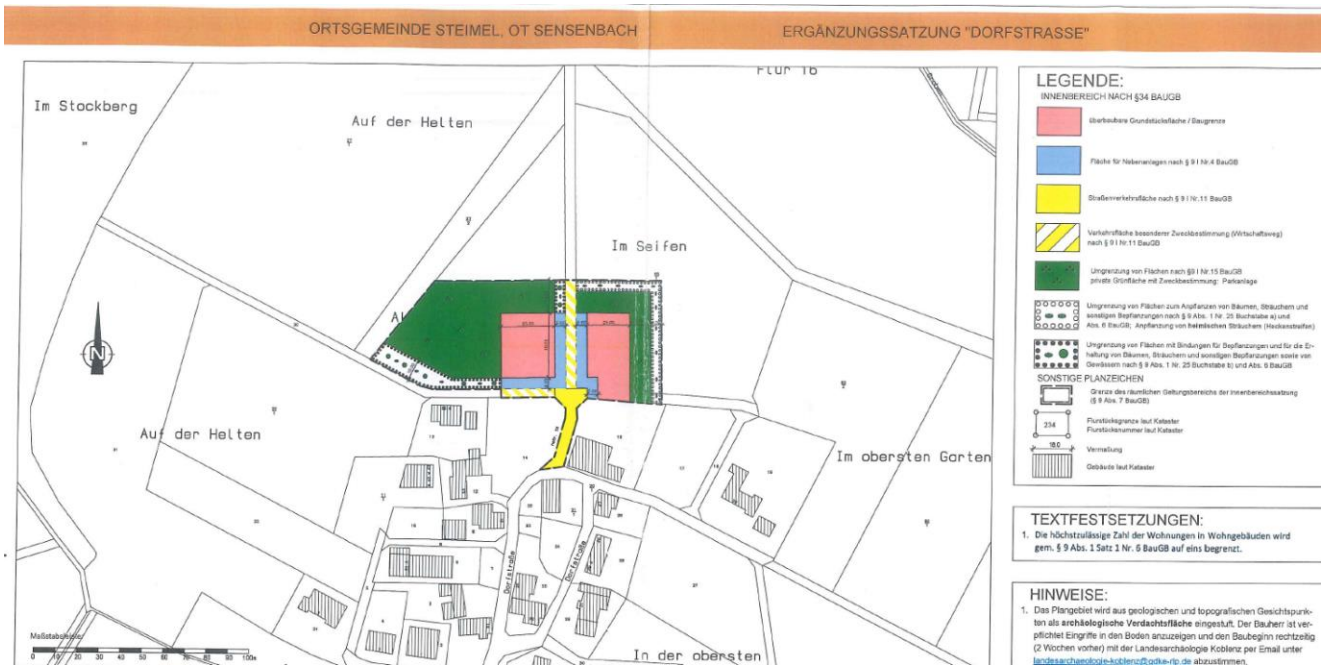


Abb.: Auzug aus der Ergänzungssatzung „Dorfstrasse“ im Ortsteil Sensenbach

Landschaftsplanung:

Der Satzungsbeschluss der Ergänzungssatzung „Dorfstraße“ erfolgte am 04.05.2021. Somit bedarf es auf Ebene der Flächennutzungsplanung keiner weiteren Untersuchung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.2 Bestandsanpassung – Anpassung Umwidmung von Sonderbaufläche „Campingplatz“ in Sonderbaufläche „Camping- und Wochenendplatzgebiet (ca. 0,4 ha) im Ortsteil Sensenbach



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung liegt nördlich außerhalb der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Steimel. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Plangebiet unterliegt dem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich vorliegend um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

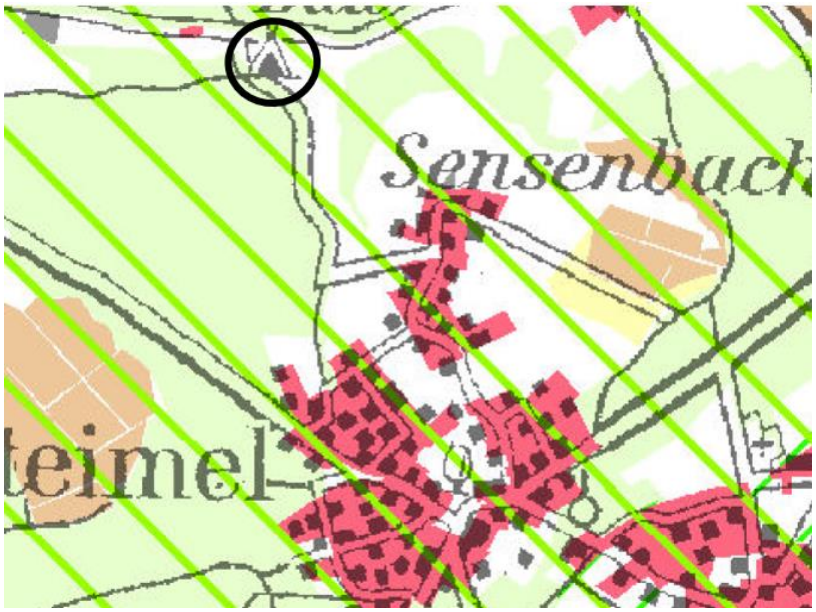


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung beinhaltet die Umwidmung von Sonderbaufläche „Campingplatz“ in Sonderbaufläche „Camping- und Wochenendplatzgebiet“ in einem Umfang von ca. 0,4 ha. Die Anpassung findet unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Camping- und Wochenendplatz Sensenbach“ in der Fassung der 1. Änderung statt, welcher bereits als Satzung beschlossen wurde und im Jahr 2021 die Rechtskraft erlangt hat.

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Ortsgemeinde Steimel, nördlich der Siedlungsfläche des Ortsteils Sensenbach und östlich der Siedlungsfläche des Ortsteils Albertshofen. Erschlossen ist der Bereich über einen Wirtschaftsweg aus westlicher Richtung. Südlich befindet sich der Rodenbach, der ein Gewässer III. Ordnung darstellt. Nördlich, südwestlich und südöstlich der Änderungsfläche befinden sich Waldflächen. Das Plangebiet selbst wird im Bestand bereits als Camping- und Wochenendplatz genutzt.

Landschaftsplanung:

Da der Bebauungsplan „Camping- und Wochenendplatz Sensenbach“ in der Fassung der 1. Änderung bereits rechtskräftig ist und damit die Planung planungsrechtlich verbindlich zulässig ist, bedarf es auf Ebene der Flächennutzungsplanung keiner weiteren Untersuchung und Bewertung der landschaftsplanerischen Belange.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.3 Bestandsanpassung – Anpassung von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche „Spielplatz“ (M in GR „Spielplatz“ ca. 0,2 ha) sowie Rücknahme Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (M in LWS ca. 0,28 ha)

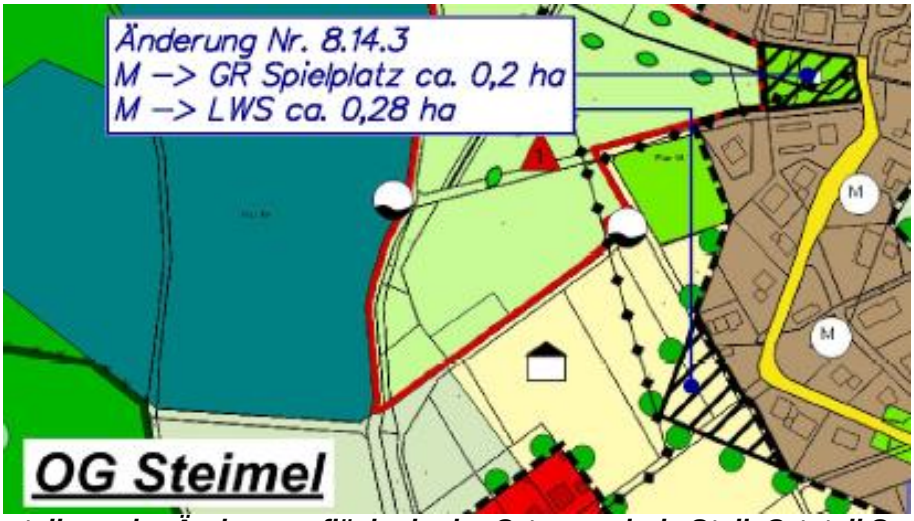


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steil, Ortsteil Sensenbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Die Änderungsbereiche befinden sich im westlichen Randbereich des Ortsteils Sensenbach. Beide Teilflächen unterliegen im RROP überwiegend keiner Darstellung („weiße Fläche“) und grenzen westlich an die als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellte Bestandsbebauung an. Der Ortsteil Sensenbach liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Da es sich bei der vorliegenden Änderung ausschließlich um eine Anpassung an den baulichen Bestand sowie um Flächenrücknahmen handelt, sind keine Konflikte mit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebiets zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind beide Änderungsbereiche als Mischbaufläche dargestellt. Die Ortsgemeinde beabsichtigt, diese Darstellungen an den tatsächlichen Bestand anzupassen. Vorgesehen ist zum einen die Umwandlung des ca. 0,20 ha großen nördlichen Teilbereichs in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie die Rücknahme eines weiteren südlich gelegenen ca. 0,28 ha großen Bereichs zu landwirtschaftlicher Fläche.

Der nördliche Änderungsbereich umfasst den bestehenden Spielplatz, der überwiegend von Wohnbebauung umgeben ist. Westlich schließen Grünflächen an, östlich verläuft die „Dorfstraße“ und nördlich die Gemeindestraße „Am Spielplatz“. Die Fläche ist grasbewachsen und wird von einer überirdischen Stromleitung gequert.

Der südliche Teilbereich liegt entlang der Gemeindestraße „Zum Tierpark“, die den Ortsteil Sensenbach mit Steimel verbindet. Aufgrund seiner dreieckigen Zuschnittsform ist der Bereich aus städtebaulicher Sicht für eine bauliche Entwicklung ungeeignet. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, teilweise als Weide. Beidseitig befinden sich straßenbegleitende Baumreihen, unter anderem mit Obstbäumen. Bis auf den östlich angrenzenden Siedlungskörper ist die Umgebung landwirtschaftlich geprägt.

Mit der Änderung erfolgt eine reine Bestandsanpassung sowie eine Flächenrücknahme; ein baulicher Eingriff wird nicht vorbereitet. Ziel ist die sachgerechte und nutzungskonforme Darstellung im Flächennutzungsplan. Von tiefergehenden städtebaulichen Aussagen wird daher abgesehen.

Landschaftsplanung:

Durch die Rücknahme der bisher dargestellten Mischbauflächen zugunsten der Darstellung eines bestehenden Spielplatzes sowie einer landwirtschaftlichen Fläche werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Da weder eine neue Inanspruchnahme noch ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, sind weitergehende Ausführungen nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.4 Umwandlung von Siedlungsfläche im Außenbereich (SiA in M ca. 0,24 ha) sowie Neudarstellung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,56 ha)

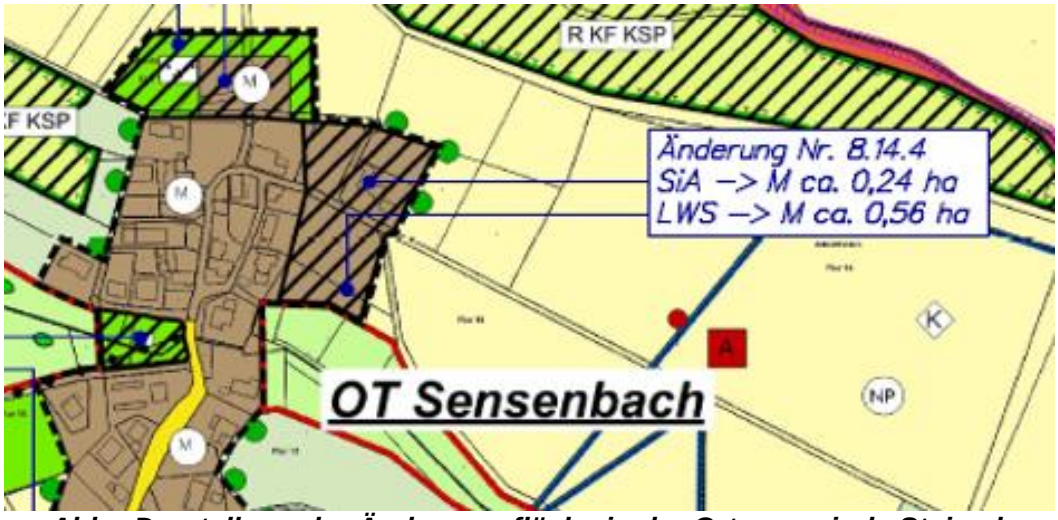


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel, Ortsteil Sensenbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sensenbach. Im RROP ist der südliche Teilbereich als Fläche ohne Darstellung (weiße Fläche) ausgewiesen, während der nördliche Teil als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt wird. Östlich schließen weitere Flächen ohne Darstellung an, westlich grenzen bestehende Wohnbauflächen an. Der gesamte Ortsteil Sensenbach befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Die geplante Neudarstellung betrifft jedoch überwiegend bereits bebaute sowie unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur angrenzende Bereiche. Der Landschaftsraum ist in diesem Abschnitt daher bereits vorgeprägt und nicht als unberührter Erholungsraum einzustufen. Da es sich bei Vorbehaltsgebieten um raumordnerische Grundsätze handelt, erhalten diese im Rahmen der Abwägung zwar ein besonderes Gewicht, können jedoch durch andere Belange überwunden werden. Der Änderung wird der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Ein Wasserschutzgebiet ist ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte bei Beachtung des geringfügigen Oberflächenabflusses auf nachfolgender Planungsebene. Im unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Bei der vorliegenden Änderung erfolgt die Umwandlung von ca. 0,24 ha bislang als Siedlungsfläche im Außenbereich dargestellter Fläche in Mischbaufläche sowie die Neuausweisung von ca. 0,56 ha bislang landwirtschaftlich genutzter Fläche als Mischbaufläche. Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Sensenbach. Der nördliche bereits bebaute Teilbe-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

reich wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und soll damit planungsrechtlich an den tatsächlichen Bestand angepasst werden, während südlich eine Neudarstellung erfolgt.

Die Ausweisung dient der Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs für die kommenden Jahre. Die Auswertungen aus Raum+Monitor zeigen, dass der Gemeinde Steimel und den zugehörigen Ortsteilen zwar Innenpotenziale und Baulücken zur Verfügung stehen, diese jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde sind oder aus städtebaulichen bzw. wirtschaftlichen Gründen mittelfristig nicht aktiviert werden können. Damit verbleiben lediglich rund 1,3 ha an aktiv nutzbaren Außenreserven, die im laufenden Verfahren jedoch teilweise zurückgenommen werden. Die in Rede stehende Erweiterungsfläche stellt somit die einzige größere verbleibende Entwicklungsmöglichkeit im Ortsteil Sensenbach dar, da bestehende Außenreserven im Rahmen der Änderung 14.3 sowie weiterer Anpassungen planerisch entfallen.

Laut Daten des Statistischen Landesamtes ist seit 2019 ein moderater Bevölkerungsanstieg festzustellen, wenngleich seit 2022 ein leicht rückläufiger Trend erkennbar ist. Aufgrund des strukturell steigenden Anteils an Einpersonenhaushalten sowie mangels realisierbarer Innenentwicklungspotenziale ist die Neuausweisung im Außenbereich städtebaulich ausreichend begründet und als notwendig zu erachten.

Der Änderungsbereich ist bereits über die „Dorfstraße“ verkehrlich erschlossen; über diese und die „Sensenbacher Straße“ besteht eine direkte Anbindung an die Landesstraße L 265 und damit an das regionale Verkehrsnetz.

Immissionsschutzrechtlich bestehen keine Konfliktpotenziale. Der Ortsteil ist ländlich geprägt und unterliegt ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen, die als Vorbelastung zu berücksichtigen, im Rahmen der ländlichen Lage jedoch als ortsüblich anzunehmen sind. Von der geplanten Nutzung selbst sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Bestandsbebauung zu erwarten.

Entwässerungstechnisch ist der nördliche Teilbereich bereits an bestehende Systeme angebunden. Der südliche, bislang unbebaute Teil ist möglichst im Trennsystem zu entwässern. Niederschlagswasser soll möglichst ortsnah versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der südlich verlaufende Steimelbach (Gewässer III. Ordnung), wobei etwaige Einleitungen genehmigungspflichtig sind.

Nach den Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist der Änderungsbereich nur geringfügig durch Oberflächenabfluss betroffen. Bei extremen Ereignissen (SRI 10, 4 Std.) treten lediglich geringe Abflusstiefen von 5 bis unter 10 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis unter 0,5 m/s auf, die dem natürlichen Gefälle folgend Richtung Süden in den Steimelbach abfließen. Unter Berücksichtigung üblicher Minimierungsmaßnahmen ist nicht mit einer erheblichen Überflutungsgefährdung auch die bachabwärts liegende Bereiche zu rechnen.

Im Bestand zeigt sich der nördliche Teilbereich bereits überwiegend bebaut und hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Die südlich angrenzende Fläche besteht aus weidewirtschaftlich genutztem Offenland ohne nennenswerte Gehölzstrukturen. Weiter südlich befindet sich ein baumbestandener Privatgarten, der teilüberplant wird. Östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, während westlich die vorhandene Siedlungsbebauung von Sensenbach liegt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild von Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Der Bestand ist durch eine kleinteilige Übergangssituation zwischen Siedlungsrand und offener Feldflur geprägt. Private Hausgärten und kleinere Gehölzstrukturen leiten nach Osten in offene Acker- und Weideflächen über. Wege, Hecken und Einzelbäume gliedern den Landschaftsraum und mindern die Fernwirkung der Fläche. Eine großräumige visuelle Dominanz besteht nicht. Erholungsnutzungen konzentrieren sich auf die umliegenden Wirtschaftswege (Fuß- und Radverkehr). Das Gebiet selbst besitzt keine eigenständige Bedeutung für die wohnortnahe Naherholung. Da die bestehenden Wegebeziehungen vollständig erhalten bleiben, sind keine Beeinträchtigungen der Erholungseignung zu erwarten.	gering	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Das Gebiet liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die südlich gelegenen bislang unversiegelten, überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Weide genutzten Flächen verfügen derzeit über ein gutes Versickerungsvermögen und leisten einen relevanten Beitrag zur örtlichen Niederschlagswasserrückhaltung. Oberirdische Gewässer 1. oder 2. Ordnung liegen nicht im direkten Wirkungsbereich; der nächstgelegene wasserführende Abschnitt ist der Steimelbach (Gewässer III. Ordnung) unweit südlich des Plangebiets. Ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet befindet sich südwestlich, jedoch ohne räumliche oder funktionale Berührung mit der Änderungsfläche. Weitere wasserwirtschaftliche Schutzgebiete, z. B. Mineralwasser- oder Heilquellenvorkommen, sind nicht verzeichnet. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt etwa 884 mm. Mit der geplanten Umwandlung in Mischbaufläche ist künftig eine teilweise Versiegelung verbunden, wodurch Infiltrations- und Verdunstungsleistungen des Bodens reduziert werden.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt innerhalb der bodenkundlichen Leitgesellschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, stellenweise überlagert von Lösslehm. Nach den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) treten im Bereich des Plangebiets überwiegend Lehmstandorte auf. Teilbereiche sind als „weiße Flächen“ ohne Detailkartierung ausgewiesen, können jedoch aufgrund der umgebenden Bodenverhältnisse mit hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls den lehmgeprägten Standorten zugeordnet werden. Die Böden bestehen überwiegend aus Braunerden und Regosolen auf Tonschiefer (Devon) sowie solifluidalen Decksedimenten (pseudovergleyte Braunerden). Sie besitzen ein hohes Ertragspotenzial und eine hohe nutzbare Feldkapazität und erfüllen damit wichtige Funktionen des Naturhaushalts, insbesondere als Wasser- und Nährstoffspeicher sowie als Filter- und Pufferkörper. Das Nitratrückhaltevermögen wird hingegen als gering bewertet. Die Hangneigung liegt zwischen etwa 2 % und 11 % und ist damit als schwach bis mäßig geneigt einzustufen. Mit der geplanten Neudarstellung als Mischbaufläche ist von einer dauerhaften Teilversiegelung auszugehen.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Minimierung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche umfasst bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenflächen sowie Gehölzstrukturen am östlichen Siedlungsrand von Sensenbach. In der aktuellen Nutzung erbringt die Fläche gewisse kleinklimatische Ausgleichsfunktionen: Verdunstungsleistung, Rückhalt von Niederschlägen und nächtliche Kaltluftproduktion. Durch die Lage am Übergang zur offenen Feldflur tragen die Flächen zur Durchlüftung des angrenzenden Ortsbereichs bei. Von einer überörtlichen Bedeutung für großräumige Frischluftleitbahnen ist jedoch nicht auszugehen; vielmehr handelt es sich um ortsnahe, mikroklimatisch wirksame Flächen. Gleichzeitig verbleiben in direkter Umgebung weiterhin größere unversiegelte Offenflächen, die die kleinklimatische Funktion aufrechterhalten können.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung zur Unterstützung der Kaltluftproduktion und -leitung. Integration von Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen Ausgleichsfunktion. Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.
Arten und Biotope	Im direkten und erweiterten Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Für den Bereich liegen zudem keine Biotopkartierungen ab 2020 vor. Laut LANIS gibt es innerhalb des 2 × 2 km-Rasters keine Nachweise von FFH-relevanten oder streng geschützten Arten (Fauna oder Flora). Die Flächen sind bislang überwiegend als Acker- und Grünland sowie mit Gehölzbeständen und Heckenstrukturen genutzt. Diese Elemente besitzen eine gewisse Habitatfunktion für verbreitete Arten wie Kleinvögel, Insekten und Fledermäuse, ohne dass Vorkommen seltener oder geschützter Arten dokumentiert sind. Mit der geplanten Neudarstellung als Mischbaufläche ist davon auszugehen, dass durch Hausgärten, Grünzüge und Pflanzmaßnahmen künftig struktur- und artenreichere Elemente entstehen können.	mittel	Erhalt und Einbindung vorhandener Gehölzstrukturen. Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen Förderung der ökologischen Durchlässigkeit durch standortgerechte Pflanzungen und kleinräumige Biotopstrukturen (z. B. Blühflächen, Totholzelemente).

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: teilweise ohne Darstellung und teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“, innerhalb eines Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft, Mischbaufläche
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope werden nicht berührt. Funktionale Einschränkungen ergeben sich für das Schutzgut Boden sowie in geringerem Umfang für den Wasserhaushalt, insbesondere durch die mit der Planung verbundenen künftigen Teilversiegelung.
Das Landschaftsbild wird aufgrund der arrondierenden Lage und der Einbindung in bestehende Siedlungs- und Vegetationsstrukturen nur geringfügig beeinträchtigt. Die vorhandenen Wegebeziehungen bleiben vollständig erhalten, sodass keine Einschränkungen des ortsnahen Erholungswertes zu erwarten sind.
Durch geeignete städtebauliche und landschaftspflegerische Festsetzungen können die Eingriffe wirksam minimiert und funktional ausgeglichen werden. Insgesamt sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft voraussichtlich durch funktional geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle arrondierende Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur am östlichen Ortsrand von Sensenbach
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Schaffung eines fließenden Übergangs in die offenen Feldflur
- Sicherung und ökologische Aufwertung der Fläche durch geeignete Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen möglich

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.5 Neudarstellung von Gewerbegebiet (FWS in G ca. 2.0 ha) sowie Umwidmung von Forstwirtschaftsfläche in private Grünfläche und Landespflegefläche (FWS in GR priv. ca. 0,07 ha und FWS in LPF ca. 0,43 ha)

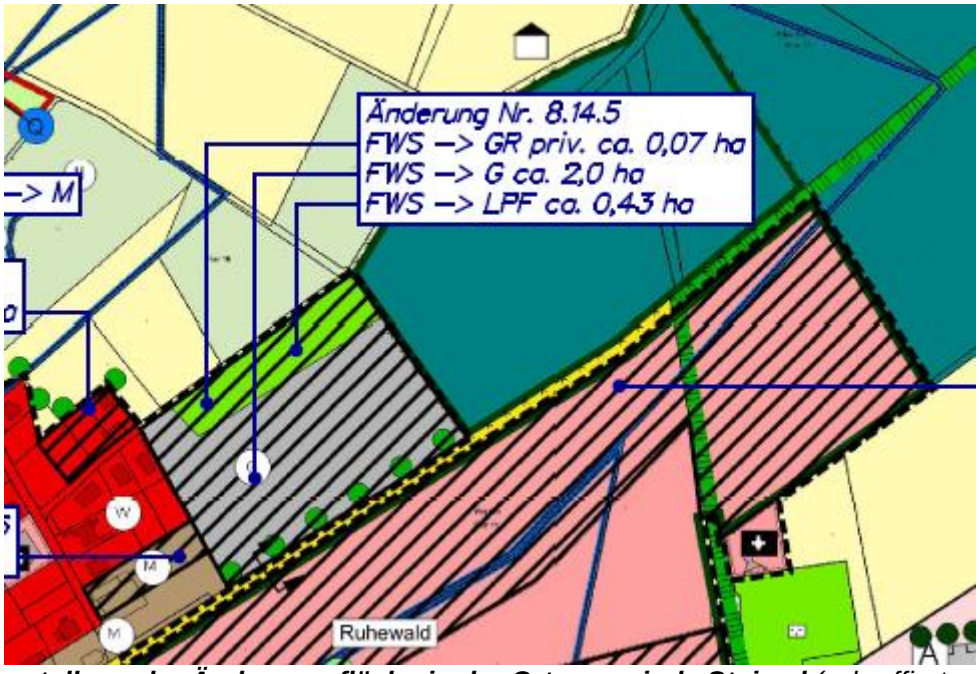


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Die am östlichen Ortsrand gelegene Änderungsfläche ist im RROP überwiegend als sonstige Waldfläche dargestellt. Westlich schließt die bestehende Wohnbebauung an, die als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen ist. Der Bereich liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Der in Rede stehenden Änderung wird der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

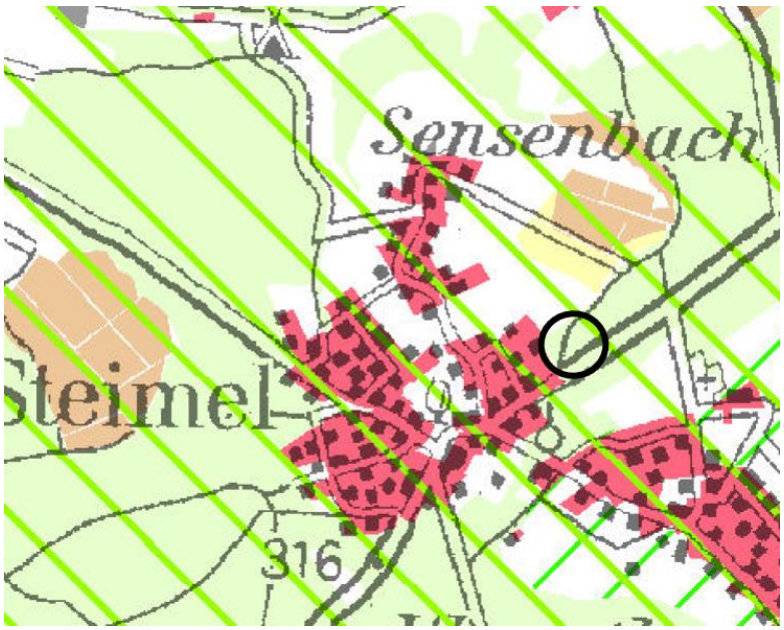


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Der Änderungsbereich befindet sich jedoch innerhalb der Schutzzone III des rechtsverbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Steimel II, Alberthofen“.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt die Ausweisung von ca. 2,0 ha gewerblicher Baufläche auf bisher forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Ergänzend sollen ca. 0,07 ha private Grünflä-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

che sowie ca. 0,43 ha Landespflegefläche ebenfalls auf ehemaligen Waldflächen dargestellt werden. Ziel der Planung ist die Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere für ortsansässige Betriebe wie den unmittelbar westlich angrenzenden Betrieb Lichtenthäler Holzbau & Lohnabbund GmbH, der sich gegenwärtig auf einer Mischbaufläche befindet. Da innerhalb der Gemeinde Steimel derzeit keine gewerblichen Bauflächen verfügbar sind, ist eine Neuausweisung erforderlich, um zukünftige Erweiterungen zu ermöglichen und die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts langfristig zu sichern.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar nördlich an die Landesstraße L 265 an und ist verkehrlich gut erschlossen. Eine zukünftige Erschließung kann – abhängig von der zu erwartenden Verkehrsbelastung – entweder über die rückwärtig verlaufende Gemeindestraße „Feldstraße“ oder direkt über die L 265 erfolgen. Für eine Erschließung über die Landesstraße sind frühzeitige Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) zwingend erforderlich. Eine bestehende Zufahrt zum Betrieb Lichtenthäler ist bereits vorhanden. Die gesetzliche Bauverbotszone von 20 m entlang der L 265 ist einzuhalten; innerhalb dieses Streifens dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist sicherzustellen, dass von der geplanten gewerblichen Nutzung keine erheblichen Schall- oder Geruchsimmissionen auf die unmittelbar westlich angrenzende Mischbebauung ausgehen. Die geltenden Richtwerte sind einzuhalten und – sofern notwendig – durch aktive Maßnahmen (z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern. Ein Schallgutachten wird empfohlen. Relevante externe Störquellen sind im Umfeld nicht vorhanden; die Lärmbelastung durch die südlich verlaufende L 265 ist dennoch zu berücksichtigen.

Die einzuhaltenden Abstände zu umliegenden Waldbeständen sind zu beachten und auf nachfolgender Planungsebene abschließend festzulegen.

Die Entwässerung der neuen Bauflächen ist möglichst im Trennsystem vorzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder in Rückhalteeinrichtungen zwischengespeichert werden, um die wasserwirtschaftlichen Prozesse zu entlasten. Der nächstgelegene geeignete Vorfluter ist der rund 130 m nordwestlich befindliche Steimelbach (Gewässer III. Ordnung). Sollte eine technische Rückhaltung erforderlich werden, bietet sich aufgrund des natürlichen Gefälles eine Lage in Bachnähe an; Einleitungen sind wasserrechtlich erlaubnispflichtig.

Nach Auswertung der Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist die Änderungsfläche bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) nur geringfügig betroffen. Entlang des nordöstlich verlaufenden Wirtschaftswegs können kleinflächige Abflussrinnen mit Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis unter 0,5 m/s auftreten. Weitere geringfügige Abflüsse sind nördlich des Weges prognostiziert. Insgesamt besteht keine erhebliche Überflutungsgefahr; bei Berücksichtigung entsprechender wasserwirtschaftlicher Festsetzungen ist nicht davon auszugehen, dass die künftige Versiegelung zu relevanten Verschlechterungen im Einzugsgebiet des Steimelbachs führt. Aufgrund der Lage innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Steimel II, Alberthofen“ sind potenzielle chemische Schadstoffquellen in Bezug auf das Trinkwasser unbedingt zu verhindern. Die Vorgaben der geltenden RVO sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene zu beachten.

Im Bestand stellt sich der nördliche Teilbereich als geschlossener Wald dar. Der südliche Abschnitt wurde bereits gerodet und befindet sich in einem Sukzessionsstadium mit Strauch- und Jungwuchsbeständen. Südlich der L 265 schließen weitere Waldflächen an, deren Struktur dem nördlichen Bestand ähnelt. Östlich liegt ein Forstwald, während westlich die Ortslage mit Wohnbebauung unmittelbar angrenzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Im Bestand stellt sie sich als Fichten-Monokultur sowie Kalamitäts- bzw. Sukzessionsfläche dar. Aus südlicher Richtung – insbesondere von der L 265 sowie aus Teilen der Ortslage – ist die Fläche gut einsehbar. Ortsbildprägende Altbaumstrukturen bestehen nur noch randlich im südöstlichen Abschnitt. Die visuelle Offenheit in Richtung Landesstraße sowie die räumliche Übergangslage zur offenen Landschaft führen zu einer gewissen landschaftsbildlichen Sensibilität. Gleichzeitig ist das Umfeld durch vorhandene gewerbliche Nutzungen (z. B. Handwerksbetriebe, Lagerflächen) bereits anthropogen vorgeprägt, wodurch die landschaftsbildrelevanten Auswirkungen einer Umnutzung insgesamt moderat einzuschätzen sind. Die Erholungsfunktion der Fläche selbst ist der fehlenden Wegeverbindungen als gering einzustufen.	mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, randliche Eingrünung des Plangebiets. Erhalt vorhandener Bäume am Gebietsrand, sofern technisch möglich. Strukturierende Randgestaltung über die geplanten Landespflegeflächen (LPF) zur Pufferung gegenüber angrenzendem Waldgebiet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen befinden sich innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken, die durch eine Grundwasserneubildungsrate von etwa 90 mm/Jahr gekennzeichnet ist. Oberirdische Gewässer erster, zweiter oder dritter Ordnung liegen nicht im direkten Einflussbereich der geplanten Neudarstellung. Das nächstgelegene Fließgewässer – der Steimelbach (Gewässer III. Ordnung) – verläuft rund 130 m nordöstlich des Plangebiets. Wasserwirtschaftlich besondere Bedeutung erhält die Fläche durch ihre Lage innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Steimel II, Alberthofen“. Das Gebiet liegt vollständig in der Schutzzone III, während die empfindlichere Zone II in etwa 90 m Entfernung nördlich liegt. Aus dieser Lage resultiert eine erhöhte Schutzwürdigkeit des Standortes, insbesondere im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen der Wasserressourcen durch baubedingte Eingriffe, punktuelle oder flächige Versiegelungen sowie potenziell schadstoffführende Nutzungen. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt im Gebiet etwa 884 mm und entspricht damit den natürlichen hydrologischen Rahmenbedingungen des Westerwaldes.	hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen Minimierung der versiegelten Flächen, insbesondere durch den Verzicht auf großflächige Vollversiegelung (z. B. durch Einsatz von Rasengittersteinen, Muldenversickerung oder begrünte Retentionsflächen) Sicherstellung, dass im Rahmen der künftigen Nutzung keine wassergefährdenden Stoffe zum Einsatz kommen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, die für die devonischen Formationen des Westerwaldes charakteristisch sind. Für das konkrete Plangebiet liegen im Bodenportal des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) keine standortspezifischen Informationen zu Bodenart, nutzbarer Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen oder Ertragspotenzial vor. Das Gebiet ist in den thematischen Karten als „weiße Fläche“ ohne detaillierte Bodenbewertung ausgewiesen; bodenphysikalische Kennwerte wurden bislang nicht erhoben. Die Hangneigung liegt zwischen etwa 7 % und 14 % und weist damit eine mäßige Reliefenergie auf. Mit der geplanten Nutzungsänderung ist künftig von punktuellen Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen und Erschließungsmaßnahmen auszugehen.	hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Begrünung und standortangepasster Bepflanzung zur Bodenlockerung)
Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche hat eine lokalklimatischer Relevanz. Die topografische Lage (leicht geneigter Hang mit ca. 7–14 % Gefälle) begünstigt eine flächenhafte Kaltluftabführung in Richtung der sich nördlich befindlichen Feldflur. Zukünftig bleiben weiter nördlich, westlich und südlich der Änderungsfläche zudem ausreichend Wald- und Offenlandflächen für die Frischluftversorgung der Ortslage bestehen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung Begrünung von Randbereichen und ggf. Dachflächen zur Minderung von Wärmeinseln

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Im Wirkungsbereich der geplanten Änderung befinden sich laut LANIS weder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG noch kartierte Biotoptypen aus den Erfassungszeiträumen 2000–2019 oder ab 2020. Auch im 2 × 2 km-Raster liegen keine Nachweise besonders oder streng geschützter Arten (FT/FP) vor. Konkrete naturschutzfachliche Festsetzungen oder Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld der Änderungsfläche sind nicht dokumentiert. Trotz des Fehlens formeller Schutzkulissen ist davon auszugehen, dass die bislang forstwirtschaftlich genutzte Fläche gewisse Habitatfunktionen für häufige und störungstolerante Arten sowie potenziell für Brutvögel erfüllt. Zur abschließenden Klärung möglicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird eine artenschutzrechtliche Prüfung empfohlen.	mittel	Empfehlung zur artenschutzrechtliche Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG Gehölzarbeiten ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit Falls erforderlich: Anbringung von Ersatzquartieren (z. B. Fledermaus- oder Vogelnistkästen) an geeigneten Stellen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Steimel II, Alberthofen“
- **Regionaler Raumordnungsplan**: sonstige Waldflächen sowie geringfügig Siedlungsflächen „Wohnen“, befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Fortwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche befindet sich in einer Übergangszone zwischen der bestehenden Siedlungsstruktur des Ortsteils Sensenbach und den angrenzenden forstwirtschaftlich geprägten Flächen. Mit der geplanten Darstellung eines Gewerbegebiets sowie ergänzender Flächen für private Grün- und Landespflege werden keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG berührt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG wird empfohlen, um mögliche Verbotstatbestände auszuschließen. Das Vorkommen insbesondere pauschal geschützter Vogelarten innerhalb der verbleibenden Waldbestände ist nicht vollständig auszuschließen.
Besondere Beachtung erfordert die Lage des Gebiets innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Steimel II, Alberthofen“.
Unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen – insbesondere im Boden- und Wasserschutz –, zur landschaftsbildlichen Einbindung sowie zum vorsorgenden Artenschutz ist die geplante Änderung aus landschaftsplanerischer Sicht insgesamt als verträglich einzustufen und voraussichtlich ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung von Gewerbegebietsfläche, sowie Umwidmung von Forstwirtschaftsfläche in private Grünfläche und Landespflegefläche
- Lage innerhalb von Wasserschutzzone III, Zone II in ca. 90 m Entfernung – besondere Sorgfalt bei Versiegelung und Stoffeinträgen erforderlich. RVO ist zu beachten.
- Empfohlene artenschutzrechtliche Einschätzung gemäß § 44 BNatSchG aufgrund möglicher Habitatstrukturen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.6 Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,2 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde unmittelbar nördlich der Landesstraße L 265 (innerorts „Lindenallee“). Die Fläche selbst und auch die umliegenden Bereiche werden im RROP als Siedlungsflächen „Wohnen“ dargestellt. Weiter östlich befinden sich „sonstige Waldflächen“. Auch die Gemeinde Steimel wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderung stellt eine Anpassung an den baulichen Bestand dar. Im Zuge der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Ortsgemeinde, neben der Darstellung geplanter Neuausweisungen, auch die vorhandenen Siedlungsstrukturen sachgerecht abzubilden.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der „Lindenallee“ (außerorts als Landesstraße L 265 klassifiziert) und gehört zum Betriebsgelände der Lichtenthäler & Lohnabbund GmbH. Die Fläche wird ausschließlich gewerblich genutzt. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der betreffende Bereich jedoch teilweise als Wohnbaufläche dargestellt, was nicht dem tatsächlichen Nutzungszustand entspricht.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die betroffene Fläche im Umfang von ca. 0,20 ha in eine Mischbaufläche umgewandelt und somit an die südlich angrenzende, bereits bestehende Darstellung angepasst werden. Ziel ist eine nachrichtliche Korrektur des Flächennutzungsplans zur sachlich zutreffenden Abbildung der tatsächlichen Nutzung. Weitere städtebauliche Ausführungen sind aufgrund des Bestandscharakters der Änderung nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung ohne Eingriffe in Natur oder Landschaft handelt, sind die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Weitergehende Aussagen sind daher nicht erforderlich.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

5.14.7 Darstellungsänderung und teilweise Bestandsanpassung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche am nordöstlichen Ortsrand (W in M ca. 0,21 ha)

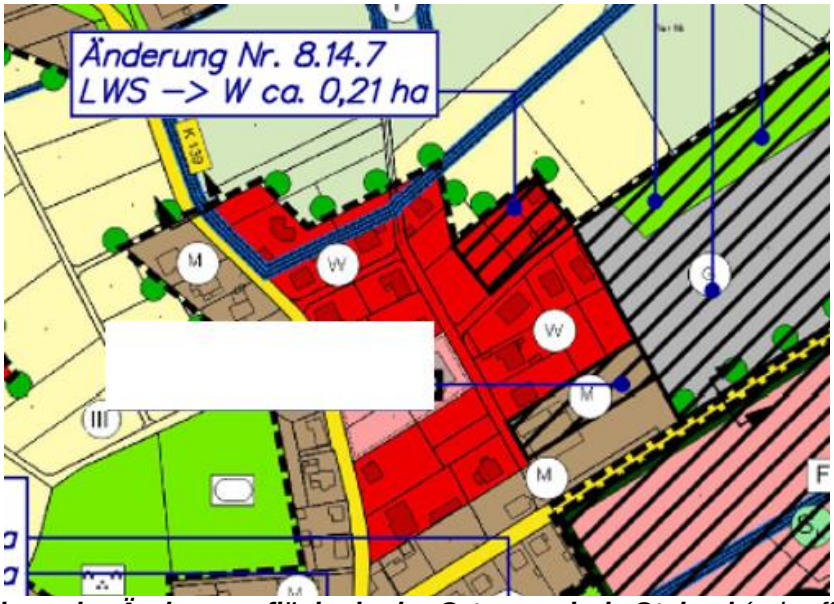


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Der kleinflächige Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand des Siedlungskörpers und ist im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

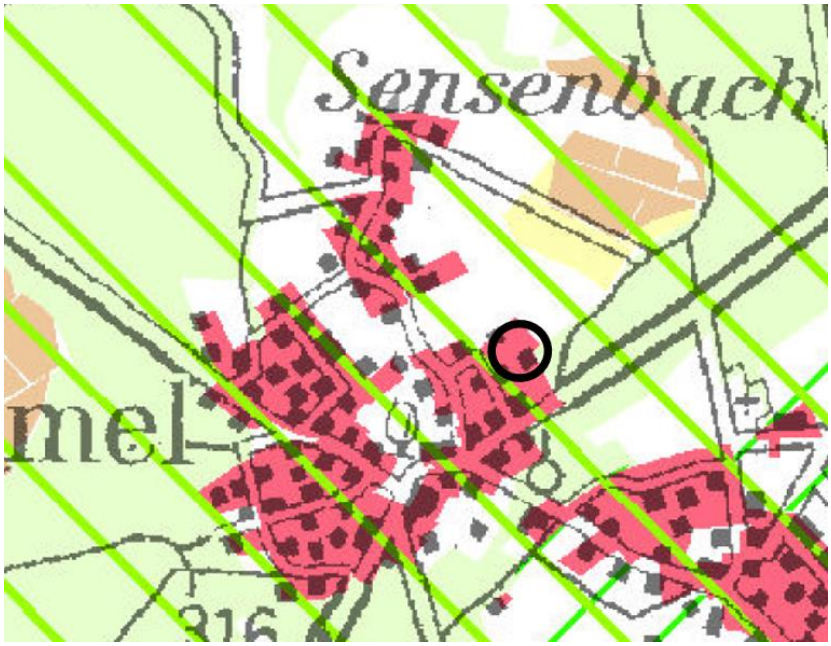


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017 mit markiertem Plangebiet
(unmaßstäbliche Darstellung)

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **keine Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt eine Anpassung an den baulichen Bestand sowie eine kleinflächige Neuausweisung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche in einem Umfang von ca. 0,21 ha vor. Die Bestandsanpassung umfasst dabei das Flurstück 54 in Flur 16, Ge-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

markung Puderbach (tlw.). Die Neudarstellung erfolgt auf den Flurstücken 51 und 50 in derselben Flur. Die am nördlichen Ortsrand gelegene Fläche kann aus planerischer Sicht dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Mit der Ausweisung von Wohnbaufläche wird damit dem planungsrechtlichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Zudem erfolgt die Ausweisung unter Nutzung bestehender Infrastrukturen und vorhandener Erschließung.

Aufgrund der bereits weitgehend vorhandenen Bebauung im nordöstlichen Bereich beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen ausschließlich auf die geplante kleinflächige Neuausweisung.

Über die „Feldstraße“ ist der Änderungsbereich bereits verkehrlich erschlossen und über die unweit südlich verlaufende Landesstraße L 265 regional angebunden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind von dem Änderungsvorhaben selbst keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bestandsbebauung zu erwarten. Unweit südlich entlang der „Lindenallee“ befindet sich ein bestehendes Holzbauunternehmen. Im Rahmen der Änderung Nr. 14.5 ist zudem die Ausweisung gewerblicher Bauflächen vorgesehen. Weitere relevante Störquellen sind nicht erkennbar.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst ortsnah in den belebten Oberboden zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten, sofern die Bodenverhältnisse eine ausreichende Versickerungskapazität aufweisen. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 80 m entfernte „Steimelbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Sollte eine Einleitung erforderlich werden, sind die hierfür notwendigen Nachweise zu erbringen und sicherzustellen, dass die Gewässerkapazitäten ausreichend sind; entsprechende Abstimmungen und ggf. Gutachten sind einzuholen.

Eine Überflutungsgefahr infolge von Starkregenereignissen ist gemäß den Karten des Landesamtes für Umwelt nicht erkennbar. Selbst bei extremen Starkregenereignissen sind keine relevanten Oberflächenabflüsse dargestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Brunnen Steimel II, Alberthofen“ mit bestehender Rechtsverordnung. Die Vorgaben und Anordnungen sind zu beachten und einzuhalten.

Die zuvor getroffenen Aussagen zur Entwässerung und zum Immissionsschutz sind auf nachfolgender Planungsebene abschließend zu konkretisieren und zu bewerten.

Im Bestand stellt sich der Bereich überwiegend als Grünland mit teilweisen Baumbeständen dar. In südlicher und westlicher Richtung wird die Fläche durch die „Feldstraße“ begrenzt; nördlich und nordöstlich schließen jeweils Bestandsgebäude an. Weiter nördlich folgt die offene Feldflur, während südlich der Siedlungskörper der Gemeinde anschließt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Die nachfolgenden Bewertungen beziehen sich lediglich auf die kleinflächigen Neudarstellungen von Wohnbaufläche im westlichen Bereich.

Landschafts-faktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Planerische Empfehlung**
Landschafts-bild/ Erholung	Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde und grenzt an Bestandsgebäude mit wohnbaulicher Nutzung an. Das Landschaftsbild ist durch das bestehende Siedlungsgefüge bereits vorgeprägt. Die Ausweisung erfolgt in einem flächenhaft geringen Umfang. Aufgrund der Lage innerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils wird keine erhebliche Beeinträchtigung erwartet, zumal der Fläche keine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Naherholung beigemessen wird.	gering	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Eingrünung des Plangebiets. Anpassung an die umliegende Bestandsbebauung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsflächen befinden sich innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Die Grundwasser-neubildungsrate betrögt etwa 34,7 mm/Jahr. Oberirdische Gewässer erster, zweiter oder dritter Ordnung liegen nicht im direkten Einflussbereich der geplanten Neudarstellung. Das nächstgelegene Fließgewässer – der Steimelbach (Gewässer III. Ordnung) – verläuft rund 80 m nördlich des Plangebiets. Die Änderung befindet sich innerhalb des rechtsverbindlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Steimel II, Alberthofen“. Das Gebiet liegt vollständig in der Schutzzone III, während die empfindlichere Zone unmittelbar nördlich angrenzt.	hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Minimierung der versiegelten Flächen, insbesondere durch den Verzicht auf großflächige Vollversiegelung (z. B. durch Einsatz von Rasengittersteinen, Muldenversickerung oder begrünte Retentionsflächen). Vermeidung der Verwendung wasserschädlicher Stoffe und Chemiekalien insbesondere während der Bauphase
Boden	Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, die für die devonischen Formationen des Westerwaldes charakteristisch sind. Für das konkrete Plangebiet liegen im Bodenportal des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) keine standortspezifischen Informationen zu Bodenart, nutzbarer Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen oder Ertragspotenzial vor. Das Gebiet ist in den thematischen Karten als „weiße Fläche“ ohne detaillierte Bodenbewertung ausgewiesen; bodenphysikalische Kennwerte wurden bislang nicht erhoben. Die Hangneigung liegt zwischen etwa 9 % und 11 % und weist damit eine mäßige Reliefenergie auf. Mit der geplanten Nutzungsänderung ist künftig von punktuellen Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen auszugehen. Der bisherige Zustand – eine weitgehend unversiegelte Fläche wird damit in Teilen dauerhaft überprägt.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der vorgesehenen Landespflegeflächen, insbesondere in Form extensiver Begrünung und standortangepasster Bepflanzung zur Bodenerhaltung
Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche liegt am nördlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Steimel innerhalb des Naturraums „Altenkirchener Hochfläche“. Als teilweise baumbestandene Grünfläche kommt dem kleinflächigen Änderungsbereich eine gewisse Relevanz für die Frisch- und Kaltluftproduktion zu. Die entstehende Kaltluft fließt dem natürlichen Gefälle folgend in Richtung Norden und damit in die offene Feldflur ab.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung. Begrünung von Randbereichen und ggf. Dachflächen zur Minderung von Wärmeinseln

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Im Bereich der Änderungsfläche sind laut LANIS weder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG noch kartierte Biotoptypen aus den Erfassungszeiträumen 2000–2019 oder ab 2020 oder sonstige Schutzgebiete nachgewiesen. Eine Ausnahme bildet die Lage innerhalb des Naturparks Rhein-Westerwald. Zudem liegt die Fläche im Geltungsbereich der Flurbereinigung Steimel (EIV-81028-Flurb2008), aus der in der Vergangenheit Maßnahmen zur landschaftlichen Entwicklung hervorgegangen sein können; konkrete naturschutzfachliche Festsetzungen oder Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld der Änderungsfläche sind jedoch nicht dokumentiert. Der als Grünland mit teilweisen Baumbeständen ausgeprägte Bereich ist durch die umliegende Wohnbebauung maßgeblich vorgeprägt. Entsprechend ist vorrangig mit dem Vorkommen störungstoleranter, kulturfolgender Arten zu rechnen.	mittel	Gehölzarbeiten ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit Falls erforderlich: Anbringung von Ersatzquartieren (z. B. Fledermaus- oder Vogelnistkästen) an geeigneten Stellen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Trinkwasserschutzgebiet „Brunnen Steimel II, Alberthofen“, Naturpark Rhein-Westerwald
- **Regionaler Raumordnungsplan**: Siedlungsflächen „Wohnen“, befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Landwirtschaftliche Flächen
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der nur geringfügigen Neuausweisung ist kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu erwarten. Die Fläche befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Brunnen Steimel II, Alberthofen“. Die Vorgaben der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet sind entsprechend zu beachten. Unter Berücksichtigung der geringen Eingriffstiefe und der bestehenden Vorprägung durch die umgebende Bebauung ist die Planung insgesamt als umsetzbar einzustufen.
Der Änderungsbereich stellt sich als Grünland mit teilweisen Baumbeständen dar, ohne dass nach derzeitigem Kenntnisstand pauschal geschützte oder strukturell besonders wertgebende Biotope betroffen sind.
Insgesamt werden die Eingriffe in die Schutzgüter als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung / Fazit:

- Kleinflächige Bestandsanpassung und Neuausweisung unter Berücksichtigung bestehender Infrastruktur
- Lage innerhalb von Wasserschutzzone III, Rechtsverordnung ist zu beachten
- Keine wertvollen Habitate betroffen, Eingriff in die Schutzgüter funktional ausgleichsfähig

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.8 Bestandsanpassung - Umwidmung von Mischbaufläche in private Grünfläche (M in GR priv. ca. 0,28 ha); Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten Grünfläche und Forstwirtschaftsfläche (M in GR ca. 0,94 ha und M in FWS ca. 0,26 ha)

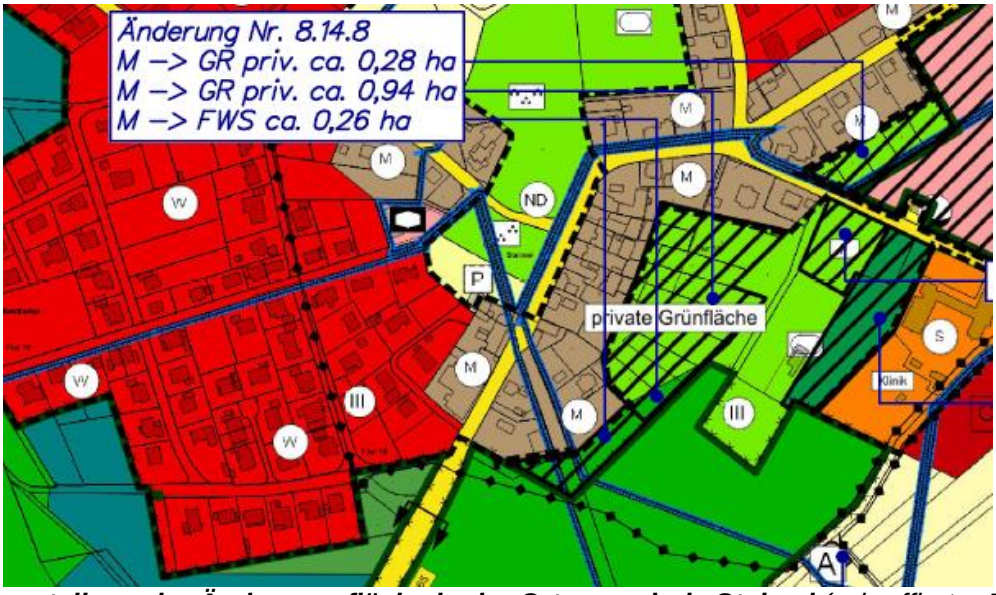


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht übernommen. Die in Rede stehenden Änderungsflächen befinden sich im südöstlichen Bereich der Gemeinde Steimel in Richtung des Ortsteils Weroth. Sie liegen beidseitig der „Hauptstraße“. Der südlich gelegene Teilbereich unterliegt überwiegend keiner Flächendarstellung im RROP (weiße Fläche), grenzt jedoch unmittelbar an die im RROP dargestellten Siedlungsflächen „Wohnen“ sowie an Bereiche mit der Darstellung „sonstige Waldflächen“ an. Der nördlich der Hauptstraße gelegene Teilbereich ist primär als „sonstige Waldfläche“ dargestellt, grenzt jedoch westlich ebenfalls an Siedlungsflächen „Wohnen“. Die gesamte Ortslage Steimel liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Raumnutzungsfunktion „Erholung und Tourismus“ **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

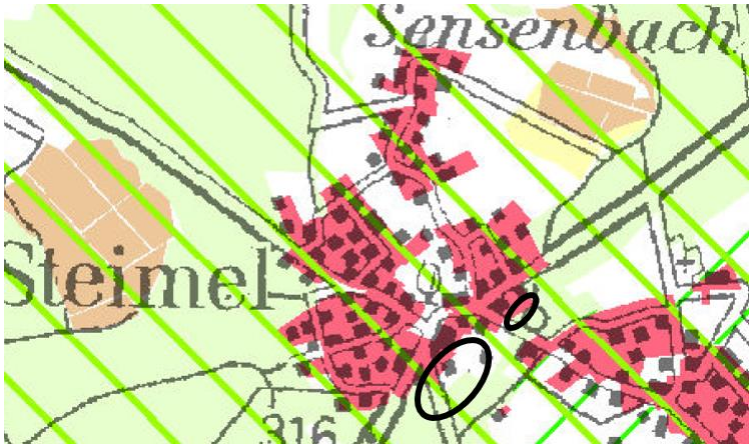


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Steimel beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung an den aktuellen Bestand. Gegenstand der Planung ist zum einen die Rücknahme von ca. 1,48 ha Mischbaufläche zugunsten von forstwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche. Die Teilbereiche befinden sich nördlich und südlich der „Hauptstraße“.

Der südliche Änderungsbereich ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist jedoch derzeit nicht vorgesehen, da die Flächen im Bestand überwiegend einer privaten Gartennutzung unterliegen oder bewaldet sind. Die vorhandene Erschließung über die westlich verlaufende „Lindenallee“ beschränkt sich auf die vorgelagerte Wohnbebauung. Eine weitergehende Erschließung über die östlich gelegene Stichstraße (Nähe Tennisplatz) ist nicht gesichert, sodass eine künftige Bebauung nur in sogenannter „zweiter Reihe“ möglich wäre. Infolge der tatsächlichen Nutzung und Erschließungssituation wird die Fläche aus der Darstellung als Mischbaufläche zurückgenommen und entsprechend als forstwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche dargestellt.

Der nördliche Änderungsbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Mischbaufläche dargestellt. Die tatsächliche Nutzung dieses Bereiches äußert sich in Form von privaten Gärten, die den vorgelagerten, an der Lindenalle gelegenen Gebäude zugehörig sind. Insofern spiegelt die Darstellung einer Grünfläche die dortige, tatsächliche Nutzung wider. Eine Erschließung der zurückgelagerten Gärten über die Hauptstraße ist durch die Gemeinde städtebaulich nicht gewünscht und wäre allein schon aufgrund der fehlenden Einhaltung der erforderlichen Mindestabstände zum Waldrand nicht sinnvoll. Infolgedessen wird für die Fläche die Darstellung der Mischbaufläche zurückgenommen und diese entsprechend als Grünfläche dargestellt.

Es handelt sich in beiden Fällen um rein bestandsbezogene Anpassungen. Weitergehenden städtebaulichen Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Aufgrund der vorliegenden Bestandsanpassung werden keine baulichen Eingriffe vorbereitet. Die Ist-Situation wird nicht verändert, weshalb von weiteren Aussagen abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.9 Teilweise Anpassung an den Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ – Darstellung von zugehörigen Kompensationsfläche (M in zK KF ca. 0,15 ha und W in zK KF ca. 0,15 ha) und Umwandlung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche sowie von Misch- in Wohnbaufläche (M in W ca. 1,9 ha; W in M ca. 0,15 ha)

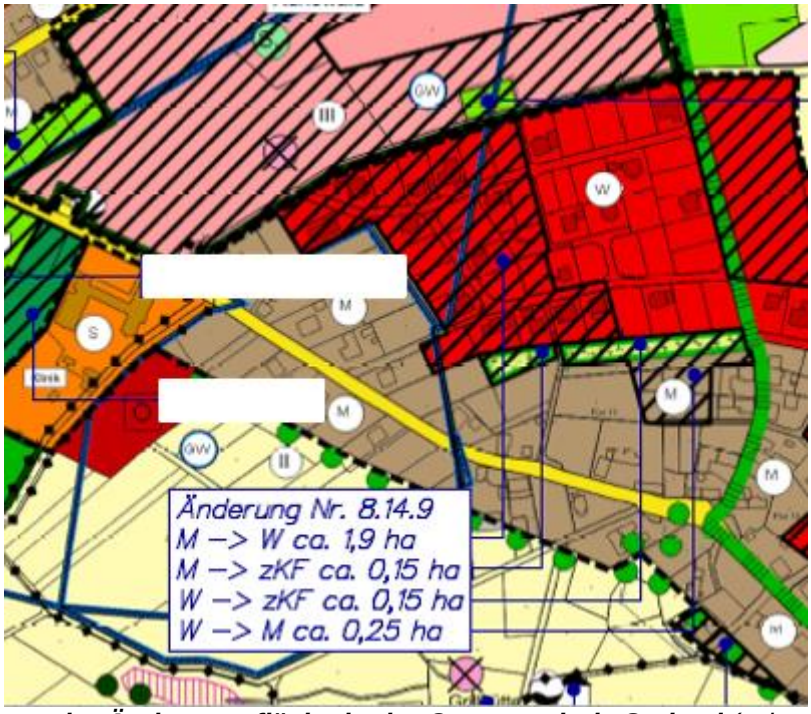


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der Änderungsbereich liegt im Ortskern des Ortsteils Weroth östlich der Hauptstraße. Im RROP wird er überwiegend als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt; südlich schließen kleinflächig Bereiche ohne Darstellung (weiße Flächen) an. Der gesamte Ortsteil Weroth befindet sich zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Die vorliegende Änderung betrifft eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die Änderung der Darstellung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

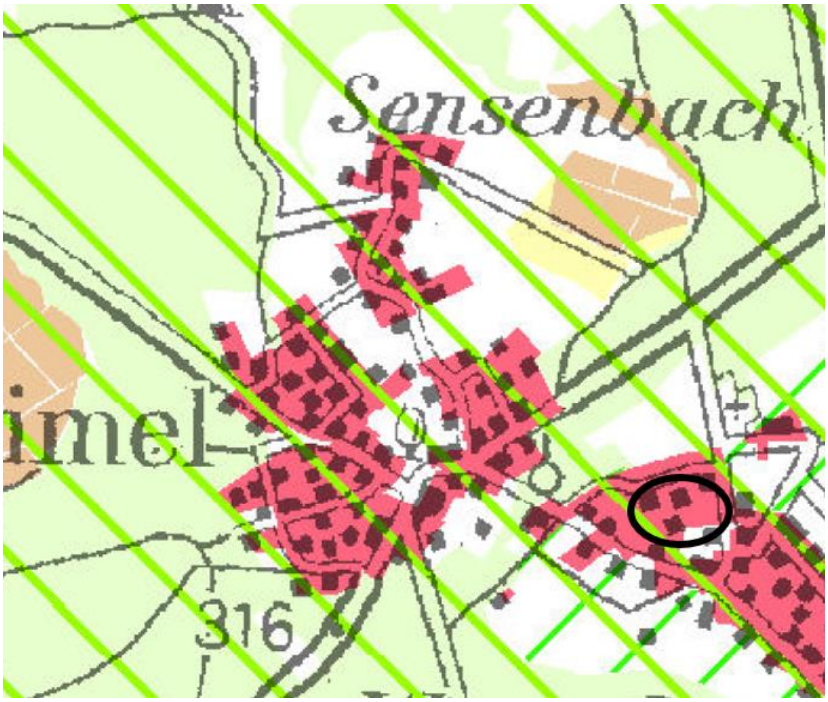


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Planänderung erfolgt eine Anpassung an den seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ sowie eine kleinflächige Umwandlung von Wohn- zu Mischbaufläche. Die Anpassung an den Bebauungsplan umfasst die Darstellung von ca. 1,9 ha Mischbaufläche als Wohnbaufläche sowie die Abbildung zugeordneter Kompensationsflächen auf ca. 0,15 ha Wohnbau- und ca. 0,15 ha Mischbaufläche. Außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt zudem eine Darstellungsänderung von Wohn- zu Mischbaufläche auf rund 0,25 ha.

Ziel der Änderung ist eine sachlich korrekte Übernahme der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in den Flächennutzungsplan sowie die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung.

Der Bereich des Bebauungsplans liegt östlich der Hauptstraße und ist über die Gemeindestraßen „Am Sonnenhang“, „Buchenblick“ und „Udertsweg“ vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, dessen Übernahme nun im Flächennutzungsplan erfolgt.

Südlich der ausgewiesenen Grünflächen ist darüber hinaus – unabhängig vom Bebauungsplan – die Umwandlung von ca. 0,25 ha Wohnbaufläche in Mischbaufläche vorgesehen. Diese Änderung dient einer städtebaulich sinnvollen Abgrenzung und setzt die Nutzungssystematik der umliegenden Mischbauflächen fort. Die bestehende Wohnbauflächendarstellung zerschneidet Parzellengrenzen und bildet die tatsächliche städtebauliche Struktur nicht angemessen ab.

Das Gebiet tangiert die Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Quelle Weroth“ mit geltender Rechtsverordnung. Es wird hierzu auf die Ausführungen in der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Da beide Änderungsbereiche bereits weitgehend bebaut sind bzw. Baurecht bereits geschaffen ist und keine neuen baulichen Eingriffe vorbereitet werden, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich.

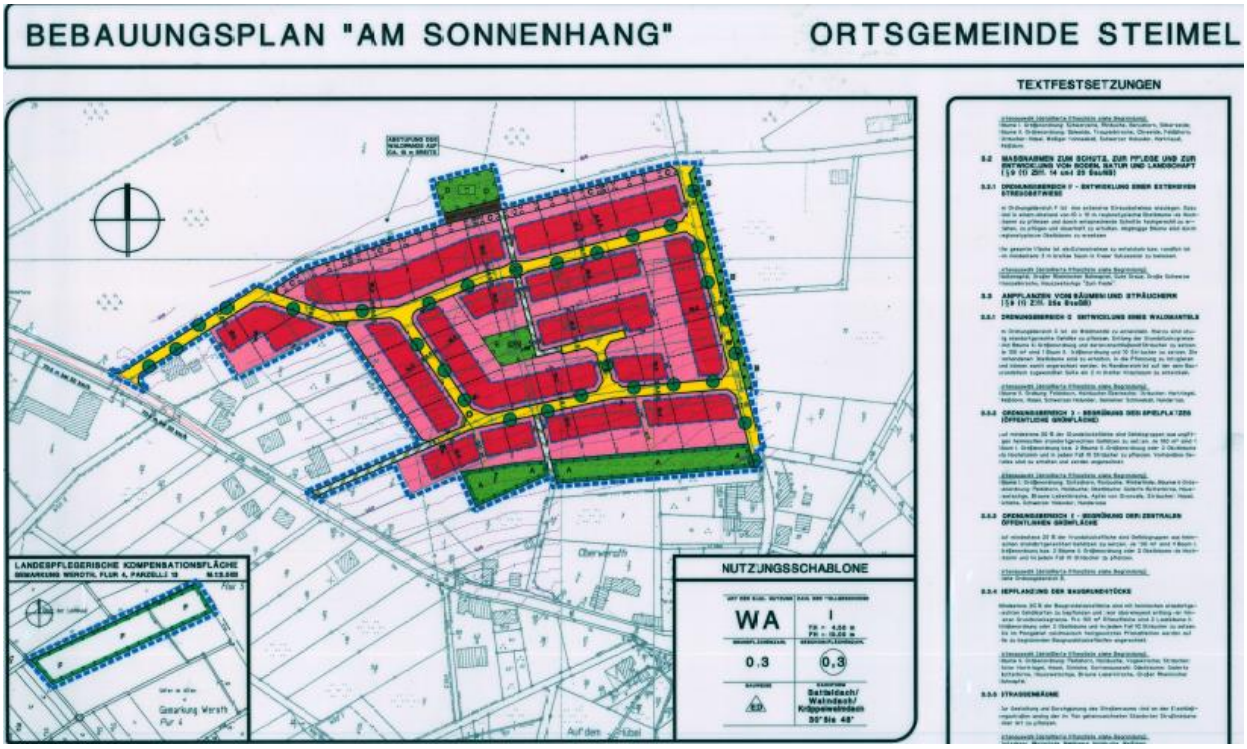


Abb.: Auszug auf dem Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ (2001)

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden mit der vorliegenden Änderung nicht tangiert. Es handelt sich um die Darstellungsänderung bereits zur Wohnnutzung ausgewiesener Bereiche im Ortskern des Ortsteils Weroth. Bauliche Eingriffe werden nicht vorbereitet. Zusätzlich handelt es sich großflächig um die Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.10 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Weroth (LWS in W ca. 1,8 ha)

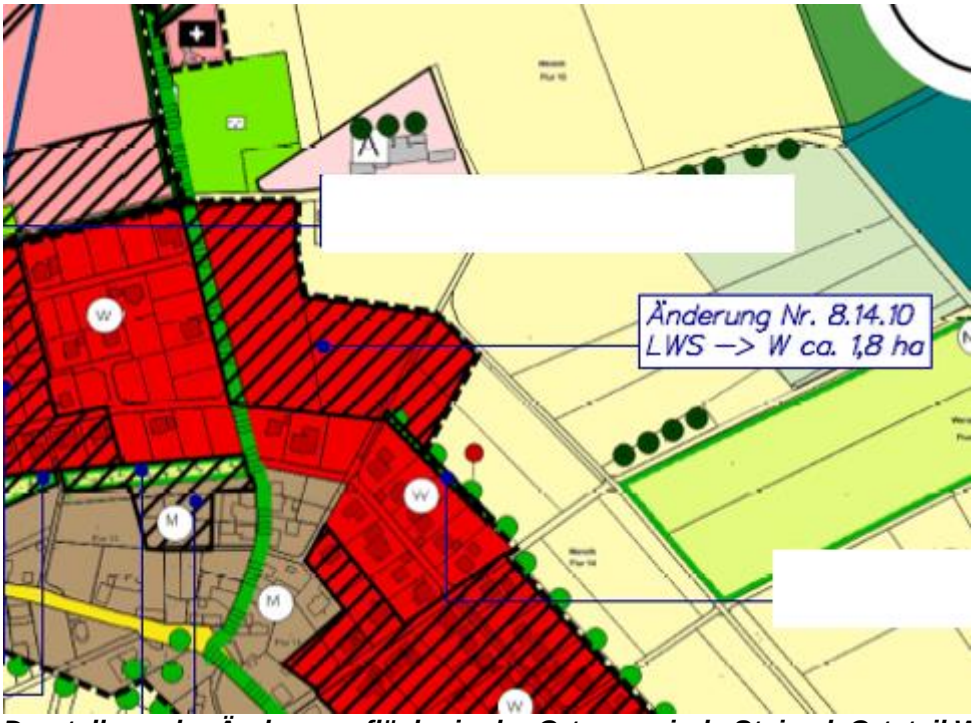


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel, Ortsteil Weroth
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr. Der in Rede stehende Änderungsbereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Weroth der Gemeinde. Im RROP unterliegt der Änderungsbereich überwiegend keiner Darstellung (weiße Fläche) und grenzt westlich als auch nördlich an die Bestndsbebauung an, welche im RROP als Siedlungsflächen „Wohnen“ dargestellt sind. Der Bereich liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“ sowie „regionaler Biotopverbund. Diesbezüglich wird zunächst auf die Parzellenunschärfe im RROP verwiesen. Zudem handelt es sich bei Vorbehaltsgebieten um Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Abwägung überwindbar sind. Die Ausweisung erfolgt hier in unmittelbarer Nähe der Bestandsbebauung und betrifft überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der in Rede stehenden Änderung wird daher der Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ortsplanung:

Vorliegend erfolgt die Neuausweisung von ca. 1,8 ha Wohnbaufläche auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Weroth. Die Fläche schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an; nordöstlich folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Aussiedlerhof sowie der gemeindliche Friedhof.

Die geplante Neudarstellung dient der Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs der Gemeinde für die kommenden 10–20 Jahre. Nach Auswertungen des Raum+Monitor stehen Steimel derzeit lediglich rund 1,3 ha aktivierbare Außenreserven zur Verfügung, während vorhandene Baulücken und Innenpotenziale aufgrund privater Eigentumsverhältnisse bzw. wirtschaftlicher und städtebaulicher Restriktionen mittelfristig nicht zur Vermarktung bereitstehen. Besonders in ländlichen Gemeinden ist dieser Befund typisch, da Grundstücke häufig für familiäre Nachfolgenutzung zurückgehalten werden.

Obwohl die Einwohnerzahl der Gemeinde gemäß statistischem Landesamt seit Jahren um ca. 1.300 Einwohner schwankt, bleibt die Nachfrage nach Wohnraum stabil. Gründe sind insbesondere strukturelle Veränderungen der Haushaltsformen (weiter zunehmende Ein-Personen-Haushalte) sowie die Notwendigkeit, Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Aus kommunaler Sicht besteht daher ein fortgesetzter Bedarf an neuen Entwicklungsmöglichkeiten.

Die verkehrliche Erschließung kann über die Gemeindestraßen „Birkenhof“ und „Udertsweg“ erfolgen. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der den Udertsweg nach Osten fortführt, durchquert den Änderungsbereich und stärkt die innere Erschließung. Über die nördlich gelegene Landesstraße L 265 ist die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Immissionsschutzrechtlich sind insbesondere mögliche Wechselwirkungen mit dem nördlich gelegenen Aussiedlerhof zu prüfen, auf dessen Gelände sich unter anderem der Tierschutzverein „Silecio e. V.“ befindet. Es ist auf nachfolgender Planungsebene zu klären, relevante Geruchs- oder Geräuschimmissionen auf das künftige Plangebiet einwirken können. Von der geplanten Wohnbaufläche selbst gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die umgebende Bebauung aus.

Die zukünftige Entwässerung soll möglichst im Trennsystem erfolgen. Niederschlagswasser ist möglichst ortsnah in den Oberboden zu versickern oder in Zisternen zurückzuhalten. Der nächstgelegene Vorfluter ist der etwa 330 m südlich verlaufende Werother Bach (Gewässer III. Ordnung). Aufgrund des südlichen Gefälles bietet sich die Platzierung eines Regenrückhaltebeckens in Richtung des Vorfluters an.

Die Starkregengefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt zeigen für den Änderungsbereich lediglich eine geringe Betroffenheit. Bei extremen Ereignissen (SRI 10, 4 Std.) können entlang des östlich verlaufenden Wirtschaftswegs südlich gerichtete Abflussrinnen mit Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm und Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,5–1,0 m/s auftreten. Weitere Abflüsse im westlichen Teilbereich sind gering und nicht maßgeblich. Da infolge zukünftiger Bebauung höchstwahrscheinlich keine kritische Infrastruktur betroffen ist und geeignete Maßnahmen auf nachfolgender Planungsebene vorgesehen werden können, wird das Überflutungsrisiko insgesamt als gering eingestuft.

Im Bestand stellt sich die Änderungsfläche als landwirtschaftlich genutztes Offenland (Weide- und Ackerflächen) dar. Nordöstlich grenzt ein größerer Schuppen zur landwirtschaftlichen Nutzung an;

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

weiter nördlich folgen Aussiedlerhof und Friedhof. Südlich und westlich schließen die Wohngebiete am Udertsweg an. Der östliche Teilbereich wird durch einen asphaltierten Wirtschaftsweg durchzogen; unweit östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie eine Streuobstwiese mit Gehölzstrukturen an.



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Aufgrund der Ortsrandlage und der Offenheit zur umgebenden Landschaft bestehen Sichtbeziehungen in das östlich angrenzende Umland. Gleichzeitig führt die bauliche Vorprägung entlang des Siedlungsrands zu einer Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, sodass die landschaftsbildliche Wirkung überwiegend auf den Nahbereich begrenzt bleibt. Erhebliche überörtlich wirksame Sichtbeziehungen bestehen nicht. Die Erholungsfunktion der Fläche ist als gering einzustufen. Innerhalb des Plangebiets bestehen keine ausgewiesenen Wege- oder Freizeitstrukturen.	mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die Änderungsflächen liegen innerhalb der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Oberirdische Gewässer erster, zweiter oder dritter Ordnung befinden sich nicht im direkten Einflussbereich der geplanten Neudarstellung. Das Gebiet liegt weder in einem Mineralwassereinzugsgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet mit Rechtsverordnung und befindet sich auch außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete einschließlich aller Schutzstufen (Zone I–III). Eine Betroffenheit wasserrechtlich geschützter Bereiche ist somit nicht gegeben. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt rund 875 mm und entspricht dem für den Naturraum typischen mittleren Niederschlagsniveau. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung weist das Gebiet derzeit ein weitgehend natürliches Versickerungs- und Rückhaltevermögen auf. Mit der geplanten baulichen Entwicklung ist künftig jedoch von Veränderungen des Oberflächenabflusses sowie punktuellen Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt auszugehen.	mittel-hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, die für den devonischen Untergrund des Westerwaldes typisch ist. Teilweise treten Auflagen aus Lösslehm auf. Die Böden der Änderungsfläche sind überwiegend als Lehm bis sandiger Lehm kartiert. Sie verfügen über ein hohes Ertragspotenzial und eine hohe nutzbare Feldkapazität, was auf ein gutes Wasserspeicherungsvermögen hinweist. Das Nitratrückhaltevermögen ist dagegen nur gering bis mittel ausgeprägt. Die Hangneigung beträgt etwa 10 % und ist damit als geringe bis mäßige Reliefenergie einzustufen. Mit der geplanten Neudarstellung als Mischbaufläche ist künftig von einer teilweisen Versiegelung der bislang unversiegelten, ackerbaulich genutzten Böden auszugehen. Dadurch kommt es zu dauerhaften Beeinträchtigungen zentraler Bodenfunktionen, insbesondere des Wasserhaushalts, der Filter- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktion.	mittel-hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Das Gebiet weist eine leichte südlich gerichtete Hangneigung von etwa 10 % auf, wodurch eine natürliche Kaltluftabführung in Richtung der angrenzenden Siedlungsbereiche begünstigt wird. Als unversiegelte, landwirtschaftlich geprägte Fläche übernimmt der Standort derzeit eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion und trägt vor allem nachts zur Frischluftversorgung bei. Durch die weiterhin umfangreichen Offenlandbereiche im direkten Umfeld bleibt die übergeordnete Frischluftproduktion auch nach Umsetzung der Planung gewährleistet. Klimatische Schutzkulissen oder besonders empfindliche klimaökologische Vorrangbereiche bestehen nicht; das Gebiet liegt außerhalb von Natur-, Landschafts- oder sonstigen Schutzgebieten.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Anlage begrünter Randbereiche sowie standortgerechter Gehölzstrukturen zur mikroklimatischen Stabilisierung Begrünung von Dach- oder Fassadenflächen (Reduzierung Wärmeinseleffekte) Erhalt und Integration vorhandener Vegetationsstrukturen
Arten und Biotope	Laut LANIS befinden sich im unmittelbaren und erweiterten Wirkungsbereich der Änderungsfläche keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG. Es liegen keine Biotopkartierungen für das Gebiet vor. Auch liegen keine Nachweise besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten (FT/FP) im zugeordneten 2 × 2 km-Raster vor. Internationale oder nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Östlich angrenzend befindet sich eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Baumreihe („KOM-81028-720“). Die Maßnahme liegt ebenfalls außerhalb des Änderungsbereichs. Insgesamt bestehen keine näheren Hinweise auf besondere naturschutzfachliche Wertigkeit innerhalb des Plangebiets. Die aktuelle Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölz- oder Strukturelemente spricht für eine niedrige Habitatfunktion, jedoch kann die Nähe zu Baumstrukturen eine Bedeutung für häufige Arten (z. B. Vögel, Kleinsäuger) haben.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen. Erhalt oder Entwicklung strukturreicher Randbereiche zur Förderung von Kleinlebensräumen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), geringfügige Betroffenheit von Siedlungsflächen „Wohnen“, liegt innerhalb eins Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“ und „regionaler Biotopverbund“.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Änderungsfläche liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Weroth und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Besondere naturschutzfachliche Schutzkulissen oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Artennachweise besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten liegen im zugeordneten Raster nicht vor.
Durch die geplante bauliche Entwicklung sind Beeinträchtigungen dieser Bodenfunktionen sowie des natürlichen Wasserhaushalts aufgrund der Teilversiegelung zu erwarten. Klimatisch besitzt die Fläche als unversiegeltes Offenland eine lokale Ausgleichsfunktion, die sich durch die Planung zwar verringert, jedoch aufgrund der umliegenden freien Agrarflächen weiterhin gewährleistet bleibt.
Insgesamt ist die Umwandlung aus naturschutz- und landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind bei Umsetzung funktional geeigneter Maßnahmen – insbesondere zum Schutz der angrenzenden Gehölzstrukturen, zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit sowie zur landschaftsbildlichen Einbindung – voraussichtlich vollständig ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Abrundung der bestehenden Wohnbebauung mit direkter Anbindung an vorhandene Erschließungsstraßen
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Keine erhebliche Überflutungsgefahr infolge von Starkregenereignissen nach Auswertung öffentlich verfügbarer Daten

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.11 Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Forstwirtschaftsfläche in Grünfläche „Spielplatz“ (FWS in GR „Spielplatz“ ca. 0,07 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht wahrgenommen. Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Weroth und stellt einen kleinflächigen Bereich dar, für den im RROP keine Flächendarstellung erfolgt (weiße Fläche). Südlich angrenzend befinden sich Siedlungsflächen mit der Darstellung „Wohnen“, welche die vorhandene Bestandsbebauung des Ortsteils Weroth abbilden. Die gesamte Ortsgemeinde Steimel einschließlich des Ortsteils Weroth liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für die Funktion „Erholung und Tourismus“. In Vorbehaltsgebieten ist gemäß § 7 Abs. 3 ROG den dort festgelegten raumbedeutsamen Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen besonderes Gewicht beizumessen. Durch die vorliegende Planung, welche der Bestandssituation Rechnung trägt und keinen baulichen Eingriff vorbereitet, werden diese Belange jedoch nicht beeinträchtigt **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die betroffene Fläche weist eine Größe von ca. 0,07 ha auf und soll im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen werden. Hintergrund der Änderung ist eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand.

Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der Siedlungsbebauung des Ortsteils Weroth und liegt unmittelbar angrenzend an den bestehenden Ruhewald der Gemeinde Steimel. Im Bestand stellt sich die Fläche als Spielplatz mit unterlagertem Grünland dar. Die Erschließung erfolgt fußläufig über zwei asphaltierte Wege, die an die Gemeindestraße „Am Sonnenhang“ angebunden sind.

Südlich grenzen rückwärtige Gartenbereiche der Bestandsbebauung an, während sich nördlich, östlich und westlich der bestehende Ruhewald anschließt. Eine bauliche Erweiterung ist für diesen Bereich nicht vorgesehen.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine reine Bestandsanpassung handelt, werden keine weitergehenden städtebaulichen Aussagen getroffen.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt. Es handelt sich um eine nachrichtliche Korrektur ohne vorbereitenden Eingriff in Natur und Landschaft, sodass auf weiterführende Ausführungen verzichtet wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.12 Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Ruhewald“ auf forstwirtschaftlicher Fläche (FWS in GB „Ruhewald“ ca. 9,5 ha)

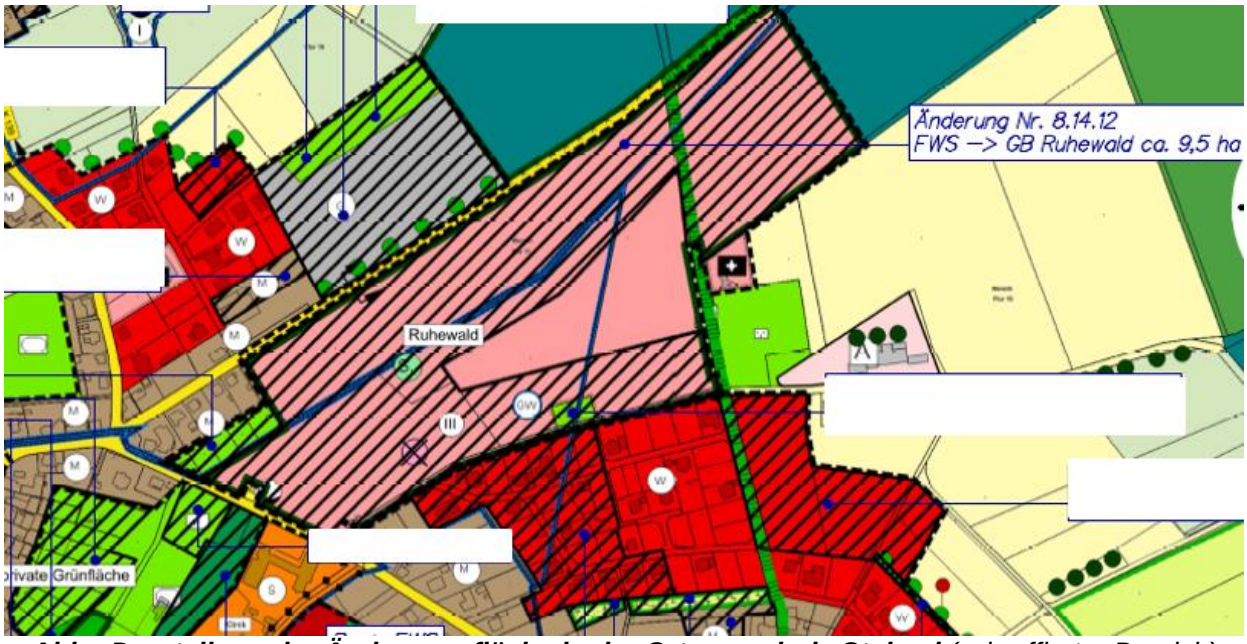


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der nördlich des Ortsteils Weroth gelegene, großflächige Änderungsbereich wird im RROP teilweise als „sonstige Waldfläche“ dargestellt und teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche) zugeordnet. Südlich und nordwestlich schließen Siedlungsflächen „Wohnen“ an, welche die bestehende Bebauung der angrenzenden Siedlungskörper widerspiegeln. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da es sich hierbei – im Gegensatz zu Vorranggebieten – lediglich um abwägungsfähige Grundsätze der Raumordnung handelt, können diese im Rahmen der planerischen Abwägung überwunden werden. Für die geplante Ausweisung eines Ruhewaldes als Gemeinbedarfsfläche wird dem Vorhaben der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

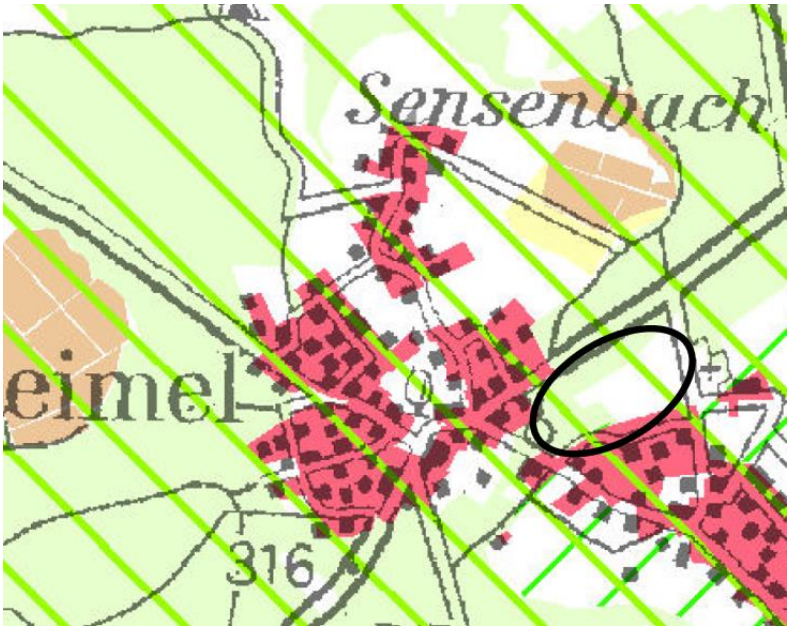


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die Umwandlung von rund 9,5 ha forstwirtschaftlicher Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Ruhewald“. Der nördlich des Ortsteils Weroth gelegene Bereich wird bereits überwiegend als Ruhewald genutzt und soll daher entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Erschließung ist über die Kreuzung der Gemeindestraßen „Am Sonnenhang“, „Udertsweg“ und „Birkenhof“ gesichert; zusätzlich besteht eine Zufahrtsmöglichkeit über die nördlich verlaufende Landesstraße L 265. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist über die östlich angrenzende Kapelle gegeben, an der sich auch Parkmöglichkeiten befinden. Die Nähe zur L 265 gewährleistet die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Ungeachtet der fehlenden Neubebauung ist der bauordnungsrechtliche Abstand von 20 m zur L 265 zu beachten.

Da keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind, sind weder hinsichtlich Immissionen noch Entwässerung oder Starkregen relevante Auswirkungen zu erwarten. Vielmehr dient die Änderungsplanung der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Zustands. Auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Ausweisung eines Ruhewaldes positiv zu bewerten, da der vorhandene Baumbestand langfristig gesichert und einer regulären forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird.

Im Bestand ist der Bereich nahezu vollständig mit Laubbaumbeständen bewaldet. Lediglich der nordöstliche Teil stellt sich als brachgefallene ehemalige Forstfläche mit vereinzelten jüngeren Bäumen und geringer Strauchschicht dar. Mittig durchziehen mehrere Fußwege das Gebiet in westlicher Richtung. Westlich und südlich schließen die bebauten Bereiche der Ortslage an, während im Osten der Friedhof mit Kapelle liegt. Nördlich setzt sich der Wald fort.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die nördliche Gebietsgrenze wird durch die Landesstraße L 265 markiert, südlich grenzt unmittelbar die Wohnbebauung (Straßen „Am Sonnenhang“, „Buchenblick“) an. Prägend ist die z.T. dichte Waldkulisse, die den Übergang zwischen Siedlung und offenem Landschaftsraum bildet und ortsbildwirksam als grüner Rand fungiert. Der bestehende Ruhewald nahe des östlichen Abschnitt der Fläche verleiht dem Gebiet einen besonderen Charakter mit ruhiger, zurückgenommener Nutzung. Das Wegenetz (unbefestigte Waldwege, Trampelpfade, Ruhebänke) bindet die Fläche an den örtlichen Spazier- und Wanderverkehr an und schafft einen erkennbaren Naherholungswert. Mit der Umwidmung von forstwirtschaftlich genutztem Wald zu Friedwaldfläche kann es zu einer optischen und strukturellen Stabilisierung des Landschaftsbildes kommen, da größere Freiflächen infolge von Holzeinschlägen entfallen. Gleichzeitig kann ein moderater Ausbau des Wegenetzes oder eine Zunahme der Besucherzahlen punktuell die landschaftliche Ruhe beeinträchtigen.	gering	Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer erster, zweiter oder dritter Ordnung vorhanden. Es bestehen keine Mineralwassereinzugsgebiete und keine Heilquellenschutzgebiete mit Rechtsverordnung. Große Teile der westlichen und zentralen Änderungsfläche liegen innerhalb der Zone 3 des Trinkwasserschutzgebiets „Quelle Weroth“ (mit RVO), und in direkter Nähe (~48 m) zur Zone 2 desselben Schutzgebiets. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 884–911 mm. Die Fläche ist vollständig bewaldet und weist damit eine hohe Infiltrationsleistung sowie eine natürliche Verzögerung des Oberflächenabflusses auf. Die Umwandlung von forstwirtschaftlich genutzter Waldfläche in eine Ruhewaldfläche verändert die hydrologischen Eigenschaften nur in geringem Maße. Der weitgehende Erhalt des geschlossenen Waldcharakters und die Unterbindung großflächiger Holzeinschläge sichern die Versickerungs- und Filterfunktion des Waldbodens.	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer Einhaltung der Vorgaben der Rechtsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet „Quelle Weroth“.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, teilweise mit Lösslehmauflagen. Vorherrschend sind Braunerden und Parabraunerde-Braunerden aus Lösslehm über Tonschiefer oder Sandstein (Devon). Laut Geoinformationsportal des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) liegen für die Änderungsfläche keine parzellenscharfen Angaben zu Bodenart, Ertragspotenzial, nutzbarer Feldkapazität oder Nitratrückhaltevermögen vor (Darstellung als „weiße Fläche“). Die Hangneigung beträgt ca. 3–7 %. Im Untergrund finden sich Böden aus solifluidalen Sedimenten, diese Standorte zeichnen sich durch einen ausgeglichenen Wasserhaushalt sowie ein hohes Wasserspeicherungsvermögen aus, bei schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt. Die Umwandlung von forstwirtschaftlich genutzter Waldfläche in eine Ruhewaldfläche führt nicht zu großflächigen Bodenabträgen oder Versiegelungen. Der Waldboden bleibt in seiner Filter- und Speicherfunktion weitgehend erhalten.	gering	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche liegt am östlichen Siedlungsrand von Steimel und ist nahezu vollständig bewaldet. Topografisch ist die Fläche leicht geneigt (ca. 3–7 %) und ohne ausgeprägte Tallagen, sodass Kaltluft ungehindert in die angrenzende Siedlungsfläche abfließen kann. Die unmittelbare Lage am Ortsrand ermöglicht es, dass die durch den Wald erzeugten Kaltluftströme in die angrenzenden Wohngebiete gelangen und so das lokale Kleinklima positiv beeinflussen. Mit der Umwandlung von forstwirtschaftlicher Nutzung in eine Ruhewald wird der Waldbestand langfristig erhalten, wodurch die klimatische Ausgleichsfunktion der Fläche gesichert bleibt. Leichte Veränderungen können durch punktuelle Flächeninanspruchnahmen (Wege, Aufenthaltsbereiche) entstehen, diese sind jedoch in ihrem Umfang zu gering, um die klimatische Leistungsfähigkeit der Fläche messbar zu beeinträchtigen.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung Erhalt des geschlossenen Waldcharakters zur Sicherung der Kalt- und Frischluftfunktion.
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche ist ein zusammenhängender Waldstandort mit geschlossener Kronenschicht, überwiegend naturnahem Charakter und geringen Auflichtungen. Der Bestand ist aktuell forstwirtschaftlich geprägt, mit einem Netz aus Rückegassen und unbefestigten Wegen. Gemäß LANIS liegen keine nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG geschützten Biotope innerhalb der Fläche sowie keine Natura 2000-Gebiete im direkten oder indirekten Wirkungsbereich vor. Es sind keine Biotopkartierungen ab 2020 vorhanden und keine planungsrelevanten Artennachweise im 2 × 2 km-Raster dokumentiert. Mit der Umwandlung in eine Ruhewaldfläche entfällt der regelmäßige Holzeinschlag auf größeren Teilflächen, was eine langfristige Erhaltung des Altbaumbestands begünstigen kann und potenziell die Habitatkontinuität stärken kann. Gleichzeitig entstehen durch zusätzliche Wege, Grabstätten und Besucherbewegungen punktuelle Störungen und geringfügige Flächenverluste an Boden- und Streuschichtvegetation. Diese Eingriffe erfolgen jedoch kleinräumig und sind im Vergleich zur forstwirtschaftlichen Nutzung in der Regel weniger intensiv.	gering-mittel	Erhalt von Alt- und Habitatbäumen als Lebensraum für potenziell vorkommende Waldarten. Neue Wege und Zugänge so anlegen, dass zusammenhängende Lebensraumstrukturen erhalten bleiben. Rodungsarbeiten (falls nötig) außerhalb der Vegetationsperiode Besucherlenkung zur Minimierung von Störungen empfindlicher Bereiche.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** sonstige Waldflächen sowie keine Darstellung, innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“, angrenzend Siedlungsfläche Wohnen.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Forstwirtschaftliche Fläche.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Änderungsfläche umfasst einen zusammenhängenden Waldbestand am östlichen Ortsrand von Steimel, der überwiegend im Naturpark Rhein-Westerwald liegt (ohne Kernzonenzugehörigkeit) und aktuell forstwirtschaftlich genutzt wird. Mit der geplanten Umwidmung in eine Ruhewaldfläche wird auch eine weitestgehend langfristige Erhaltung der prägenden Funktionen für Landschaftsbild, Erholung, Klima und Wasserhaushalt angestrebt.
Die Eingriffe sind flächenmäßig gering und beeinträchtigen die Schutzgüter nur in begrenztem Maße. Positiv zu bewerten ist der Wegfall großflächiger Holzeinschläge, was zu einer strukturellen Stabilisierung des Waldbildes und einer Verbesserung der Habitatkontinuität beitragen kann.
Die Lage innerhalb der Zone 3 des Trinkwasserschutzgebiets „Quelle Weroth“ sowie die Nähe zur Zone 2 ist zu berücksichtigen. Maßnahmen zur Minimierung von Bodenverdichtungen, zum Erhalt der Waldfunktion für Kalt- und Frischluftbildung sowie zur Besucherlenkung sind einzuplanen, um mögliche Beeinträchtigungen weiter zu reduzieren. Insgesamt ist die Umwandlung aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar, sofern die genannten Maßnahmen umgesetzt werden und die Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt bleibt.

Abwägung / Fazit:

- Umwandlung von forstwirtschaftlich genutzter Waldfläche in eine Ruhewaldfläche mit langfristigem Erhalt der Waldfunktion.
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfindlichkeiten bestehen vorrangig in Bezug auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet (Zone 3, Nähe Zone 2) sowie hinsichtlich der Erholungsruhe
- Empfehlung zum Erhalt des geschlossenen Waldbestands, Besucherlenkung, randliche Eingrünung zur Einbindung und Sicherung der Schutzfunktionen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.13 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenweg“ - Umwandlung von Mischbaufläche zu Wohnbaufläche im Ortsteil Weroth (M in W ca. 4,1 ha)

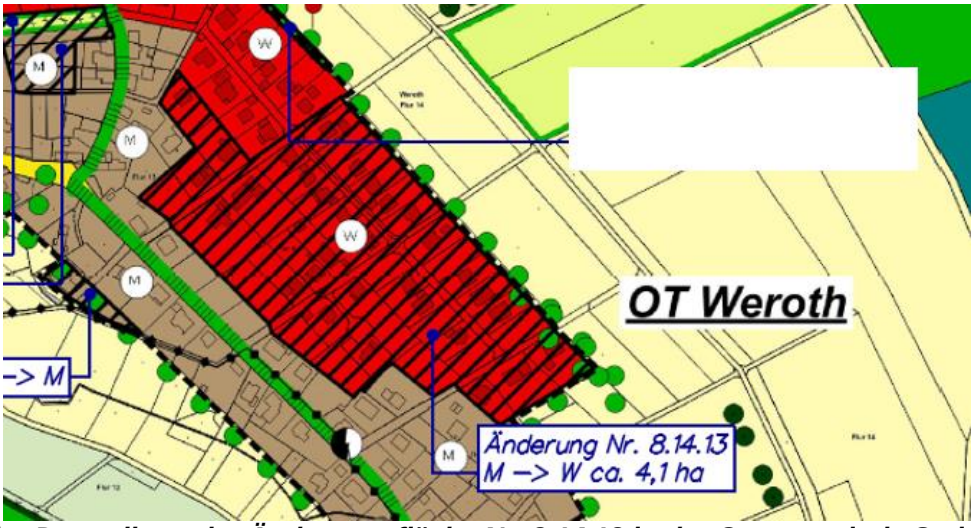


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Nr. 8.14.13 in der Ortsgemeinde Steimel, Ortsteil Weroth *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird von der Gemeinde nicht wahrgenommen. Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich im Zentrum des Ortsteils Weroth und wird gemäß RROP überwiegend als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Nordöstlich außerhalb des Siedlungskörpers grenzt neben Flächen ohne Darstellung (weiße Flächen) auch ein Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ an die Fläche an. Weroth sowie der Änderungsbereich liegen zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Nutzungsänderung bereits vollversiegelter und bebauter Flächen. Die Grundsätze sämtlicher Vorbehaltsgebiete werden somit nicht berührt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

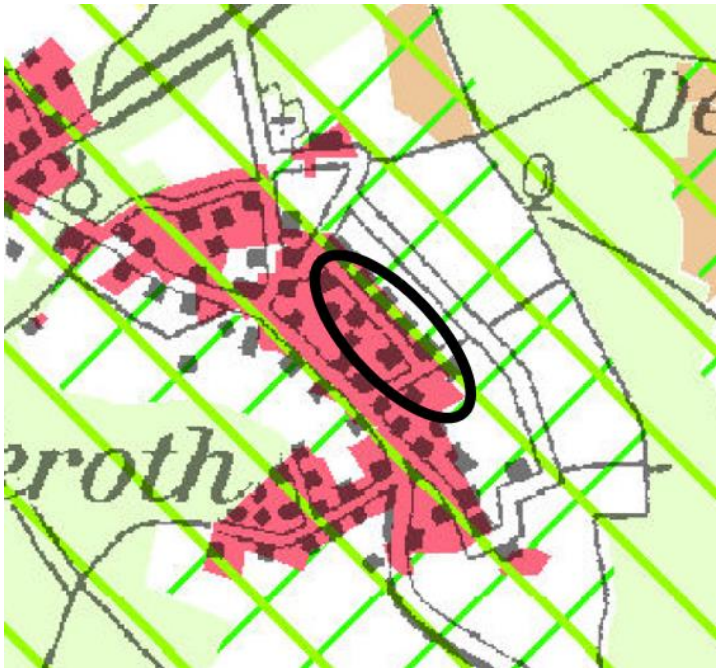


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsplanung betrifft eine im Zentrum des Ortsteils Weroth gelegene Fläche nordöstlich der Hauptstraße. Vorgesehen ist die Umwandlung von ca. 4,1 ha bislang als Mischbaufläche dargestellter Bereiche in Wohnbaufläche. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig im bestehenden Ortskern.

Hintergrund der Planung ist die Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans „Mühlenweg“, die bereits 1996 rechtskräftig wurde. Während der wirksame Flächennutzungsplan das Gebiet derzeit als Mischbaufläche ausweist, ist im Bebauungsplan für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur korrekten Abbildung der planungsrechtlichen Bestandssituation ist daher die vorliegende Darstellungsänderung erforderlich.

Der Bereich ist bereits vollständig bebaut und über die Gemeindestraßen „Am Mühlenweg“, „Am Schulgarten“ und „Auf dem Bungert“ vollständig erschlossen.

Da ausschließlich eine Bestandsanpassung erfolgt, wird auf weitergehende städtebauliche Ausführungen verzichtet.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt. Es wird kein baulicher Eingriff vorbereitet, sondern lediglich eine Umnutzung bereits versiegelter und bebauter Flächen durchgeführt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.14 Bestandsanpassung – Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten Landwirtschaftsfläche und Landespflegefläche i.V.m Ergänzungssatzung "Südrand Alberthofen" (W in LWS ca. 0,3 ha; W in LPF ca. 0,08 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,02 ha); Anpassung von Landwirtschaftsfläche in Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,1 ha)

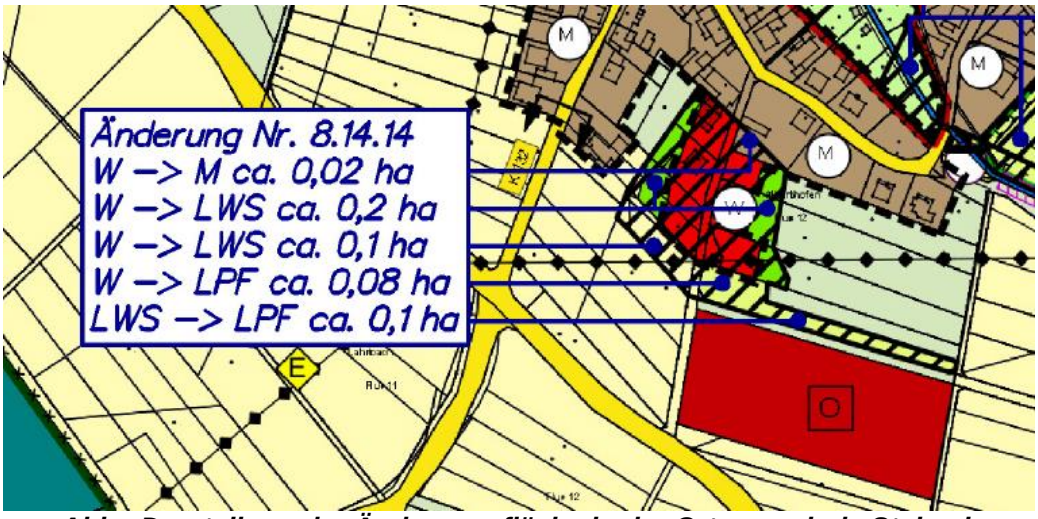


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel, Ortsteil Alberthofen *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur" zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen. Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortsteils Albertshofen und grenzt unmittelbar südlich an bestehende Siedlungsflächen an (Siedlungsflächendarstellung „Wohnen"). Selbst unterliegt die Fläche überwiegend keiner Darstellung (weiße Fläche). Der Ortsteil Albertshofen wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus" überplant. Gegenstand der Planung ist die Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

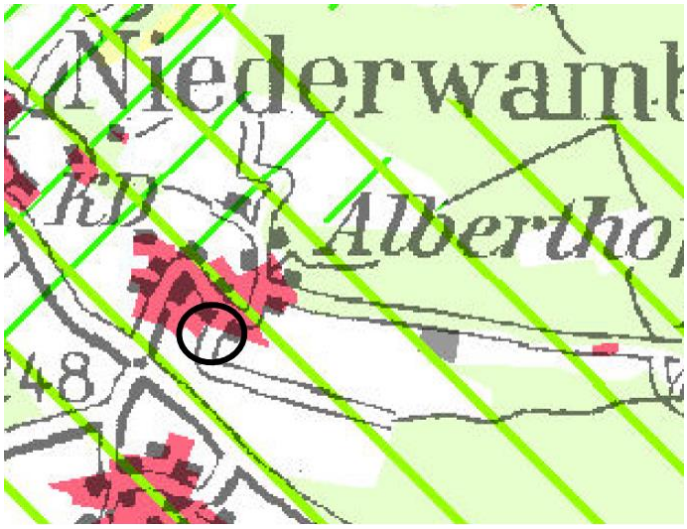


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Änderungsplanung thematisiert die Anpassung an die bereits rechtskräftige Ergänzungssatzung „Südrand Albertshofen“. Die Satzung wurde im Jahr 2008 durch die Bekanntmachung rechtskräftig und sieht eine geringfügige bauliche Ergänzung einzelner Grundstücke östlich und westlich der Gemeindestraße „Fahrweg“ sowie die Einbeziehung einer südlich gelegenen Ausgleichsfläche in den Zusammenhang der bebauten Ortslage vor. Der Planbereich befindet sich in südlicher Randlage des Ortsteils.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die betroffenen Bereiche überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgt eine Korrektur der Darstellung entsprechend den festgesetzten Baugrenzen der Satzung. Künftig sollen die betreffenden Flächen als Grünflächen dargestellt werden. Die südlich gelegene, zur Satzung gehörige Ausgleichsfläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und soll künftig als Landespflegefläche ausgewiesen werden.

Im Bestand ist der Bereich westlich des Fahrwegs bereits überwiegend bebaut. Der östliche Bereich wird teils als Lagerplatz für landwirtschaftliche Geräte und Holz sowie teils als landwirtschaftlich genutztes Grünland genutzt. Die südlich gelegene, künftig als Landespflegefläche dargestellte Fläche wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Da es sich um eine Anpassung an eine bereits rechtskräftige Satzung handelt, werden keine weitergehenden städtebaulichen Ausführungen vorgenommen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

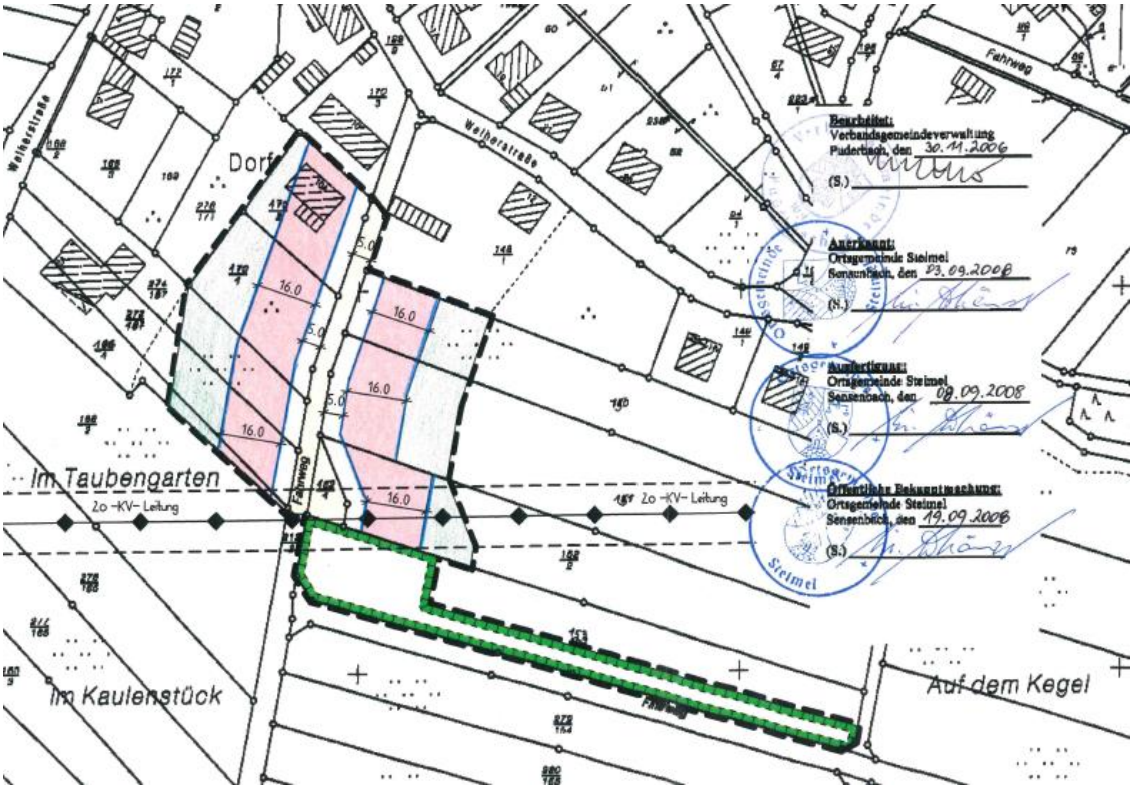


Abb.: Auszug Ergänzungssatzung „Südrand Alberthofen“ (Stand September 2008)

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt. Die Satzung ist bereits rechtskräftig, sodass keine neuen Änderungen oder baulichen Erweiterungen, welche einer landschaftsplanerischen Untersuchung unterliegen, dargestellt werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.15 Kleinflächige Bestandsanpassung von Landespflegefläche in Grünfläche „Spielplatz“ (LPF in GR „Spielplatz“ ca. 0,07 ha)

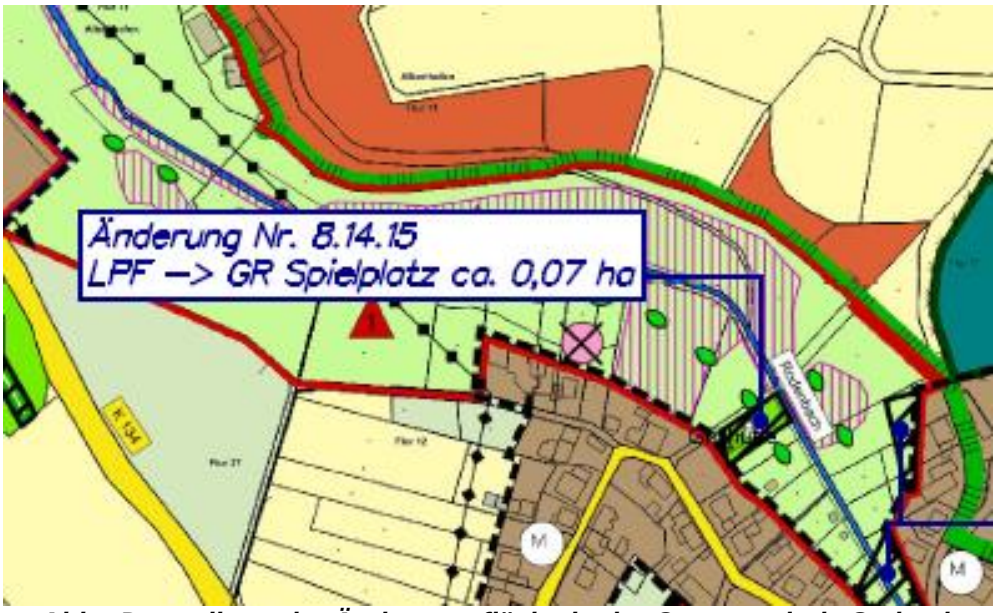


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel, Ortsteil Alberthofen *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen. Der Änderungsbereich liegt nördlich des Ortsteils Albertshofen. Im RROP unterliegt die Fläche derzeit überwiegend keiner Darstellung, wird jedoch im Süden von der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ tangiert, welche die bestehenden Siedlungsflächen charakterisiert. Unmittelbar nördlich grenzt zudem ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“ an. Albertshofen befindet sich vollständig in einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“. Im Rahmen der Änderung soll eine geringfügige Bestandsanpassung an einen bereits vorhandenen Spielplatz erfolgen, sodass keine Beeinträchtigung erkennbar ist. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

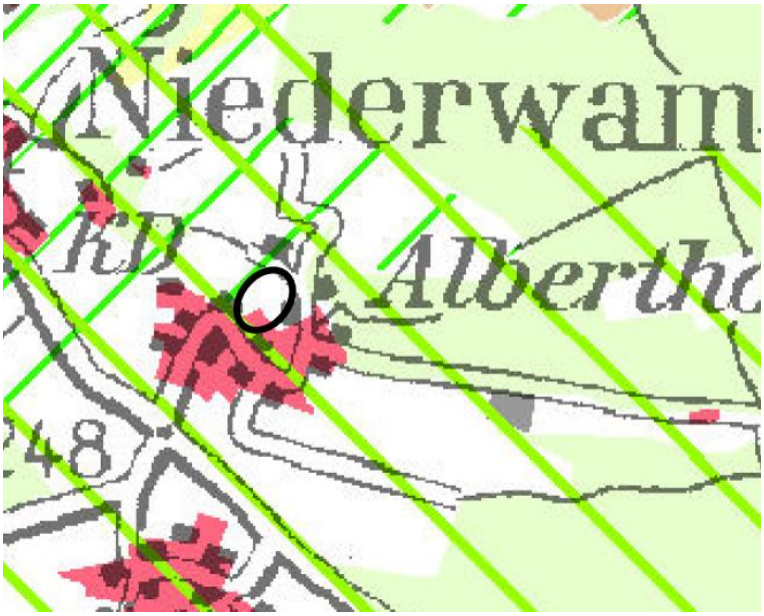


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine Bestandsanpassung im Ortsteil Albertshofen. Gegenstand der Änderung ist ein bestehender Spielplatz am nördlichen Ortsrand. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der kleinflächige Bereich im Umfang von ca. 0,07 ha als Landespflegefläche dargestellt. Im Rahmen der Änderung soll diese zu Grünfläche umgewandelt werden.

Der Bereich ist fußläufig über einen asphaltierten Wirtschaftsweg erreichbar, der nördlich von der „Weiherstraße“ abzweigt.

Der Spielplatz beinhaltet lediglich einige wenige Spielgeräte wie eine kleine Rutsche, ein Klettergerüst und eine Bank. Unterlagert ist der Bereich von Grünfläche (intensiv genutzt). Während sich in nördlicher Richtung Landespflegefläche in Form von extensiv genutztem Grünland mit vereinzelten Baumbeständen befindet, grenzt südlich ein asphaltierter Parkplatz sowie ein Bestandsgebäude an die Fläche an. Weiter in Richtung Süden folgt dann die Siedlungslage des Ortsteils sowie die „Weiherstraße“.

Aufgrund der vorliegenden Anpassung an bereits vorhandenen Bestand wird von weiteren Aussagen abgesehen.

Landschaftsplanung:

Eine landschaftsplanerische Bewertung der Fläche ist nicht erforderlich, da lediglich eine Bestandsanpassung erfolgt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.16 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten Landespflegefläche und Forstwirtschaftsfläche (M in LPF ca. 0,33 ha und M in FWS ca. 0,05 ha)

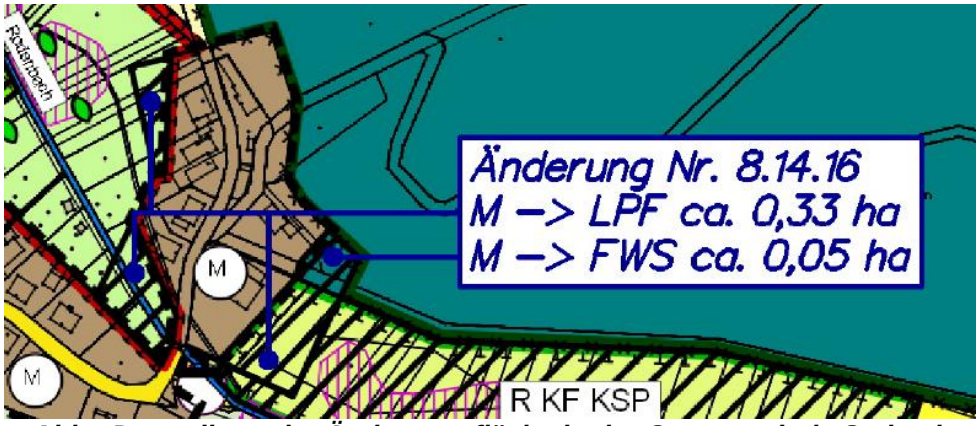


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Steimel, Ortsteil Alberthofen *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Steimel wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird der Gemeinde nicht zugewiesen. Der in Rede stehende Bereich befindet sich im nordöstlichen Randbereich der Siedlungslage des Ortsteils Albertshofen. Die Fläche selbst unterliegt im RROP der Darstellung „sonstige Waldflächen“. Unmittelbar südwestlich grenzen Flächen der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ an. Der Bereich befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Unweit nördlich befindet sich zudem ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“, welches durch die Planung jedoch nicht berührt wird. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

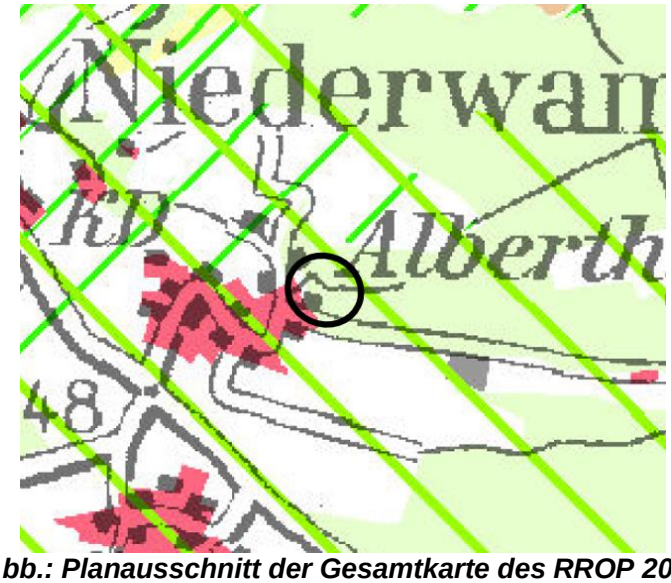


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der Änderung 14.16 ist die Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (ca. 0,33 ha) und forstwirtschaftlicher Fläche (ca. 0,05 ha) vorgesehen. Die Flächen befinden sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Albertshofen.

Da seitens der Gemeinde keine weitere Bebauung dieser Flächen beabsichtigt ist, soll die Mischbauflächendarstellung entfallen. Die Änderungsflächen liegen unweit östlich und westlich der „Weiherstraße“, rückseitig zur bestehenden Bebauung. Aufgrund der ungünstigen Erschließung würde eine Nutzung ausschließlich in „zweiter Reihe“ möglich sein, was auch aus städtebaulicher Sicht problematisch wäre.

Der südwestliche Änderungsbereich grenzt zudem an den Rodenbach, ein Gewässer III. Ordnung, das in den Randbereichen von Bebauung freizuhalten ist. Die im Flächennutzungsplan als Landespflegefläche dargestellten Bereiche sind im Bestand als hochwertiges Grünland einzustufen. Insbesondere die östlichen Bereiche werden teilweise extensiv genutzt, teils jedoch auch als private Kleingärten („Schrebergärten“). Auf allen Flächen befinden sich vereinzelte Baumbestände.

Die Rücknahme ist aus naturschutzfachlicher wie auch städtebaulicher Sicht zu begrüßen und trägt zu einer akkuraten Darstellung der derzeitigen Bestandssituation bei.

Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die Rücknahme bisheriger Mischbauflächen zugunsten von Landespflegefläche, die dadurch langfristig gesichert wird. Bauliche Eingriffe werden nicht vorbereitet. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht berührt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.14.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Steimel



Abb.: Darstellung eines bestehenden Parkplatzes auf Grünfläche sowie forstwirtschaftlicher Fläche in Anpassung an den Bestand



Abb.: Darstellung eines bestehenden Aussiedlerhofes südlich der Ortslage

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

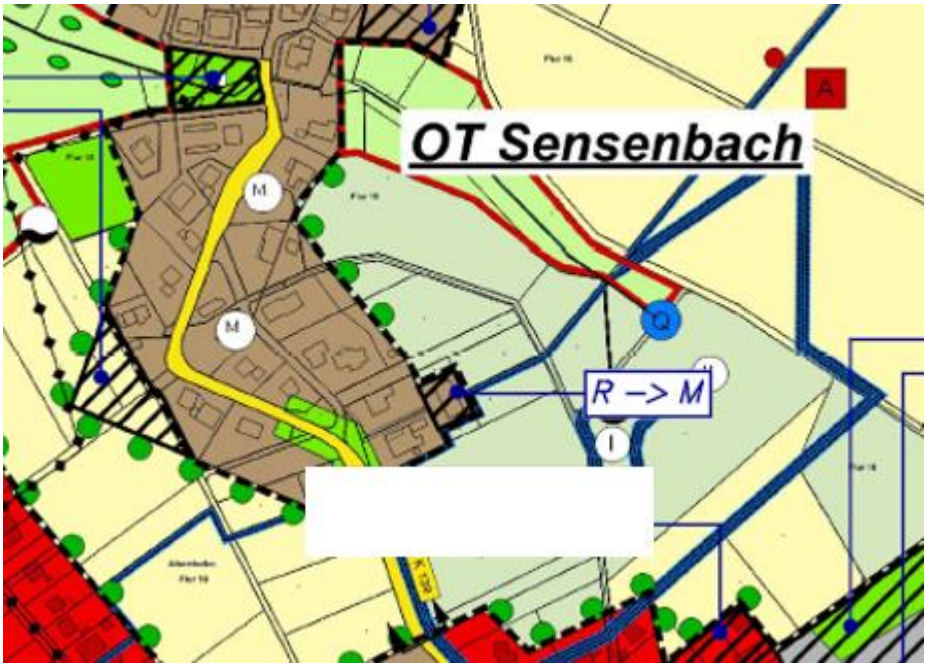


Abb.: Nachrichtliche Darstellung eines einzelnen bebauten Grundstücks als Mischbaufläche (OT Sensenbach)

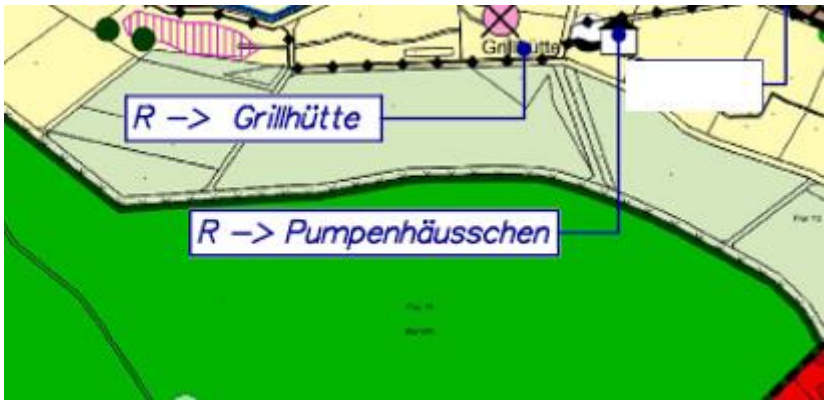


Abb.: Darstellung einer bereits bestehenden Grillhütte sowie eines Pumpenhäusschens mittels Punktsymbolik (OT Weroth)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

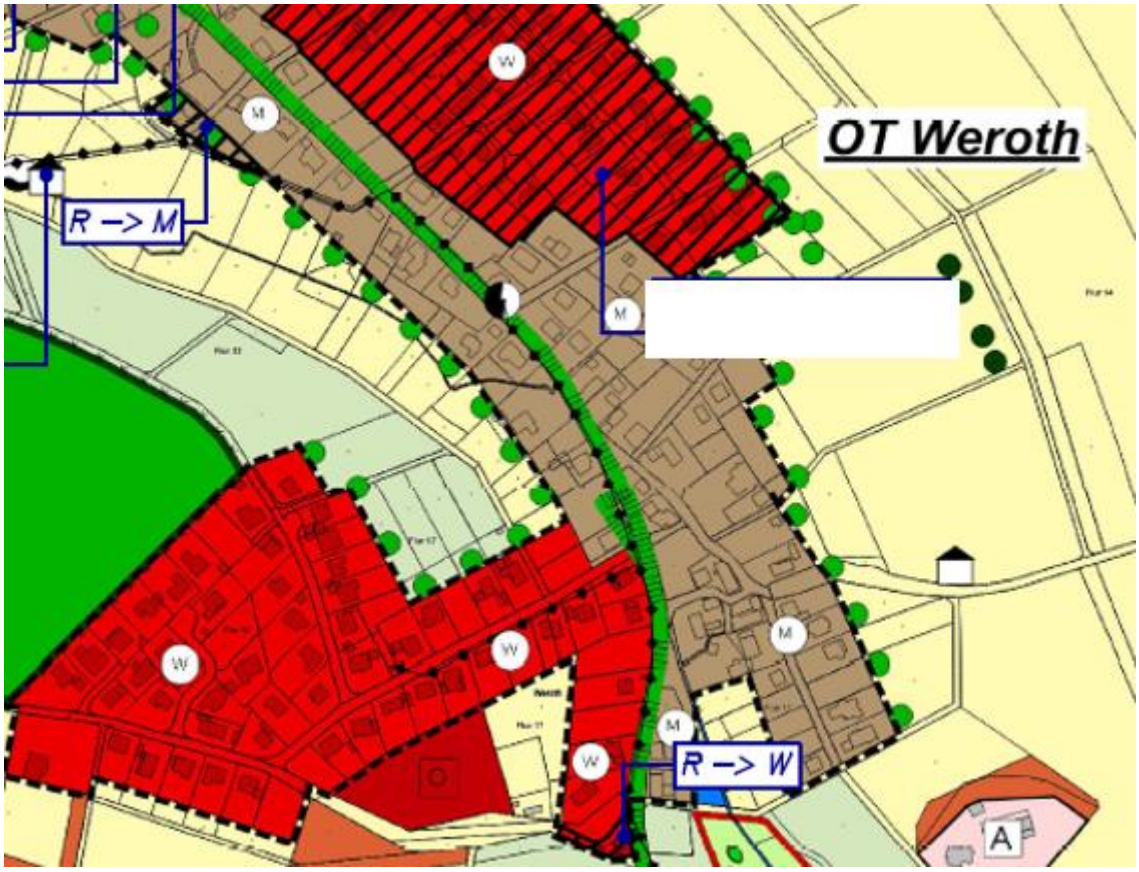


Abb.: Nachrichtliche Darstellung eines einzelnen bebauten Grundstücks als Wohnbaufläche bzw. weiter nördlich als Mischbaufläche (OT Weroth)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15 Ortsgemeinde Urbach

8.15.1 Änderung von landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Fläche in Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (LWS in S ca. 8,0 ha; FWS in S ca. 0,7 ha)

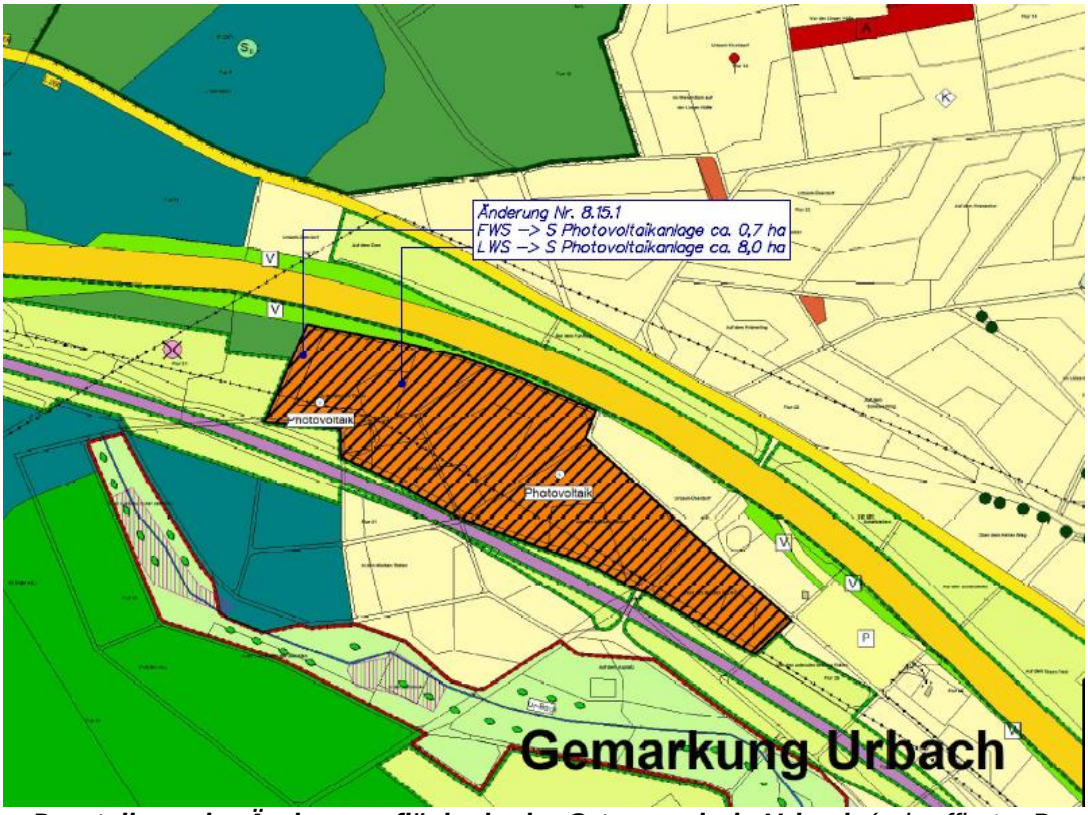


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Urbach übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung liegt südwestlich außerhalb der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Urbach. Sie liegt südlich der L 266 und der Autobahn A 3. Südlich des Plangebiets verläuft eine Bahnstrecke. Im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche überwiegend als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Kleinere Teilbereiche sind als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt; weitere Teilflächen sind ohne spezifische Festlegung („weiße Fläche“). Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für „Erholung und Tourismus“ sowie teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Regionaler Biotopverbund“.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	Da Vorranggebiete Ziele der Raumordnung darstellen, steht die geplante Nutzung grundsätzlich im Konflikt mit den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans. Für die Umsetzung des Vorhabens ist daher ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPlG) erforderlich. **Ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung von dem Ziel 83 „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ wurde mit Bescheid vom 18.07.2025 antragsgemäß zugelassen.** **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind daher nicht zu erkennen.**

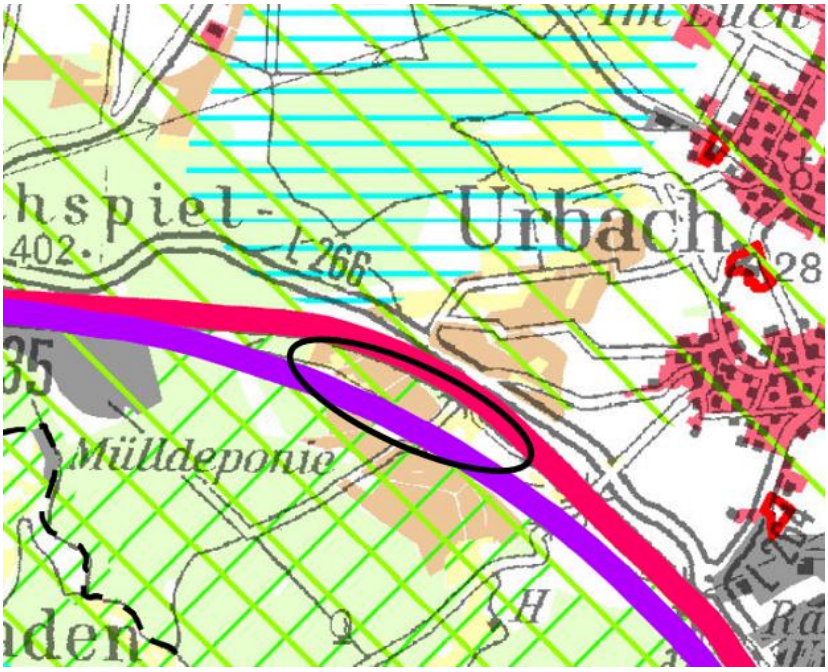


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Südwestlich außerhalb der Siedlungsfläche von Urbach ist die Darstellung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ auf derzeit dargestellter Fläche für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft in einem Umfang von insgesamt ca. 8,7 ha geplant. Die Änderung erfolgte zunächst im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaikanlage Urbach – In den Weißen Thälen“. Der Bebauungsplan sollte gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden. Der Vorhabenträger, die FEH Bauwerk GmbH, Ginnheimer Str. 4, 65760 Eschborn, möchte in der Ortsgemeinde Urbach Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich der Autobahn A3 und der Bahnlinie Siegburg/ Bonn-Montabaur errichten. Der Rat der Ortsgemeinde Urbach hatte in seiner Sitzung am 18.05.2020 die

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Einleitung der frühzeitigen Beteiligung und die Beantragung des Zielabweichungsverfahren einstimmig beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Urbach-Überdorf, Flur 21. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. In der Umgebung befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Waldflächen in westlicher, südwestlicher und nordwestlicher Richtung.

Die Fläche befindet sich im 200-m-Korridor zur Bundesautobahn A3 bzw. der Hochgeschwindigkeitsstrecke Köln–Frankfurt der Deutschen Bahn. Unmittelbar östlich angrenzend liegt der Autobahnrastplatz „Märkerwald“. Aufgrund der seit der Baugesetzbuch-Novelle im Jahr 2023 neu eingeführten Privilegierung für Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb eines 200 Meter Korridors entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB, ruht das Bebauungsplanverfahren derzeit. Stattdessen wird seitens des Vorhabenträgers die Genehmigung des Vorhabens im Rahmen eines Bauantragsverfahrens angestrebt. Dabei wurde in diesem Zusammenhang erneut ein Antrag auf Zielabweichung gestellt, welcher im Jahre 2025 zugelassen wurde.

Es sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Bundesautobahn gemäß § 9 FStrG zu beachten.

Landschaftsplanung:

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2023 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich innerhalb eines 200 m breiten Korridors entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert zulässig.

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines solchen infrastrukturell vorgeprägten Korridors zwischen der Autobahn A3 und der Bahnstrecke Köln–Frankfurt.

Sowohl im Rahmen der Bauleitplanung, als auch im Rahmen des nunmehr angestrebten Bauantragsverfahrens sind die Belange von Natur und Landschaft (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie die Eingriffsregelung (nach § 1a BauGB) zu berücksichtigen. Die hierfür erforderlichen naturschutzfachlichen Bewertungen sowie die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren, insbesondere im Umweltbericht zum Bebauungsplan bzw. innerhalb der Baugenehmigung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Landschaftsbild/ Erholung	Das Gebiet befindet sich innerhalb eines infrastrukturell vorgeprägten Korridors zur Autobahn A3 und der Bahnstrecke Köln–Frankfurt. Unmittelbar östlich angrenzend liegt der Autobahnrastplatz „Märkerwald“. Im Bestand stellt sich die Fläche als landwirtschaftlich genutzte Offenfläche dar. Zudem verläuft eine Hochspannungsleitung durch die Änderungsfläche. Ein bedeutender Erholungswert ist nicht erkennbar.	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung des Plangebiets durch Bepflanzungsmaßnahmen, extensive Entwicklung der unter-lagerten Wiesenfläche, Er-haltung bestehender Wegebeziehungen
Boden	Das Gebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes und weist überwiegend Pseudogley-Parabraunerden sowie Parabraunerden aus Lösslehm auf. Vorherrschend ist sandiger Lehm, im nordöstlichen Bereich Lehm. Die Böden verfügen über ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial und eine mittel bis hohe nutzbare Feldkapazität; das Nitratrückhaltevermögen ist dagegen gering bis mittel ausgeprägt. Bodengenetisch sind solifluidale Sedimente ausgebildet, die ein gutes Wasserspeicherungsvermögen besitzen, jedoch nur über einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt verfügen. Mit der geplanten Umwandlung zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ erfolgt lediglich eine geringe Versiegelung. Zudem ist ein Rückbau der Anlage nach Ablauf des Pachtvertrags möglich. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Umverteilung der Bodenhorizonte sowie einer teilweisen Verdichtung auszugehen.	gering	Minimierung der Versiegelung, Aufwertung des Bodens durch zusätzliche Gehölzpflanzungen und extensive Nutzung der unter-lagerten Wiese, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden (u.a. DIN 16539), Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Wasserhaushalt	Das Gebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 879 mm. Mit der geplanten Umwandlung zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ erfolgt lediglich eine geringe Versiegelung. Das Wasser kann weiterhin in den Boden infiltrieren.	gering	Minimierung der Versiegelung, Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch zusätzliche Pflanzung von Gehölzen und extensive Nutzung der unterlagerten Wiese.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Das Gebiet liegt südwestlich der Siedlungsbebauung von Urbach bzw. Überdorf. Als Offenlandfläche besteht grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt dem Gefälle entsprechend nur in Richtung Osten. Aufgrund der Topografie sowie der vorhandenen Gehölzbestände besteht keine Frischluftzufuhr in Richtung der bestehenden Siedlungslagen. Negative Folgen sind daher nicht zu erwarten. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt sind nicht vorgesehen, zumal das künftige Vorhaben den Ausbau erneuerbarer Energien ermöglichen soll und damit zur Luftreinhaltung beitragen wird.	mittel	Minimierung der Flächen-versiegelung, Zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen (randliche Begrünung) und Unterlagerung mit Extensivgrünland
Arten- und Biotopschutz	Laut LANIS befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG. Die Änderungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb der Fläche sind keine Gehölzstrukturen vorhanden, umliegend befinden sich jedoch Gehölzstreifen bzw. teils Waldbestände - außerhalb der Fläche. Daher ist von einer geringen Habitatfunktion auszugehen. Vorkommen häufiger, störungstoleranter Arten – etwa Feldvögel oder Kleinsäuger – können als Nahrungsgäste jedoch nicht ausgeschlossen werden.	gering-mittel	Extensive Entwicklung der unterlagerten Wiesenflächen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindest-maß, Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere durch Freihaltung von ca. 20 cm zwischen Boden und Zaun. Verwendung wenig lichtreflektierender Module. Modultischhöhe von ca. 80 cm und Reihenabstände von 5-6 m einhalten.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend als Vorranggebiet für die Landwirtschaft dargestellt, kleinere Teilbereiche als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie ohne spezifische Festlegung („weiße Fläche“). Zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für „Erholung und Tourismus“ sowie teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes „Regionaler Biotopverbund“.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die in Rede stehende Änderung sieht die Neudarstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlage südlich angrenzend an die Autobahn A 3 vor.
Die Eingriffe sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der umliegenden Siedlungsgebiete. Durch innere und randliche Begrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt minimiert werden.
Des Weiteren hat die arten- und strukturarme Ackerfläche voraussichtlich keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es wird empfohlen, die unterlagerte Wiese extensiv zu nutzen und zu entwickeln, um die Habitatqualität für Insekten und Kleintiere zu verbessern.
Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Abwägung:

- Ausweisung einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage fernab bestehender Wohngebiete, mit zeitweiligem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Es liegt eine Privilegierung im 200-m-Korridor zur A 3 vor.
- Keine offensichtlich hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind voraussichtlich funktional ausgleichsfähig. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.2 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Kirchdorf (LWS in W ca. 3,1 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt die Gemeinde nicht wahr. Der vorgesehene Änderungsbereich liegt östlich der bestehenden Siedlungsflächen des Ortsteils Kirchdorf. Für die Fläche besteht im RROP keine eigene Darstellung (weiße Fläche). Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Da die geplante Ausweisung unmittelbar an die vorhandene Bebauung anknüpft und nicht in einen unberührten Landschaftsraum eingreift, wird unter Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung dem Vorhaben im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

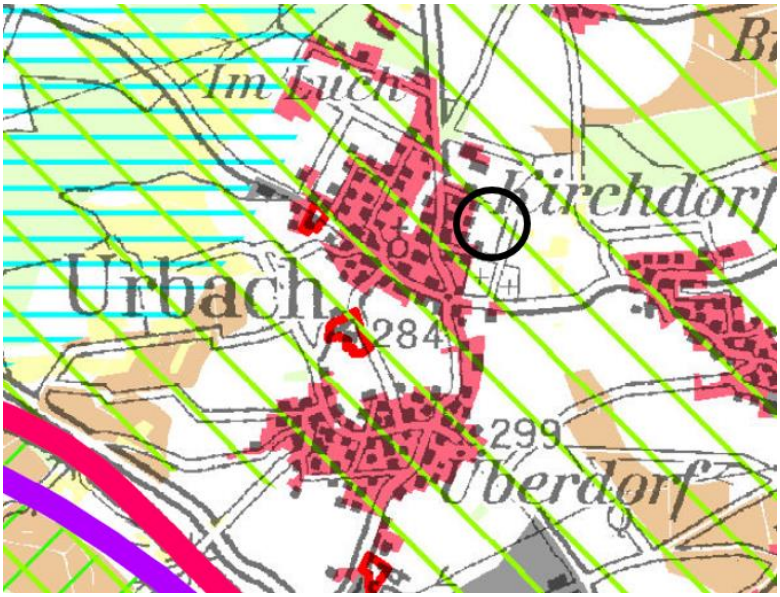


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt die Neuausweisung von ca. 3,1 ha Wohnbaufläche auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten des Ortsteils Kirchdorf der Gemeinde Steimel. Westlich grenzt die bestehende Siedlungsbebauung an, während in nördlicher und östlicher Richtung intensiv genutzte Agrarflächen anschließen. Südlich der Fläche befindet sich der gemeindliche Friedhof.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ziel der Planung ist die Bereitstellung und Sicherung von Wohnbauflächen für die kommenden 10–20 Jahre. Eine Neuausweisung wird erforderlich, da der Gemeinde weder Innenpotenziale noch Baulücken mittelfristig zur Verfügung stehen. Dies ergibt sich aus den Daten des Raum+Monitor, wonach bestehende Innenpotenziale als auch Baulücken blockiert sind. Die einzigen verbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten liegen in den ausgewiesenen Außenreserven, die aktuell rund 3,18 ha umfassen. Dieser Wert stellt jedoch lediglich eine Momentaufnahme dar: Im Zuge nachfolgender Änderungen im vorliegenden Verfahren werden erhebliche Teile der Außenreserven zurückgenommen. Dies unterstreicht den kommunalen Willen zu einer konzentrierten städtebaulichen Entwicklung am östlichen Ortsrand, die auch aus fachlicher Sicht als sinnvoll zu bewerten ist.

Für die rund 1.500 Einwohner umfassende Gemeinde bestehen damit kaum noch Entwicklungsoptionen. Um zudem dem leichten Einwohnerrückgang über die letzten Jahre entgegenzuwirken und Wohnraum für junge Familien bereitzustellen, ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen des Eigenbedarfs erforderlich.

Die Erschließung des Planbereichs kann über Verlängerungen der Straßen „Am Marktplatz“, „Rauberacher Pfädchen“ und „Sonnenstraße“ erfolgen. Eine Ringerschließung wird empfohlen. Über die L 264 („Puderbacher Straße“) ist die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet. Südlich der Gemeinde verläuft zudem die Autobahn A 3 als großräumige Verbindung.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgehend vom Änderungsvorhaben auf die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten. Die Nähe zum ca. 120 m nordöstlich gelegenen „Lindenhof“ ist jedoch zu berücksichtigen; hier können im Rahmen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung Geruchs- oder Geräuschimmissionen auftreten. Weitere potenzielle Störquellen bestehen nicht.

Die Entwässerung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Grundsätzlich sollte Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert oder zurückgehalten werden, um die wasserwirtschaftlichen Systeme zu entlasten. Eine Entwässerung im Trennsystem soll angestrebt werden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 240 m südlich verlaufende „Urbach-Kirchdorfer Bach“ (Gewässer III. Ordnung). Sollte eine externe Fläche zur Regenrückhaltung erforderlich sein, bietet sich aufgrund des natürlichen Gefälles eine Lage südlich des Plangebiets an.

Nach den Karten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz ist der östliche Plangebietsrand von leicht erhöhten Oberflächenabflüssen betroffen. Bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) können südlich gerichtete Abflussrinnen mit Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm und Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 und unter 1 m/s entstehen. Die Abflüsse konzentrieren sich auf einen etwa 30 m breiten Bereich westlich des Wirtschaftsweges. Bei entsprechender Berücksichtigung des Abflussverhaltens in der weiteren Planung ist nicht von einer relevanten Überflutungsgefährdung auszugehen.

Der Änderungsbereich stellt sich im Bestand als strukturloses Offenland mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung dar. Nördlich und östlich begrenzen Wirtschaftswege die Fläche, an die weitere landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche anschließen. Südlich folgen ein Wirtschaftsweg sowie der gemeindliche Friedhof, während westlich die bestehende Wohnbebauung des Ortsteils angrenzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Landschafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Urbach, westlich der Gemarkung Niederhofen, und ist derzeit als landwirtschaftlich genutzte Offenfläche Bestandteil des visuell wahrnehmbaren Übergangs zwischen kompakter Wohnbebauung und offener Agrarlandschaft der Sayn-Wied-Hochfläche. Die Fläche ist gehölzfrei, was eine klare Fernsicht vom Ortsrand in die offene Landschaft ermöglicht. Sie ist aus der Wohnbebauung gut einsehbar und aus nördlicher bzw. östlicher Richtung als Teil der Feldflur wahrnehmbar. Eine direkte Erholungsfunktion ist nur in geringem Maß gegeben, da die Fläche selbst nicht für Erholungsnutzung erschlossen ist. Die umliegenden Feldwege werden vermutlich jedoch von Anwohnern und Spaziergängern als Naherholungsraum genutzt.	mittel	Randliche Eingrünung und Übergangsgestaltung zur Feldflur; Integration von Gehölzstrukturen, um den Ortsrand landschaftsverträglich einzubinden. Berücksichtigung des RROP-Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Boden	Das Gebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes und weist überwiegend Pseudogley-Parabraunerden sowie Parabraunerden aus Lösslehm auf. Vorherrschend ist sandiger Lehm, im nordöstlichen Bereich Lehm. Die Böden verfügen über ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial und eine mittel bis hohe nutzbare Feldkapazität; das Nitratrückhaltevermögen ist dagegen gering bis mittel ausgeprägt. Die Hangneigung liegt zwischen etwa 7 % und 11 % und entspricht einer mäßigen Reliefenergie. Bodengenetisch sind solifluidale Sedimente ausgebildet, die ein gutes Wasserspeicherungsvermögen besitzen, jedoch nur über einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt verfügen. Mit der geplanten Umwandlung zu Wohnbaunutzung ist von einer teilweisen Versiegelung und damit von dauerhaften Einschränkungen wesentlicher Bodenfunktionen auszugehen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Umverteilung der Bodenhorizonte sowie einer teilweisen Verdichtung auszugehen.	hoch	Minimierung der Versiegelung; wasserdurchlässige Beläge für Stell- und Hofflächen; fachgerechter Umgang mit Böden nach DIN; Aufwertung durch Gehölzpflanzungen.
Wasserhaushalt	Das Gebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Ein südlich gelegenes Gewässer 3. Ordnung befindet sich in rund 230 m Entfernung, jedoch räumlich getrennt durch die Kreisstraße K 123; oberirdische Gewässer 1. oder 2. Ordnung werden nicht berührt. Das Gebiet liegt weder in einem Mineralwassereinzugsgebiet noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 879 mm. Mit der geplanten Wohnbaunutzung ist künftig jedoch von Veränderungen im Oberflächenabflussverhalten sowie von punktuellen Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt auszugehen.	mittel-hoch	Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer; Minimierung der Versiegelung; Pufferung und Schutz des südlich gelegenen Urbach-Kirchdorfer-Baches.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Klima/ Luft-hygiene	Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Urbach auf einer leichten Hanglage (7–11 %), die eine grundsätzliche Kaltluftabführung in Richtung der südlich gelegenen Siedlungsbereiche ermöglicht. Sie erfüllt eine lokale Ausgleichsfunktion für das Mikroklima. Durch die angrenzenden Offenlandbereiche bleibt die Frischluftzufuhr für die Ortslage auch nach Umsetzung der Planung weitgehend erhalten.	mittel	Begrünung von Randbereichen, Pflanzung standortgerechter Gehölze; Offenhaltung von Kaltluftbahnen; Dach- und Fassadenbegrünung zur Minderung von Wärmeinseln.
Arten- und Biotopschutz	Laut LANIS befinden sich im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG. Auch aktuelle oder ältere Biotopkartierungen liegen für den Bereich nicht vor. Im weiteren Umfeld sind im zugeordneten 2 × 2 km-Raster keine Nachweise besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten dokumentiert. Die Änderungsfläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutz. Innerhalb der Fläche sind keine Gehölzstrukturen vorhanden, nördlich und südlich befinden sich Gehölzstreifen außerhalb der Fläche. Daher ist von einer geringen Habitatfunktion auszugehen. Vorkommen häufiger, störungstoleranter Arten – etwa Feldvögel oder Kleinsäuger – können jedoch nicht ausgeschlossen werden.	gering-mittel	Entwicklung von strukturreichen Randbereichen und Gehölzstreifen; Anlage extensiver Grünflächen;

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche), geringfügige Betroffenheit von Siedlungsflächen „Wohnen“, liegt innerhalb eins Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“ und „regionaler Biotopverbund“.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Die Änderungsfläche befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Kirchdorf der Gemeinde Urbach und stellt eine arrondierende Erweiterung der bestehenden Wohnsiedlung dar. Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt und bildet einen erkennbaren Übergangsbereich zwischen Siedlungsstruktur und Agrarlandschaft. Das Landschaftsbild ist aufgrund der Ortsrandlage moderat sensibel, jedoch bereits durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt.
Die Habitatfunktion ist aufgrund der intensiven Nutzung gering. Die angrenzenden Wirtschaftswege und Offenlandbereiche behalten ihre Bedeutung für die Naherholung. Die Böden verfügen über ein hohes Nutzungspotenzial, sodass eine möglichst flächensparende und versiegelungsarme Entwicklung anzustreben ist. Der Wasserhaushalt kann durch die geplante Bebauung beeinflusst werden, insbesondere hinsichtlich des Oberflächenabflusses. Klimatisch erfüllt die Fläche eine lokale Ausgleichsfunktion, die durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zumindest teilweise kompensiert werden kann.
Insgesamt ist die geplante Ausweisung aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar, sofern die Maßnahmen zum Boden- und Wasserschutz, zur Eingrünung sowie zur Stärkung von Rand- und Gehölzstrukturen konsequent berücksichtigt und umgesetzt werden.

Abwägung:

- Sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohnsiedlung am östlichen Ortsrand von Urbach
- Landschaftsbild moderat sensibel, aber vorgeprägt; Eingrünung empfohlen.
- Keine erhebliche Überflutungsgefahr infolge von Starkregenereignissen sowie fehlende Betroffenheit von Wasserschutzgebieten.
- Eingriffe sind funktional ausgleichbar durch landschaftspflegerische Maßnahmen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.3 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am nordwestlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,4 ha) sowie Darstellung des Bebauungsplans „Auf dem Schuler“

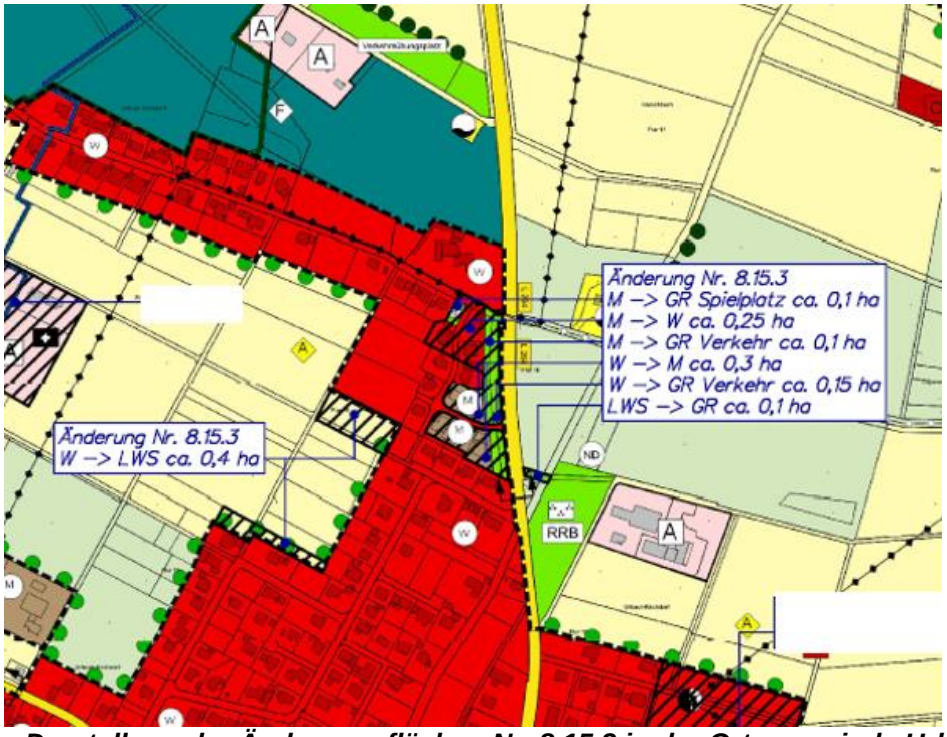


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen Nr. 8.15.3 in der Ortsgemeinde Urbach
(schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage. Er unterliegt im RROP keiner Darstellung (weiße Fläche), grenzt jedoch unmittelbar nördlich und westlich an Siedlungsflächen der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“, die die bestehende Bebauung prägen. Das Gemeindegebiet von Urbach liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Gegenstand des Vorhabens ist die Rücknahme von Wohnbaufläche bzw. die Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan ,,Auf dem Schuler‘‘. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

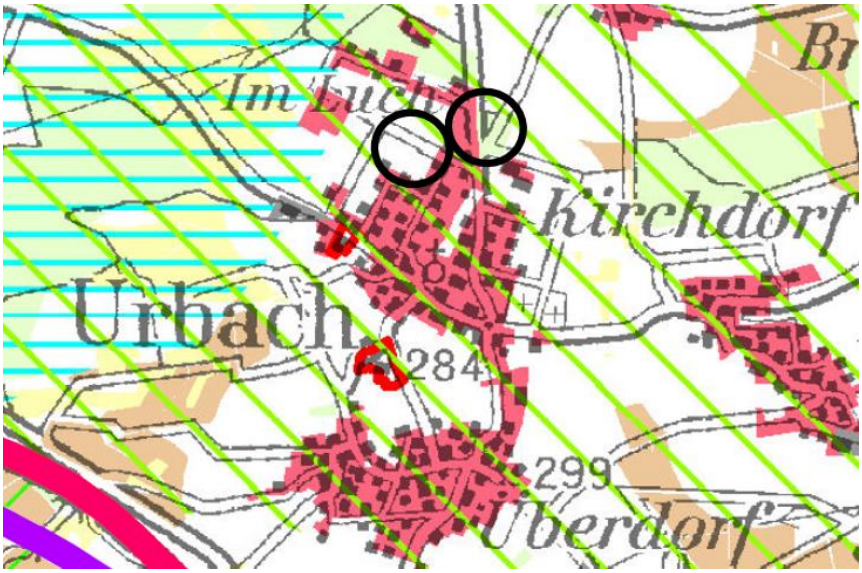


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Urbach beabsichtigt mit der vorliegenden Änderung die Rücknahme von Wohnbauflächen zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche auf einer Gesamtfläche von ca. 0,40 ha. Da für keine der beiden Teilflächen eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, erfolgt die Rücknahme zur Anpassung an den aktuellen Bestand.

Im Bestand stellen sich beide Flächen als Ackerflächen dar, die der landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Östlich grenzen wohnbaulich genutzte Bestandsgebäude an. Beim südlichen Teilbereich verläuft zudem die Gemeindestraße „Im Gründchen“, während der nördliche Teilbereich an den „Panoramaweg“ angrenzt. Westlich beider Teilflächen schließt sich die offene Feldflur mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Bereiche wird durch die Bebauungspläne „Auf dem Schuler“ und „Im Gründchen“ (13. Änderung) festgelegt. Die betroffenen Teilbereiche unterliegen in keinem dieser Pläne einer funktionellen Flächenzuweisung.

Da es sich um eine reine Bestandsanpassung handelt, werden keine weitergehenden städtebaulichen Ausführungen vorgenommen.

Weiterhin erfolgt unter der Änderung Nr. 8.15.3 eine Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan ,,Auf dem Schuler‘‘. Für Details wird auf die Planunterlagen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Landschaftsplanung:

Aufgrund der vorliegenden Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (W in LWS ca. 1,2 ha)

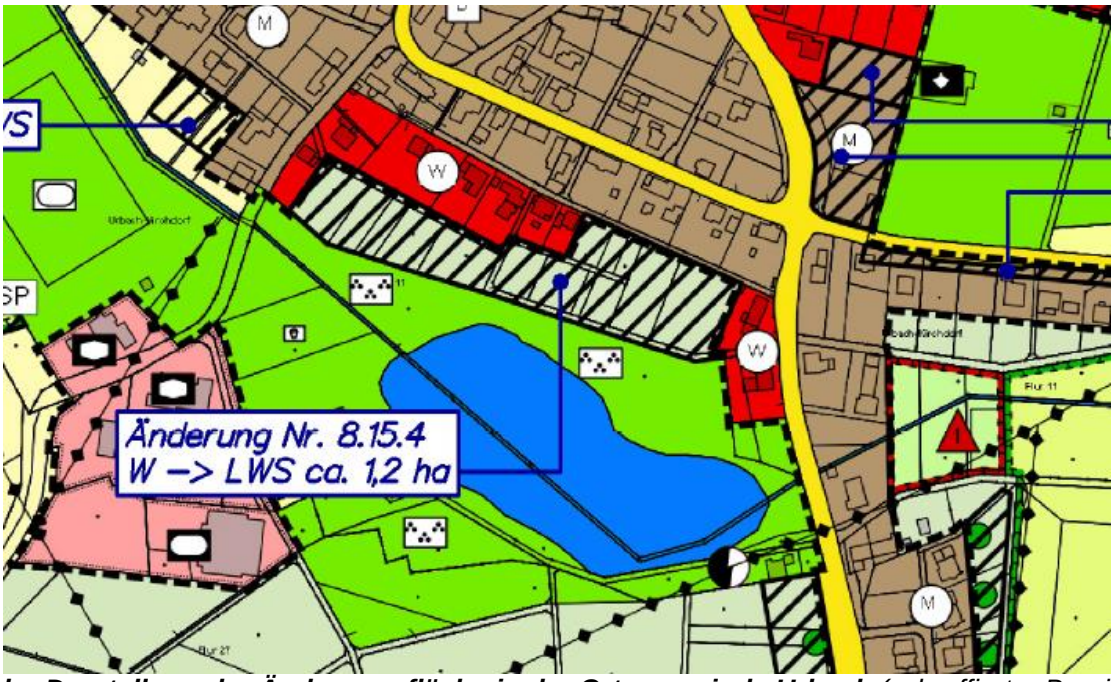


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird nicht übernommen. Der Änderungsbereich liegt südlich des Ortszentrums. Nördlich grenzen Siedlungsflächen mit der Darstellung „Wohnen“ an. Auch östlich schließen weitere Siedlungsflächen „Wohnen“ an. Die Änderungsfläche selbst ist im RROP ohne Darstellung (weiße Fläche) versehen. Der gesamte Bereich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Gegenstand der Planung ist die Rücknahme von Wohnbauflächen zugunsten von landwirtschaftlichen Flächen. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der geplanten Änderung Nr. 15.4 ist die Rücknahme von Wohnbauflächen zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche (Dauergrünland) im Umfang von ca. 1,2 ha vorgesehen. Nördlich des Änderungsbereichs befinden sich die Wohn- und Mischbauflächen der angrenzenden Bestandsbebauung, während südlich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ angrenzen.

Der Änderungsbereich liegt südlich der „Hauptstraße“ und westlich der „Puderbacher Straße“. Südlich befindet sich der Weiher, während nördlich die Bestandsbebauung der Ortslage mit rückseitig gelegenen Gärten anschließt. Westlich grenzen weiteres Grünland sowie die „Schulstraße“ an.

Die Rücknahme stellt eine Anpassung an den Bestand dar. Der nördlich des Weihers gelegene Teilbereich, der durch den „Urbach-Kirchdorfer Bach“ (Gewässer III. Ordnung) gespeist wird, stellt sich als hochwertiges, extensiv genutztes Grünland dar. In Richtung des Weihers nimmt der Baumbestand zu. Der östliche Teilbereich wird überwiegend als Privatgarten genutzt und weist neben kleineren Unterständen auch vereinzelte Gehölzbestände auf.

Aus naturschutzfachlichen sowie erschließungstechnischen Gründen beabsichtigt die Gemeinde keine Bebauung der betroffenen Flächen, weshalb die Rücknahme erfolgt. Von weitergehenden städtebaulichen Ausführungen wird abgesehen.

Landschaftsplanung:

Aufgrund der vorliegenden Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.5 Bestandsanpassung - Umwandlung von Wohnbaufläche, Gewerbefläche und Grünfläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,15 ha; G in M ca. 0,35 ha; GR in M ca. 0,1 ha)

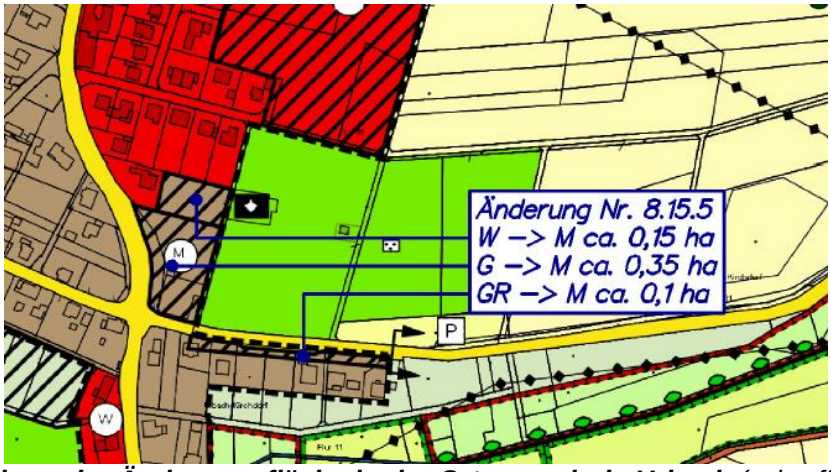


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Die beiden Änderungsbereiche liegen in geringer Entfernung zueinander am östlichen Ortsrand von Urbach. Im RROP sind beide Flächen überwiegend als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt, wobei der südliche Teilbereich zudem kleinflächig keiner Darstellung („weiße Fläche“) zugeordnet ist. Das Gemeindegebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Mit der in Rede stehenden Änderung ist die Anpassung bereits bebauter Bereiche sowie eine kleinflächige Nutzungsänderung vorgesehen. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die Umwandlung bestehender Darstellungen von Wohnbau-, Gewerbe- sowie kleinflächigen Grünflächen in Mischbauflächen. Insgesamt sollen ca. 0,15 ha Wohnbaufläche, ca. 0,35 ha gewerbliche Baufläche sowie ca. 0,1 ha Grünfläche zu Mischbaufläche umgenutzt werden. Die beiden Änderungsbereiche liegen am östlichen Ortsrand nördlich und südlich der „Raubacher Straße“.

Ziel der Darstellungsänderung ist die Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse. Der südlich der Raubacher Straße gelegene Teilbereich, der im Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche dargestellt ist, ist im Bestand vollständig überbaut. Die Änderung dient daher der sachlich korrekten Abbildung der bestehenden baulichen Nutzung.

Die nördlich der Raubacher Straße gelegenen Bereiche weisen im Bestand ehemalige gewerbliche Nutzungen mit zugehöriger Wohnnutzung, westseitige Baumbestände zur Puderbacher Straße, Lagerflächen mit kleineren Nebengebäuden sowie rückwärtige Privatgärten auf. Die frühere gewerbliche Nutzung soll künftig in eine Mischbaufläche überführt werden, die ausschließlich nicht störende gewerbliche Tätigkeiten zulässt. Eine weitere gewerbliche Nutzung ist seitens der Gemeinde nicht geplant. Angesichts der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohnbebauung sowie des östlich gelegenen Friedhofs ist die Anpassung aus städtebaulicher und immissionsschutzrechtlicher Sicht sinnvoll und zu begrüßen.

Das rückwärtige Grundstück der Puderbacher Straße 11 soll künftig ebenfalls als Mischbaufläche dargestellt werden. Damit wird die bisherige Wohnbauflächendarstellung durch eine einheitliche, funktional zusammenhängende Mischbauflächenausweisung ersetzt. Im Rahmen der Nutzung sind immissionsschutzrechtliche Vorgaben einzuhalten; insbesondere dürfen die angrenzenden Wohngebäude sowie der Friedhof nicht über zulässige Richtwerte hinaus beeinträchtigt werden.

Da die Flächen bereits als Bauflächen dargestellt waren und aus planungsrechtlicher Sicht keine neuen baulichen Entwicklungsabsichten verbunden sind, wird durch die geplante Anpassung keine wesentliche Veränderung der städtebaulichen Situation ausgelöst. Auf weitergehende Ausführungen wird daher verzichtet.

Landschaftsplanung:

Eine erweiterte landschaftsplanerische Bewertung der Änderungsbereiche ist nicht erforderlich, da es sich um Anpassungen an den tatsächlichen Bestand sowie um Nutzungsänderungen von bereits als Bauflächen ausgewiesenen Bereichen handelt. Die Bestandssituation wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht verschlechtert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.6 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche und Landespflegefläche (W in LWS ca. 0,12 ha und W in LPF ca. 0,08 ha)

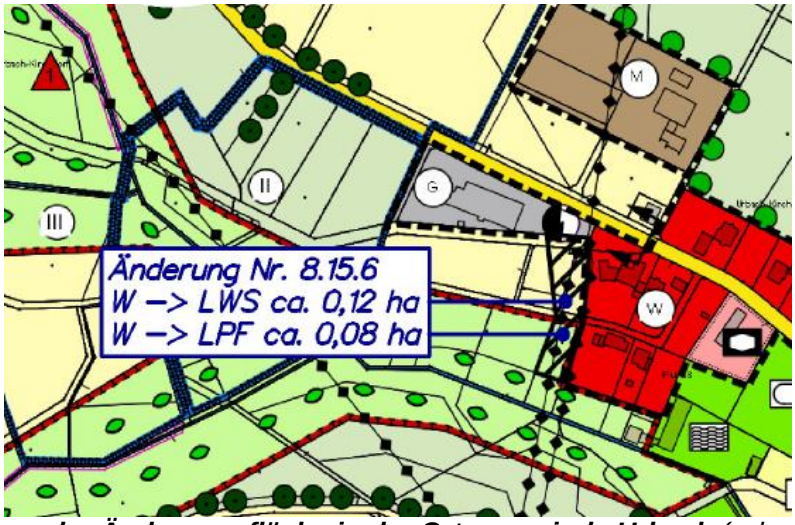


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Die Fläche selbst ist im RROP ohne Darstellung („weiße Fläche“) ausgewiesen, grenzt jedoch westlich an Bereiche der Flächendarstellung „Wohnen“ an. Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Gegenstand der Planung ist eine kleinflächige Rücknahme von Wohnbaufläche. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

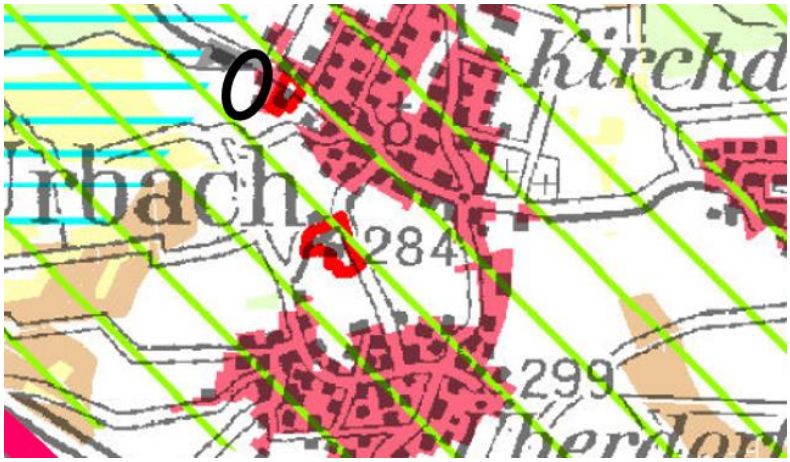


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die Gemeinde beabsichtigt vor dem Hintergrund einer zutreffenden Abbildung der örtlichen Bestandssituation die Rücknahme der in Rede stehenden Flächen. Konkret sollen gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan ca. 0,20 ha Wohnbaufläche zurückgenommen werden. Neu ausgewiesen werden dafür ca. 0,08 ha Landespflegefläche und ca. 0,12 ha landwirtschaftliche Fläche.

Hintergrund der vorliegenden Änderung ist zudem eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Wie nachfolgend im Luftbild zu erkennen ist der Änderungsbereich nicht bebaut und stellt sich stattdessen als Privatgarten und landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Der nördliche, als Privatgarten genutzte Teilbereich ist mit einigen Gehölzen bestanden und von Grünland unterlagert.

Erschlossen werden die beiden Bereiche über südlich der „Hauptstraße“ abzweigende Stichstraßen („Im Flürchen“).

Südlich der Flächen fließt der mit dem „Urbach-Kirchdorfer Bach“ ein Gewässer III. Ordnung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Rücknahme der Wohnbauflächen in Bachnähe zu begrüßen.

Vorliegend handelt es sich somit um eine Flächenrücknahme bzw. Anpassung an den Bestand. Von tiefergehenden städtebaulichen Bewertungen wird aufgrund der vorher genannten Punkte abgesehen.

Landschaftsplanung:

Die zugrundeliegende Planung tangiert die Belange der Landschaftsplanung nicht, da kein Eingriff in die Schutzgüter erfolgt. Von einer detaillierten Beschreibung wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.7 Flächenrücknahme von Mischbaufläche in Landwirtschaftsfläche am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Überdorf (M in LWS ca. 1,76 ha)

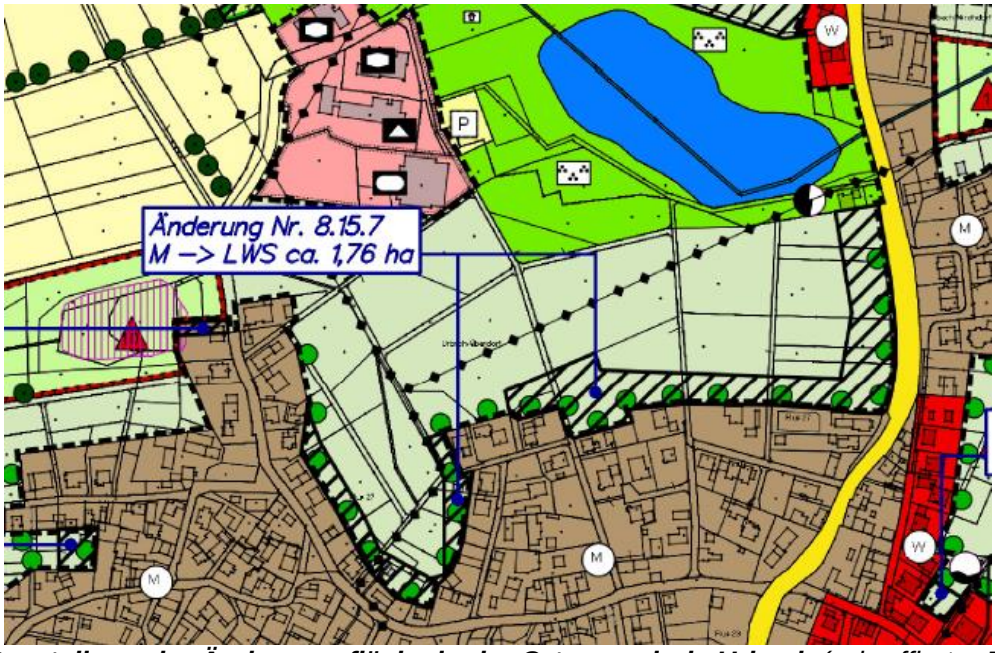


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Rand der südlichen Teilsiedlung der Gemeinde. Er unterliegt im RROP keiner Darstellung („weiße Fläche“), grenzt jedoch nördlich an die bestehende Wohnbebauung an, die als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen ist. Das gesamte Gemeindegebiet wird zudem von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überlagert. Da es sich vorliegend um die Rücknahme bestehender Mischbauflächen handelt, sind Beeinträchtigungen der Ziele und Grundsätze des Vorbehaltsgebiets nicht zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

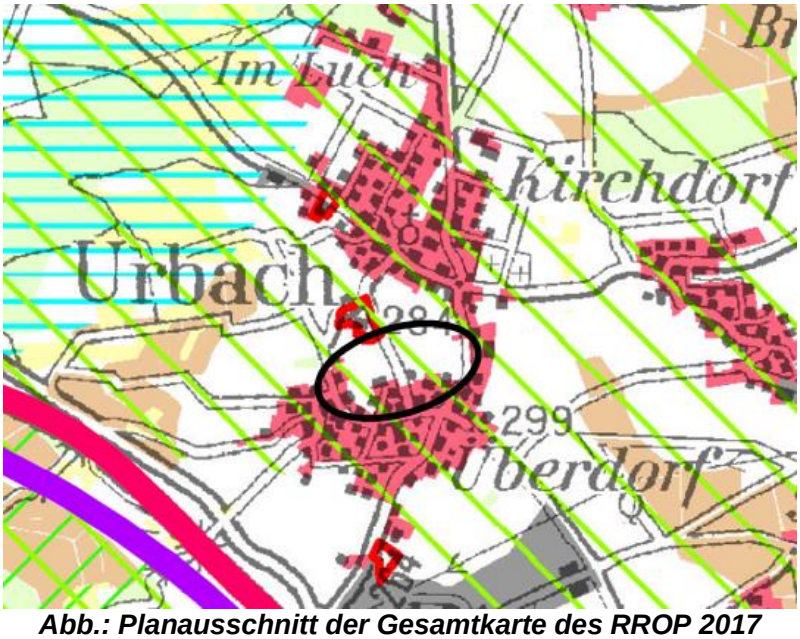


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Insgesamt sollen rund 1,76 ha Mischbaufläche umgewandelt werden. Unmittelbar südlich des Änderungsbereichs befinden sich weitere Mischbauflächen, die den Siedlungskörper der Gemeinde darstellen. Die dort vorhandenen Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt.

Hintergrund der Rücknahme ist die Anpassung an den tatsächlichen Bestand. Die Änderungsfläche verläuft entlang der bestehenden Wohnbebauung und stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Entlang vieler Grundstücksgrenzen ist zudem eine randliche Eingrünung aus Gehölzen vorhanden, die im Flächennutzungsplan mit einer entsprechenden Liniensignatur berücksichtigt wird.

Es handelt sich ausschließlich um eine Anpassung an den bestehenden Zustand. Von vertiefenden Darstellung städtebaulicher Aspekte wird daher abgesehen.

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die geplante Flächenrücknahme nicht berührt, sodass von einer weiteren Beschreibung abgesehen wird.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.8 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche am südöstlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,06 ha)

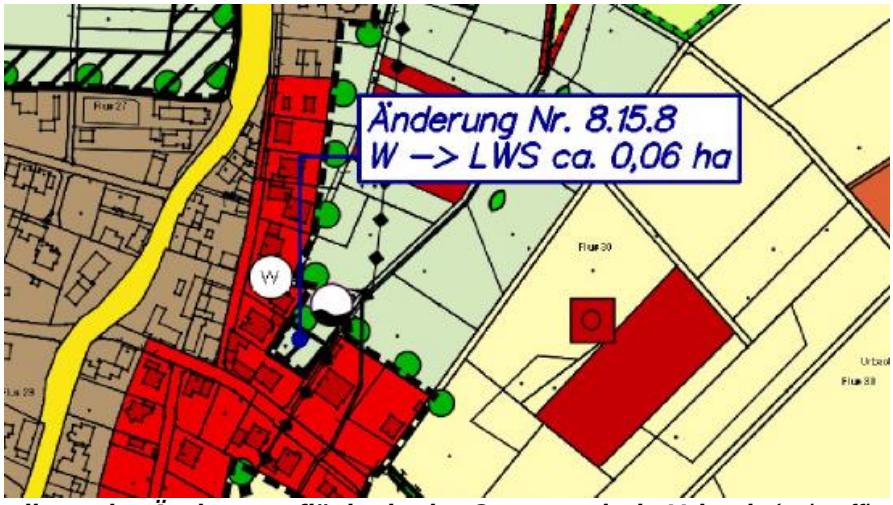


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion nimmt die Gemeinde nicht wahr. Der kleinflächige Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand. Er unterliegt im RROP der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“ und ist von weiteren Wohnbauflächen umgeben. Zudem liegt die Ortsgemeinde vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich jedoch um eine Flächenrücknahme. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

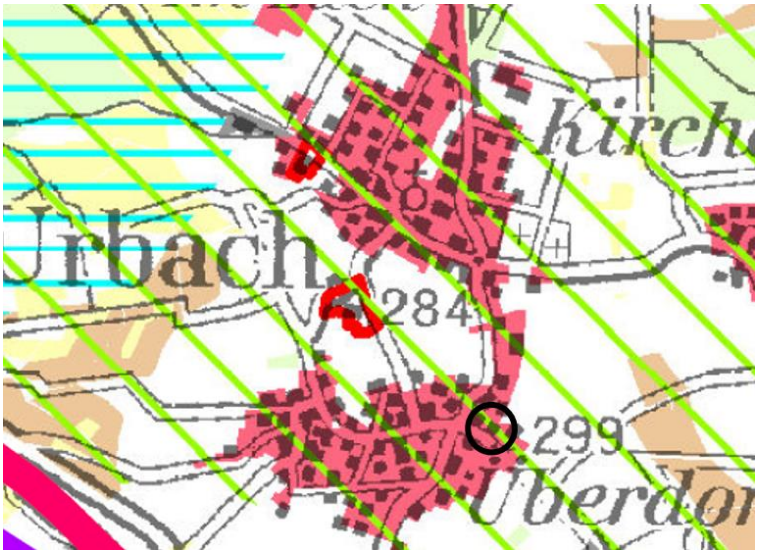


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden kleinflächigen Änderungsplanung beabsichtigt die Gemeinde die Rücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche. In einem sehr geringen Umfang von ca. 0,06 ha soll die Darstellung angepasst werden. Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde, östlich der Gemeindestraße „Am Wollbach“ und nördlich der „Mittelstraße“.

Die Rücknahme erfolgt im Rahmen einer Anpassung an den tatsächlichen Bestand, da die Fläche nicht überbaut ist, sondern derzeit als Privatgarten genutzt wird. Die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche fügt sich in die umliegenden, bereits als Landwirtschaftsflächen dargestellten Bereiche ein.

Da es sich um eine kleinflächige Anpassung an den Bestand handelt, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich. Durch die Rücknahme wird kein baulicher Eingriff vorbereitet.

Landschaftsplanung:

Der Bestand bleibt unverändert und die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert. Von einer weiteren Beschreibung und Untersuchung der Schutzgüter sowie einer landschaftsplanerischen Bewertung wird somit abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.9 Bestandsanpassung – Anpassung an den Bebauungsplan „In der Butterwiese“ sowie dessen 1. Änderung: Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche (W in LPF ca. 0,1 ha) sowie Darstellungsänderung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche (W in M ca. 0,30 ha) und landwirtschaftlicher Fläche zu Grünfläche (LWS in GR ca. 0,29 ha)

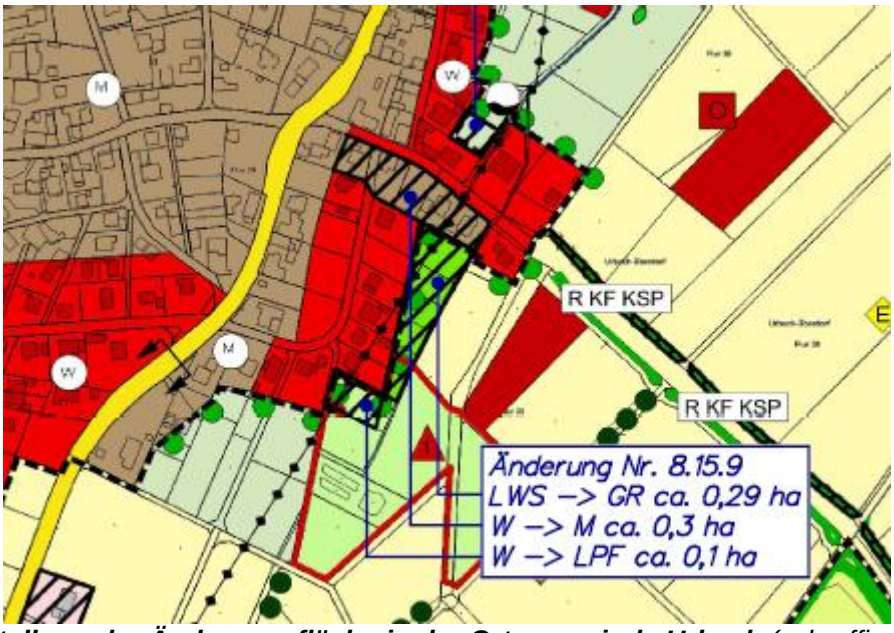


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Die Änderungsbereiche liegen am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Überdorf und sind im RROP teils als Siedlungsfläche „Wohnen“, teils als Fläche ohne Darstellung (weiße Fläche) ausgewiesen. Nordwestlich schließen die als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellten Bebauungsstrukturen des Siedlungskörpers an. Die Gemeinde Urbach liegt vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da die vorliegende Planung ausschließlich eine Anpassung an ~~den~~ den Bebauungsplan „In der Butterwiese“ sowie dessen 1. Änderung umfasst, sind keine Konflikte mit den Grundsätzen der Raumordnung zu erwarten. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

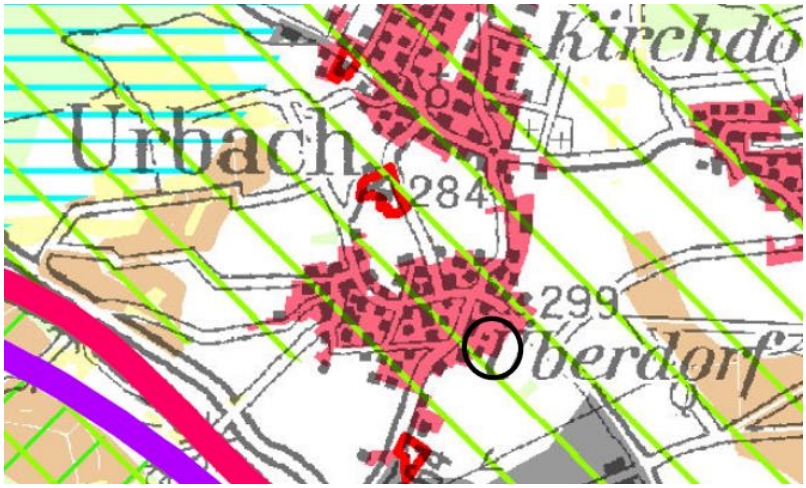


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt neben der Flächenrücknahme von Wohnbaufläche zugunsten von Landespflegefläche in einem Umfang von ca. 0,1 ha sowie der Umwandlung von ca. 0,29 ha landwirtschaftlicher Fläche zu Grünfläche zudem die Umnutzung von ca. 0,30 ha Wohn- zu Mischbaufläche. Die Änderungsbereiche befinden sich am südöstlichen Ortsrand östlich der Gemeindestraße „In der Butterwiese“ sowie südlich der „Mittelstraße“.

Die Rücknahme erfolgt in Angleichung an die 1. Änderung des Bebauungsplans ,,In der Butterwiese‘‘ sowie den entsprechenden Urplan. Die Bereiche östlich der Straße „In der Butterwiese“ sind nicht überbaut, sondern stellen sich derzeit als Grünland mit vereinzelten Baumbeständen dar. Unweit östlich verläuft mit dem „Wollbach“ ein Gewässer III. Ordnung. Aus wasser- und naturschutzfachlicher Sicht ist die Rücknahme positiv zu bewerten, da die sensiblen Bereiche entlang des Fließgewässers dauerhaft von einer Bebauung freigehalten werden. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich zudem weiteres Grünland mit vereinzelten Baumbeständen, sodass der zusammenhängende Lebensraum erhalten bleibt.

Da es sich um eine kleinflächige Anpassung an den Bestand handelt, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich. Es wird auf die Ausführungen in der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

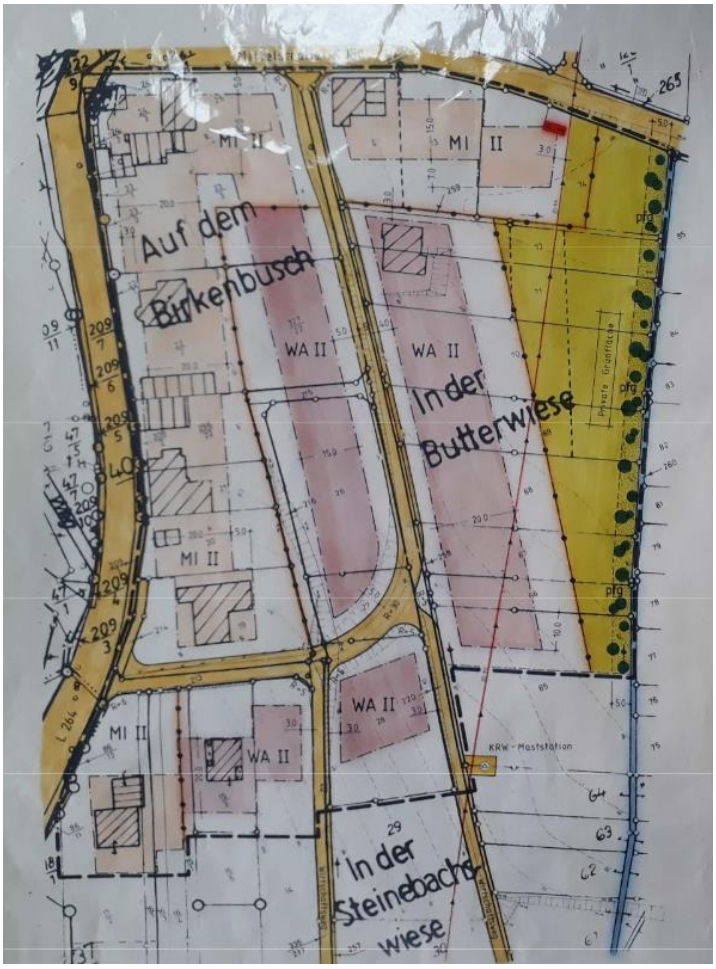


Abb.: Auszug aus dem Urplan „In der Butterwiese“ (Stand November 1996)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

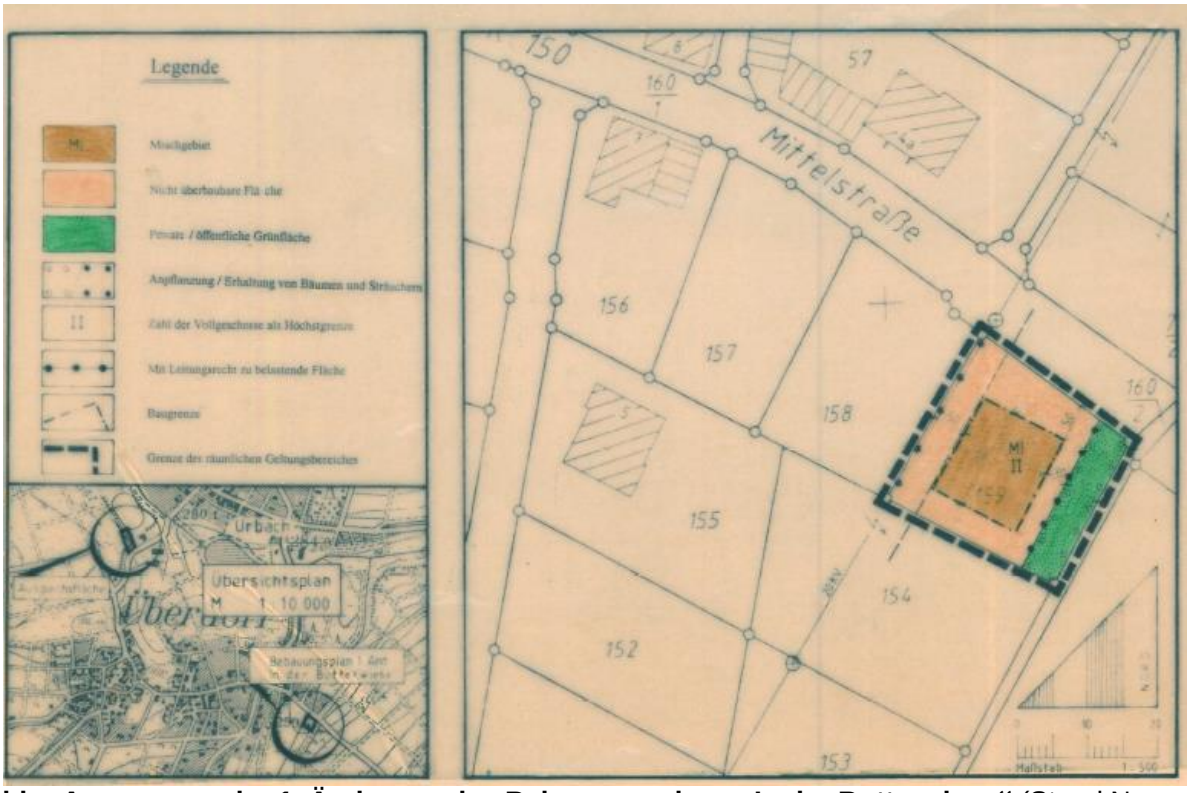


Abb.: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplans „In der Butterwiese“ (Stand November 1998)

Landschaftsplanung:

Der Bestand bleibt unverändert und die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert. Von einer weiteren Beschreibung und Untersuchung der Schutzgüter wird somit abgesehen. Es wird ferner auf die Ausführungen aus der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.10 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche in Landwirtschaftsfläche am südlichen Ortsrand (W in LWS ca. 0,11 ha)

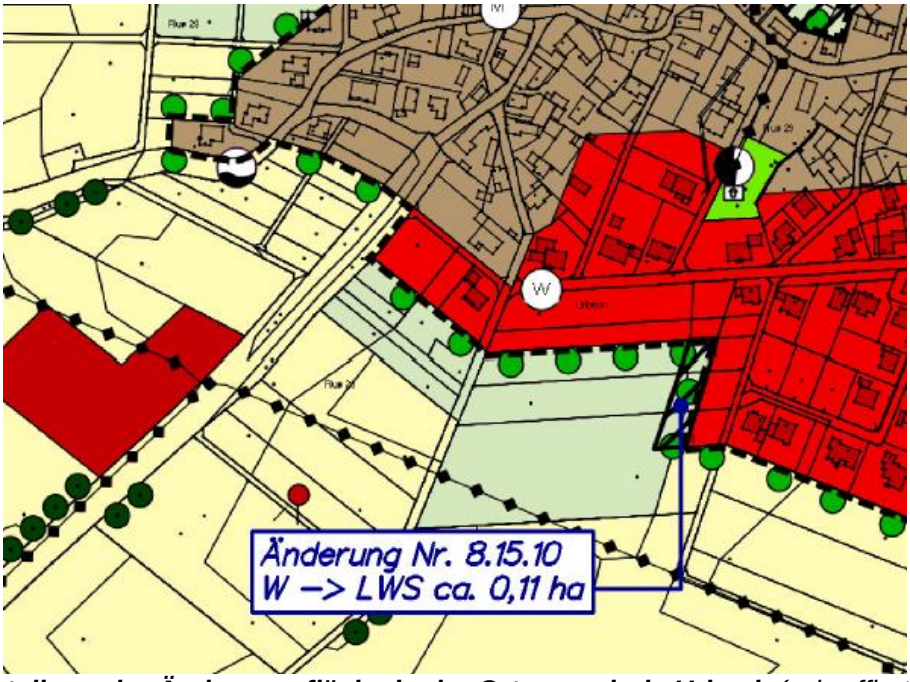


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion nimmt die Gemeinde nicht wahr. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Er unterliegt im RROP-MW teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche), ist jedoch in Teilbereichen als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Nördlich wird die Fläche zudem von einem großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine kleinflächige Rücknahme von Wohnbaufläche. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

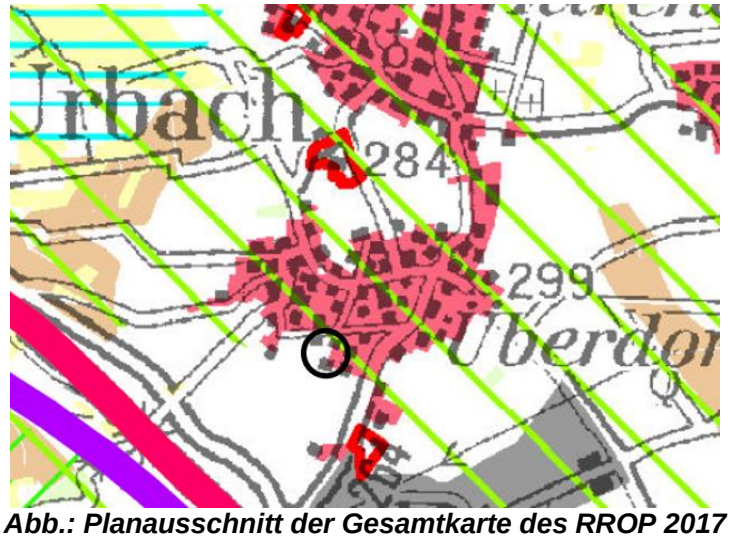


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegende Planänderung umfasst die kleinflächige Umwandlung von Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche auf einer Größe von rund 0,11 ha. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde, westlich der bestehenden Bebauung. Unmittelbar nördlich und östlich bestehen weiterhin Flächenpotenziale in Form von Wohnbauflächen.

Seitens der Gemeinde soll lediglich eine einzelne Bauzeile entlang des östlich gelegenen Wirtschaftswegs als künftiges Erweiterungspotenzial berücksichtigt werden. Hierfür genügt die aktualisierte Darstellung im Rahmen der vorliegenden Änderung. Der unweit östlich gelegene Wirtschaftsweg zweigt von der nördlich verlaufenden Gemeindestraße „Lenzenweg“ ab; eine vollständige Erschließung der verbleibenden Potenzialflächen ist jedoch bislang nicht gegeben.

Mit der Rücknahme und Darstellung als landwirtschaftliche Fläche wird der aktuelle Bestand planerisch nachvollzogen. Der Änderungsbereich unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und weist keine artenreichen Biotope oder sonstigen wertgebenden Strukturen auf.

Da kein baulicher Eingriff vorbereitet wird, ist eine vertiefende städtebauliche Beschreibung nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Vorliegend handelt es sich um eine Flächenrücknahme. Dem Bestand gemäß werden landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Weitere landschaftsplanerische Untersuchungen sind nicht nötig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.11 Bestandsanpassung - Anpassung an dem Bebauungsplan „Auf dem alten Reusch“ (M in LWS ca. 0,25 ha und M in GR ca. 0,10 ha)

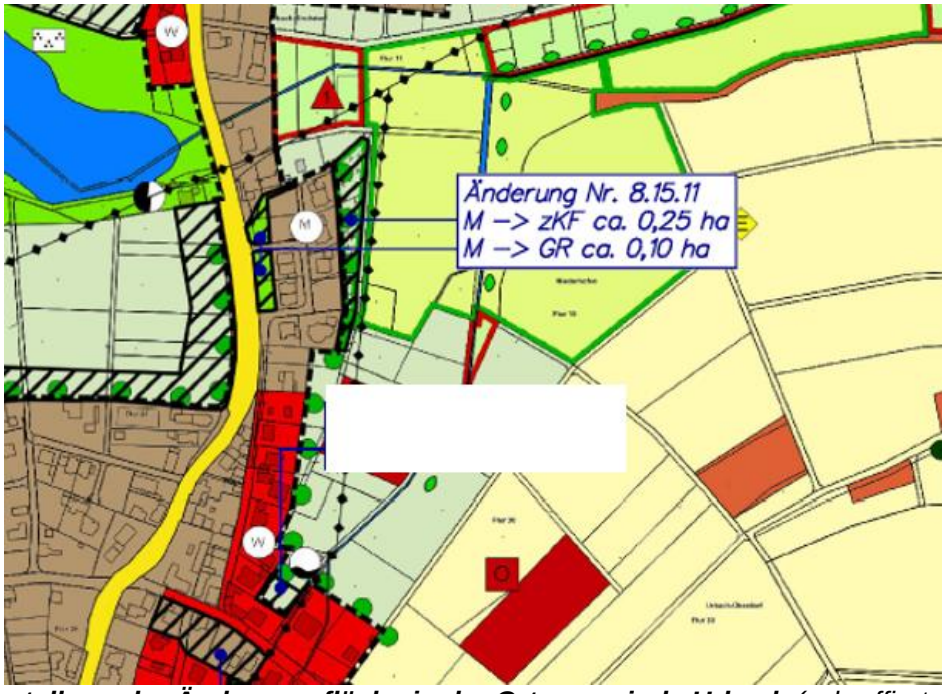


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Die im Osten der Ortslage gelegenen Änderungsflächen werden im RROP als „weiße Fläche“, d. h. ohne spezifische Flächendarstellung, sowie als Siedlungsfläche „Wohnen“ abgebildet. Unmittelbar westlich schließen Siedlungsflächen der Kategorie „Wohnen“ an. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand sowie im Übergangsbereich zwischen den beiden Siedlungskörpern der Gemeinde unterliegen auch die umliegenden Bereiche überwiegend keiner Darstellung. Der Änderungsbereich liegt zudem innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich lediglich um eine Bestandsanpassung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

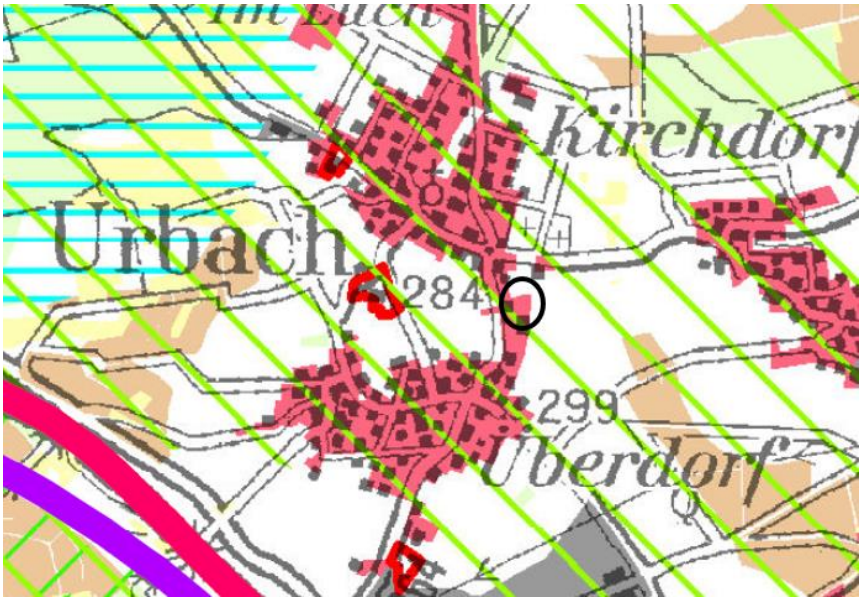


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Mischbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Änderung soll die Umwandlung in landwirtschaftliche Fläche erfolgen. Hintergrund ist die Anpassung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf dem alten Reusch“. Das ca. 0,25 ha und ca. 0,10 ha große Plangebiet ist ein zwei Teilbereiche aufgeteilt und in dem im Jahr 1996 beschlossenen Bebauungsplan nicht als überbaubare Fläche bzw. als Grünland ausgewiesen. Da die Gemeinde zusätzlich derzeit keine weitere bauliche Entwicklung in östlicher Richtung beabsichtigt, ist die Rücknahme der bisherigen Mischbaufläche vorgesehen.

Die Änderungsplanung stellt somit eine reine Anpassung an den Bestand dar. Dieser zeigt sich überwiegend als Grünland mit vereinzelten Baumbeständen. Zudem wird die Fläche als private Gartenfläche genutzt, die rückwärtig an die vorgelagerte Bestandsbebauung anschließt.

Der Bebauungsplan hatte seinerzeit das Ziel, die nördlichen und südlichen Siedlungsbereiche der Ortsgemeinde Urbach miteinander zu verbinden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Von einer vertiefenden Beschreibung weiterer städtebaulicher Aspekte wird abgesehen. Detaillierte Informationen können der Begründung des Bebauungsplans entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

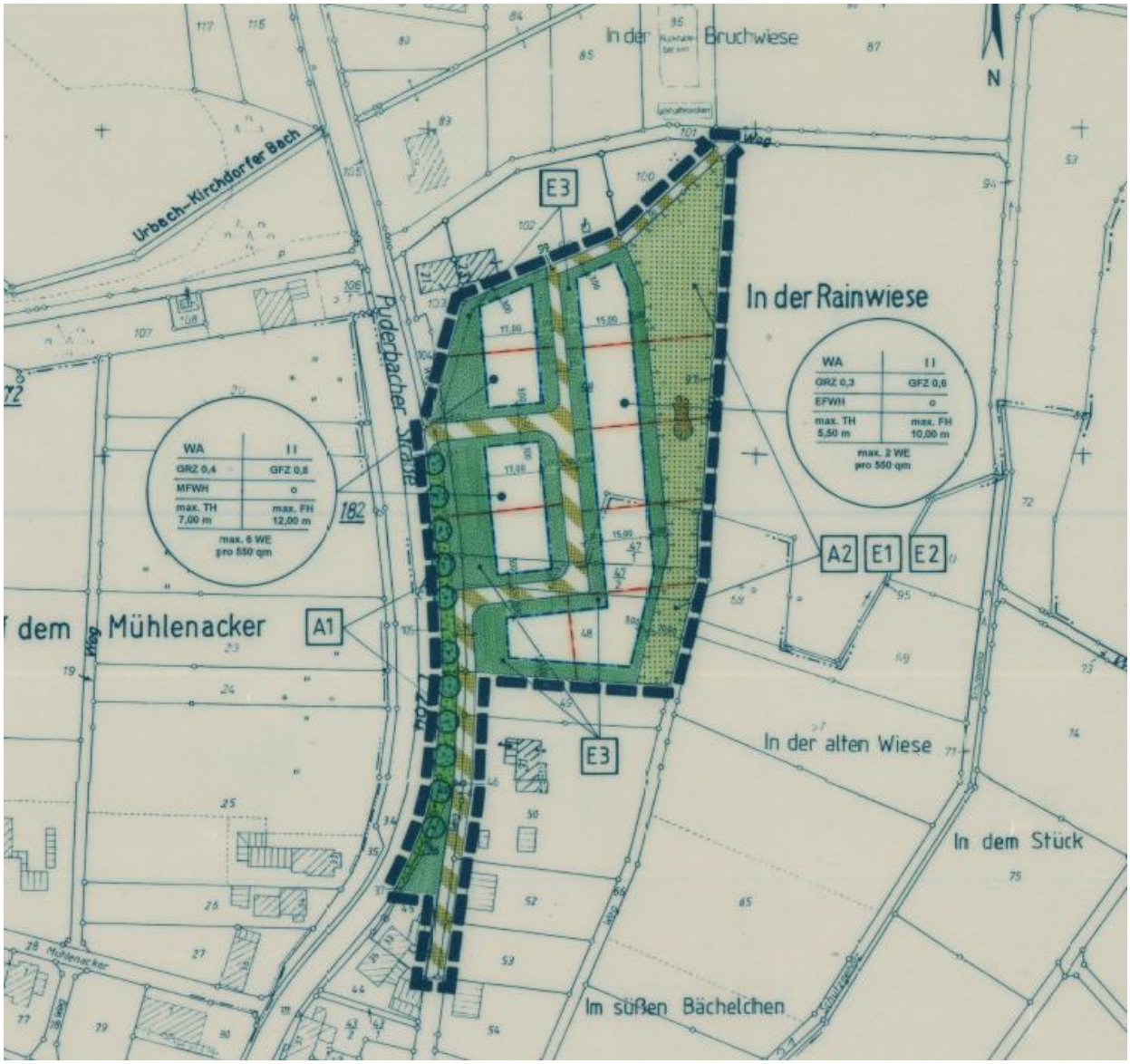


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Auf dem alten Reusch“ (Stand Juli 1996)

Landschaftsplanung:

Es handelt sich vorliegend um die Anpassung an einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan und zusätzlich lediglich um eine Flächenrücknahme. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert und werden somit auch nicht tiefergehend beschrieben.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.12 Bestandsanpassung - Anpassung an die 1. Änderung des Bebauungsplans "Industriepark Urbacher Wald II" - Darstellung von Gemeinbedarfsfläche „Kirche" (zKF in GB Kirche ca. 0,45 ha und G in GR ca. 0,05 ha)

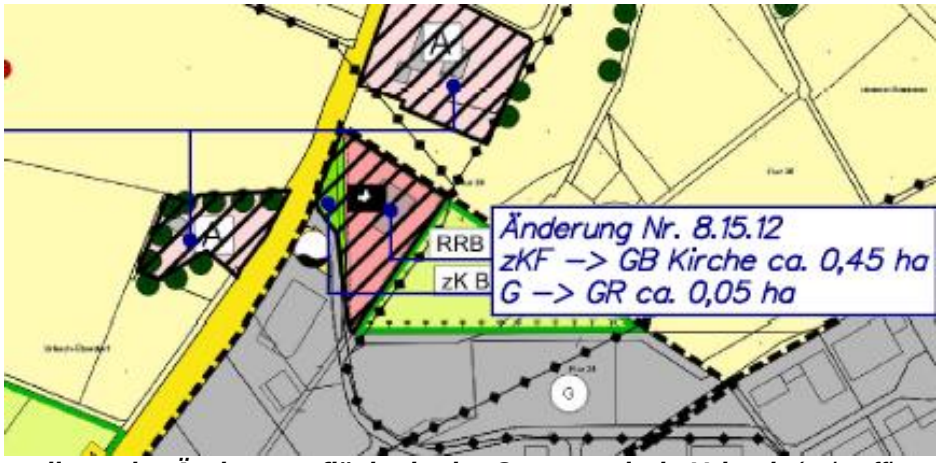


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur" zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion nimmt die Gemeinde nicht wahr. Die in Rede stehende Fläche wird im RROP als Sonderbaufläche dargestellt. Südlich grenzen großflächige Siedlungsflächen „Gewerbe" an den Änderungsbereich an. Es handelt sich um die Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

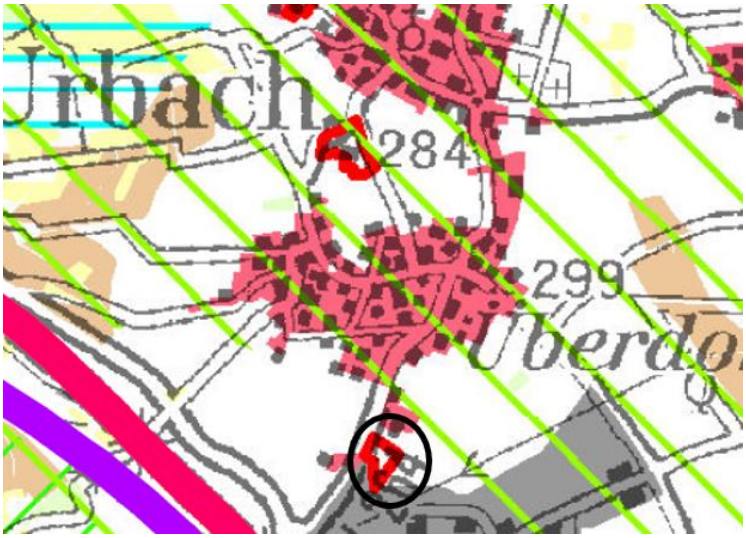


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Hintergrund der vorliegenden Änderungsplanung ist die Anpassung an die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Urbacher Wald II“, der bereits im Jahr 2000 in Kraft getreten ist. Im Zuge der Anpassung soll eine zugeordnete Kompensationsfläche im Umfang von ca. 0,45 ha in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche“ überführt werden. Zudem ist vorgesehen, ca. 0,05 ha gewerbliche Baufläche in Grünfläche umzuwandeln.

Der Änderungsbereich befindet sich östlich der „Puderbacher Straße“ (außerorts L 264) im nordwestlichen Randbereich des Gewerbegebiets der Gemeinde, nördlich der Autobahn A 3. Die Fläche ist im Bestand vollständig bebaut und über die „Märkerstraße“ erschlossen.

Die Änderungsplanung stellt somit eine reine Anpassung an den Bestand dar, die auf der 1. Änderung des genannten Bebauungsplans beruht. Diese wurde seinerzeit für die Mennonitengemeinde durchgeführt, um den Bedarf nach einer Anbetungsstätte für die Religionsgemeinschaft zu decken.

Von weitergehenden Beschreibungen wird abgesehen. Nähere Informationen können den Begründungen und der Planurkunde des Bebauungsplans entnommen werden.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

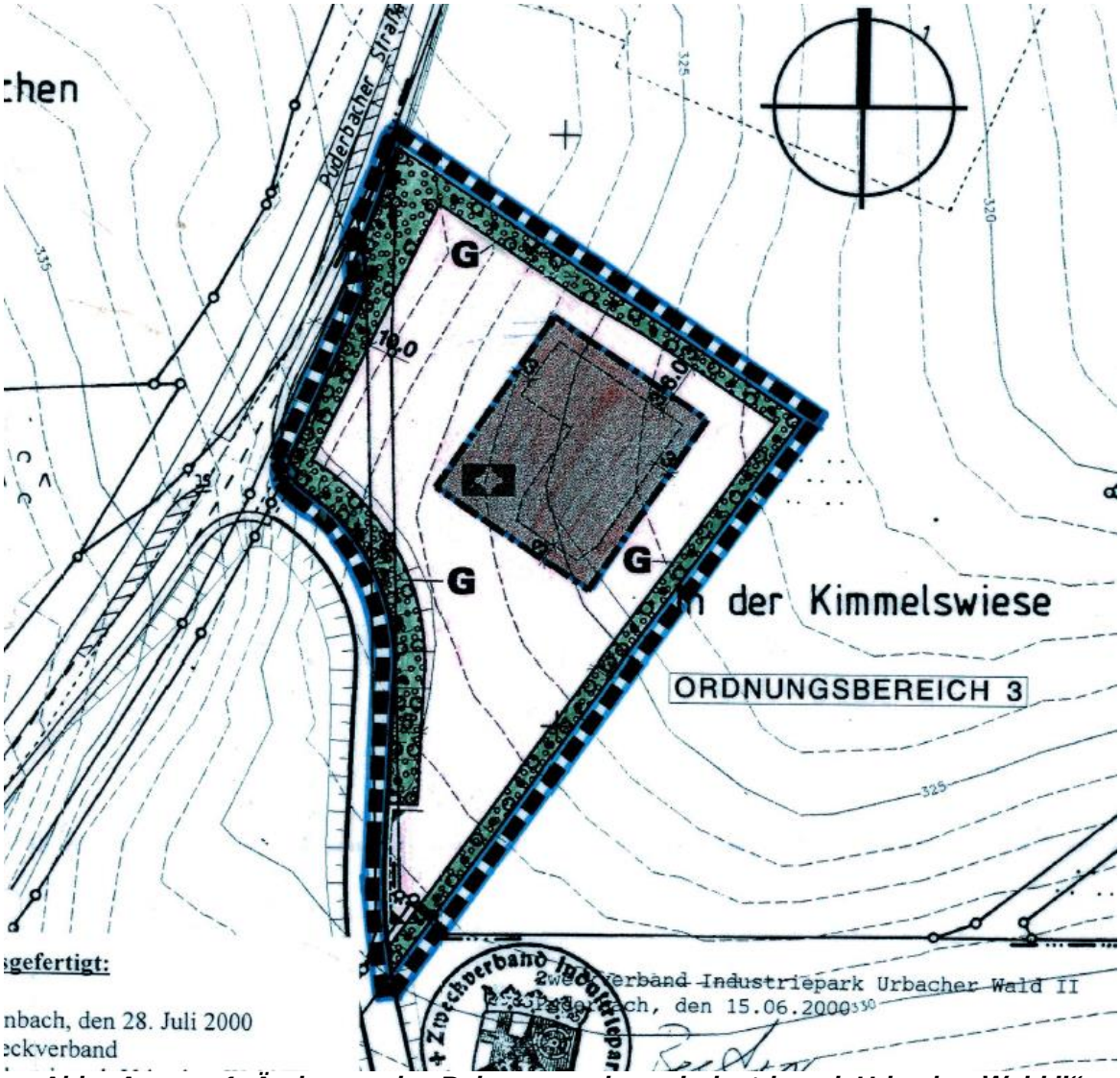


Abb.: Auszug 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald II“ (Stand April 2000)

Landschaftsplanung:

Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung an die 1. Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Belange der Landschaftsplanung und des Naturschutzes werden nicht berührt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.13Bestandsanpassung – Anpassung an die 2. Änderung der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung „Heller Weg“ (M in GR ca. 0,1 ha und LWS in GR ca. 0,2 ha)

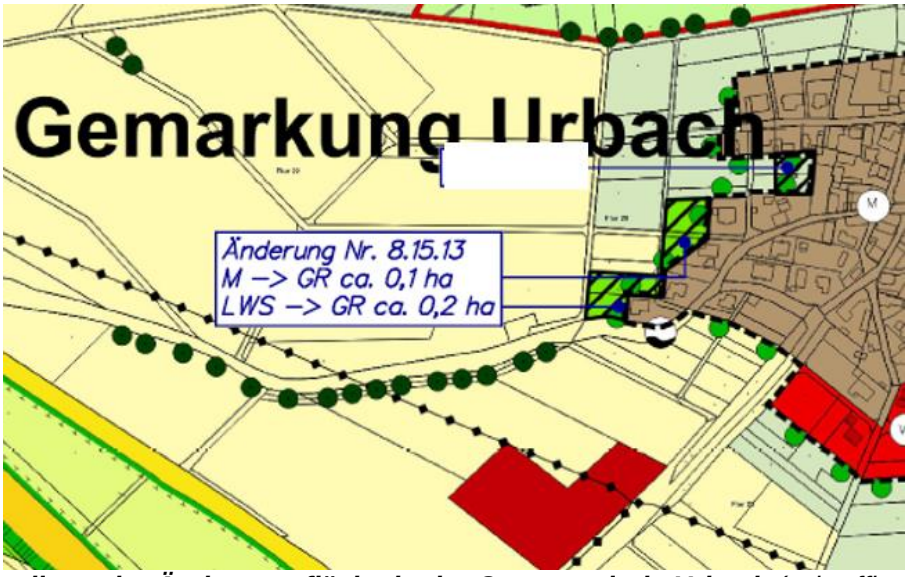


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Urbach *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion wird nicht wahrgenommen. Die Änderungsbereiche befinden sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Überdorf und wird im RROP überwiegend als „weiße Fläche“ ohne spezifische Darstellung geführt. Teilflächen sind als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt und entsprechen der östlich angrenzenden Bestandsbebauung. Darüber hinaus liegen die Flächen innerhalb eines großräumig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Da die vorliegende Änderung der Anpassung an eine bereits rechtskräftige Satzung dient, sind keine Konflikte mit den Grundsätzen der Raumordnung zu erwarten. Die Grundsätze des Vorbehaltsgebiets können in der Abwägung berücksichtigt und überwunden werden. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

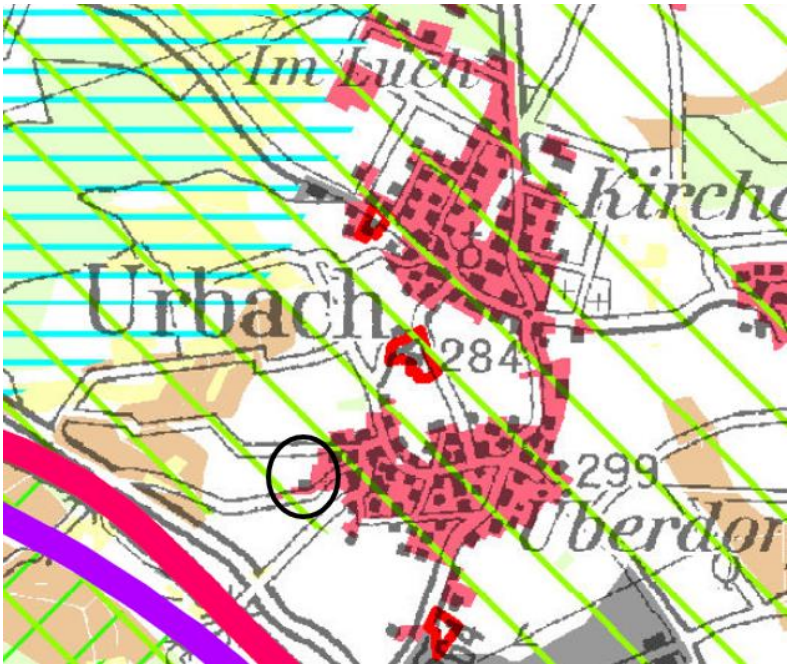


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der geplanten Änderung beabsichtigt die Gemeinde eine Anpassung an die bereits 2019 beschlossene 2. Änderung der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung „Heller Weg“. Konkret betrifft das eine kleinflächige Anpassung von ca. 0,1 ha Mischbaufläche und ca. 0,2 ha landwirtschaftlicher Fläche, welche in Grünfläche überführt werden. Die Änderungsbereiche befinden sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Überdorf der Gemeinde Urbach.

Verkehrlich sind die Änderungsbereiche über den „Heller Weg“ erschlossen. Im Bestand stellen sich beide Teilbereiche als Grünflächen dar und werden teilweise als Privatgarten der vorliegenden Bestandsbebauung genutzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden somit an den vorhandenen Bestand angepasst.

Es findet eine Flächenrücknahme stattfindet, weshalb von weiteren städtebaulichen Erläuterungen abgesehen wird. Weitere Informationen sind der Ergänzungssatzung zu entnehmen (siehe nachfolgende Abb.).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

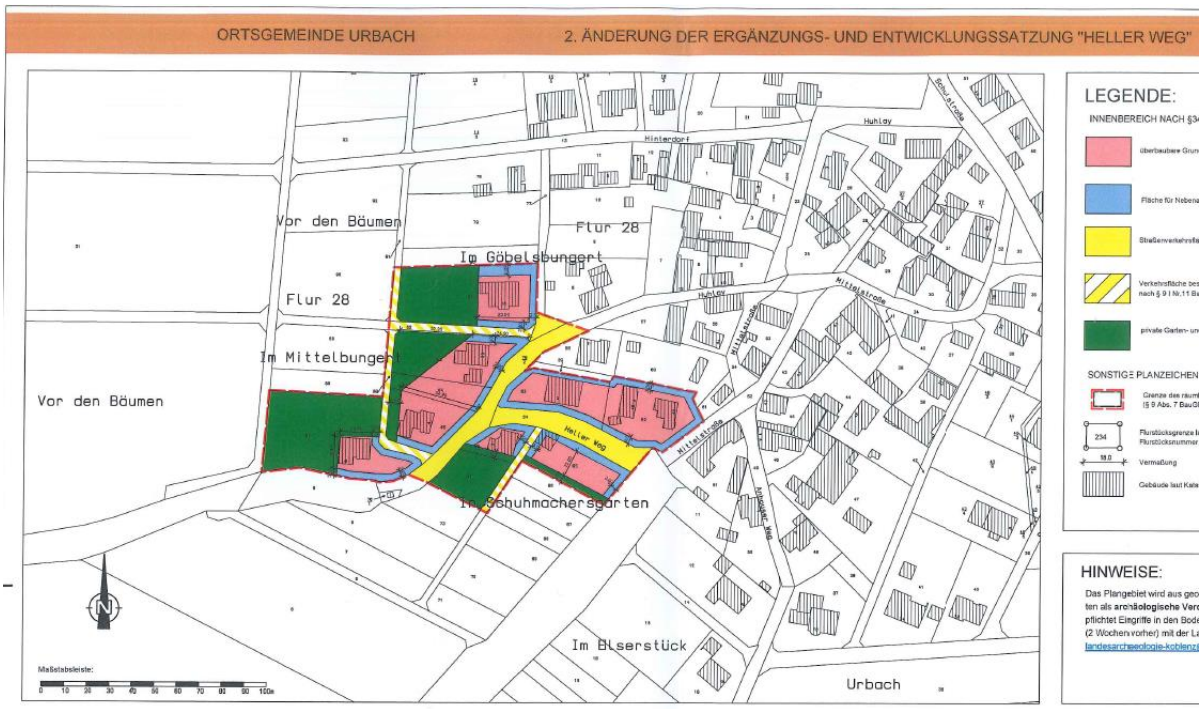


Abb.: Auzug aus der 2. Änderungs der Ergänzungs- und Entwicklungssatzung „Heller Weg“ in der Gemeinde Urbach

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung werden durch die vorliegende Änderungsplanung nicht berührt, da es sich um die Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung und zusätzlich um eine Flächenrücknahme zugunsten ausgewiesener Grünflächen handelt. Von weiteren Ausführungen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.14 Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freiflächen-Photovoltaik auf Forstwirtschaftsfläche sowie landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche im privilegierten Bereich (FWS in S ca. 10,26 ha; LWS in S ca. 0,03 ha; GR in R ca. 0,31 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Urbach wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der in Rede stehende Änderungsbereich liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze von Urbach, unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A 3, die als großräumige Straßenverbindung sowie als großräumige Verbindung des öffentlichen Verkehrs ausgewiesen ist. Im RROP Mittelrhein-Westerwald wird die Fläche vollständig als „sonstige Waldfläche“ dargestellt. Der Bereich liegt zudem teilweise innerhalb der Gemarkung Linkenbach und wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Aufgrund der Lage innerhalb des privilegierten 200-m-Bereichs zur Autobahn sowie der bestehenden erheblichen Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur sind keine raumordnerischen Konflikte mit den Grundsätzen des Vorbehaltsgebiets zu erwarten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

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

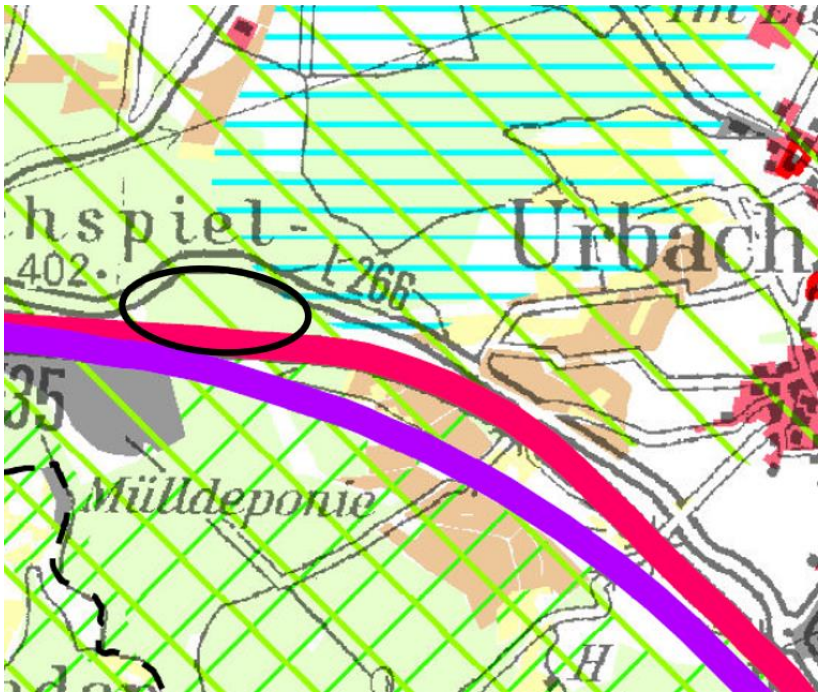


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die vorliegend geplante Darstellung von ca. 10,6 ha Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ befindet sich Gemarkungsübergreifend im Bereich nördlich der Autobahn A 3 sowie südlich der Landesstraße L 266. Der größere, östliche Teilbereich befindet sich in der Gemarkung Urbach, während ein kleinerer jedoch nicht unerheblicher Teil westlich in der Gemarkung Linkenbach liegt.

Seit 2023 sind Freiflächen-PV-Anlagen im Außenbereich innerhalb eines 200 m Korridors entlang von Autobahnen und mehrgleisigen Schienenwegen privilegiert. Das bedeutet, dass etwaige Vorhaben in diesem Bereich nach § 35 BauGB und ohne einen Bebauungsplan errichtet werden können. Auch eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit nicht zwingend vorgeschrieben. Es wird jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass in solchen Fällen erforderliche Gutachten, Landschaftsplanerische Bewertungen und Eingriffsbewertungen im Rahmen des Bauantrags vorzuweisen sind.

Die Fläche befindet sich im 200-m-Korridor zur Bundesautobahn A3 bzw. der Hochgeschwindigkeitsstrecke Köln–Frankfurt der Deutschen Bahn und ist Großteils mit Gehölzen (vorwiegend Jungaufwuchs) bestellt.

Es sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der Autobahn und Landesstraße zu beachten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Landschaftsplanung:

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2023 sind Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich innerhalb eines 200 m breiten Korridors entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert zulässig.

Das Gebiet befindet sich innerhalb eines solchen infrastrukturell vorgeprägten Korridors zwischen der Autobahn A3 und der Bahnstrecke Köln–Frankfurt.

Unabhängig von dieser Privilegierung erfolgt die Planung im vorliegenden Fall im Rahmen der Bauleitplanung, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie eine räumliche Steuerung der Nutzung sicherzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zu berücksichtigen. Die hierfür erforderlichen naturschutzfachlichen Bewertungen sowie die Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im weiteren verbindlichen Bauleitplanverfahren oder aber im Rahmen eines Bauantrags.

Landschaftsfaktor	**Bestand/ Beschreibung**	**Empfindlichkeit/ Bewertung**	**Landespflegerische Zielvorstellungen**
Landschaftsbild/ Erholung	Das Gebiet befindet sich gemarkungsübergreifend nördlich der Autobahn A 3 sowie südlich der Landesstraße L 266. Der größere, östliche Teilbereich liegt in der Gemarkung Urbach, während ein kleinerer, jedoch nicht unerheblicher Teil westlich in der Gemarkung Linkenbach liegt. Im Bestand stellt sich die Fläche teilweise als mit Gehölzen bestandener Bereich sowie teilweise als brachgefallene Fläche dar. Ein besonderer Erholungswert ist derzeit nicht erkennbar. Aufgrund der umliegenden Gehölzbestände besteht zudem keine nennenswerte Einsehbarkeit.	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung des Plangebiets durch Bepflanzungsmaßnahmen bzw. Gehölzerhaltung soweit möglich, extensive Entwicklung der unterlagerten Wiesenfläche, Erhaltung bestehender Wegebeziehungen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Boden	Das Gebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes und weist überwiegend Pseudogley-Parabraunerden sowie Parabraunerden aus Lösslehm auf. Aufgrund des bisherigen Waldstandorts liegen zur Bodenart und Bodenschätzung gemäß Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) keine Angaben vorhanden. Mit der geplanten Umwandlung zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ erfolgt lediglich eine geringe Versiegelung. Zudem ist ein Rückbau der Anlage nach Ablauf des Pachtvertrags möglich.	gering	Minimierung der Versiegelung, Aufwertung des Bodens durch zusätzliche Gehölzpflanzungen und extensive Nutzung der unter-lagerten Wiese, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden (u.a. DIN 16539), Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Bo-den.
Wasserhaushalt	Das Gebiet liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 879 mm. Mit der geplanten Umwandlung zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ erfolgt lediglich eine geringe Versiegelung. Das Wasser kann weiterhin in den Boden infiltrieren.	gering	Minimierung der Versiegelung, Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch zusätzliche Pflanzung von Gehölzen und extensive Nutzung der unterlagerten Wiese.
Klima/ Lufthygiene	Aufgrund der Gehölzbestände dient die Fläche zur Frischluftfilterung. Das künftige Vorhaben dient dem Ausbau erneuerbarer Energien und trägt damit zur Luftreinhaltung bei.	mittel-hoch	Minimierung der Flächenversiegelung, Zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen (randliche Begrünung) und Unterlagerung mit Extensivgrünland.
Arten- und Biotopschutz	Laut LANIS befinden sich im Gebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG. Im Bestand stellt sich die Fläche teilweise als mit Gehölzen bestandener Bereich sowie teilweise als brachgefallene Fläche dar. Aufgrund dieser Struktur ist von einer potenziell erhöhten Habitatfunktion auszugehen. Vorkommen häufiger und störungstoleranter Arten – beispielsweise Feldvögel oder Kleinsäuger – können nicht ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls ist auf nachfolgender Planungsebene die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bzw. Gutachtens erforderlich.	gering-mittel	Extensive Entwicklung der unterlagerten Wiesenflächen, Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindest-maß, Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere durch Freihaltung von ca. 20 cm zwischen Boden und Zaun. Verwendung wenig lichtreflektierender Module. Modultischhöhe von ca. 80 cm und Reihenabstände von 5-6 m einhalten. Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: nahezu vollständig als „sonstige Waldfläche“ dargestellt; lediglich im Westen kleinere Teilbereiche als Flächen ohne Darstellung (weiße Flächen), vollständig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft und Grünfläche.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die in Rede stehende Änderung sieht die Neudarstellung einer Sonderbaufläche für Photovoltaikanlage südlich angrenzend an die Autobahn A 3 vor.
Die Eingriffe sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Die Fläche hat keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der umliegenden Siedlungsgebiete. Durch innere und randliche Begrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt minimiert werden.
Es wird empfohlen, die unterlagerte Wiese extensiv zu nutzen und zu entwickeln, um die Habitatqualität für Insekten und Kleintiere zu verbessern. Schutzgebiete sind nicht betroffen.
Aufgrund des Gehölzbestandes innerhalb der Fläche wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene empfohlen.

Abwägung:

- Ausweisung einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage fernab bestehender Wohngebiete, mit zeitweiligem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen.
- Es liegt eine Privilegierung im 200-m-Korridor zur A 3 vor.
- Aufgrund des Gehölzbestandes innerhalb der Fläche wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf nachfolgender Planungsebene empfohlen.
- Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind voraussichtlich funktional ausgleichsfähig. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.15.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Urbach

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Urbach werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.



Abb.: Darstellung eines bestehenden Aussiedlerhofs westlich der Gemeinde

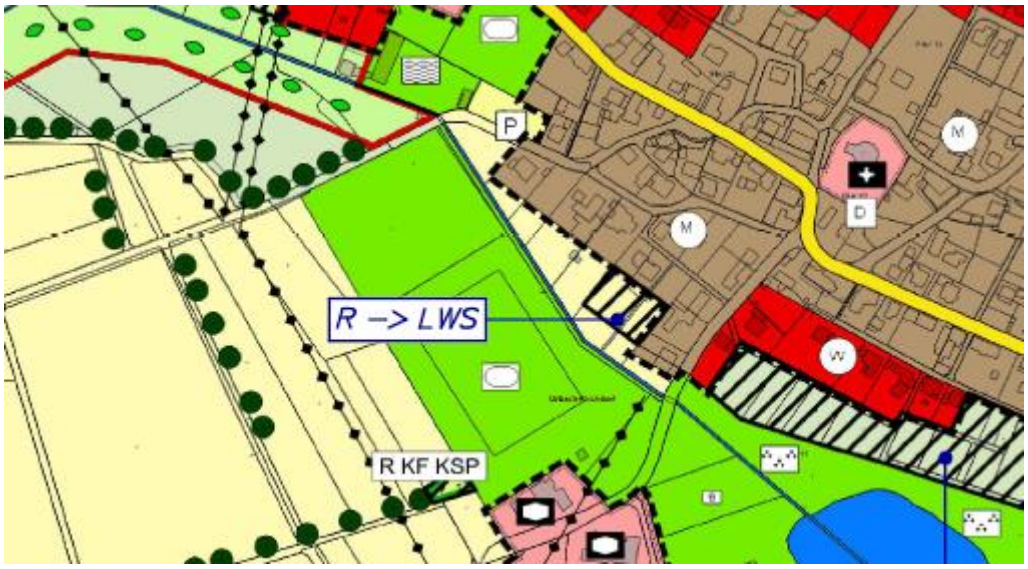


Abb.: Darstellung von landwirtschaftlicher Fläche in Anpassung an den tatsächlichen Bestand am südlichen Ortsrand

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

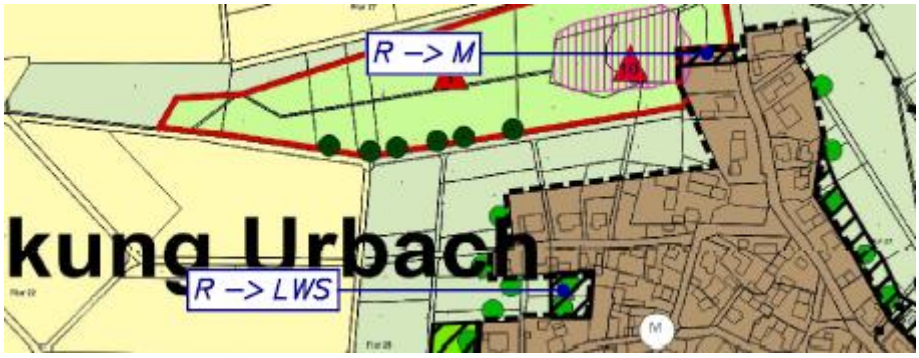


Abb.: Kleinflächige Darstellung und Rücknahme von Mischbaufläche in Anpassung an den tatsächlichen Bestand (OT Überdorf)

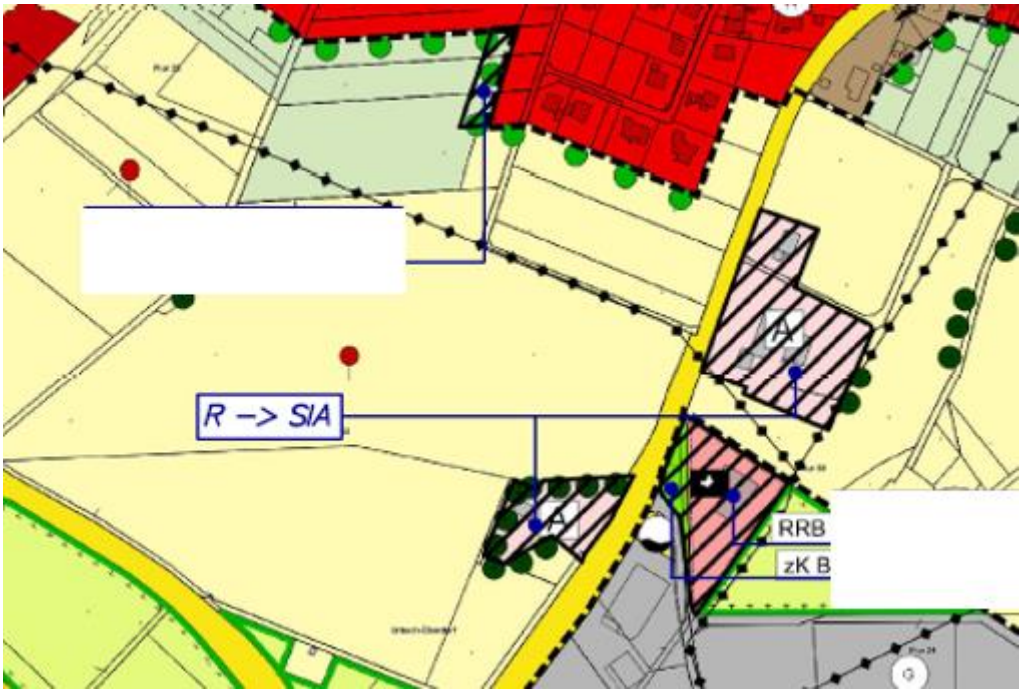


Abb.: Darstellung bestehender Aussiedlerhöfe im Außenbereich

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16 Ortsgemeinde Woldert

8.16.1 Bestandsanpassung - Anpassung an den Bebauungsplan „Dierdorfer Straße“ - Änderung landwirtschaftliche Fläche in Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ und in Dauergrünland (LWS in M ca. 0,15 ha; LWS in GB Bauhof ca. 0,1 ha; LWS in GR Dauergrünland ca. 0,25 ha) sowie Umwandlung von Sonderfläche in Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ (S in GB ca. 0,3 ha)

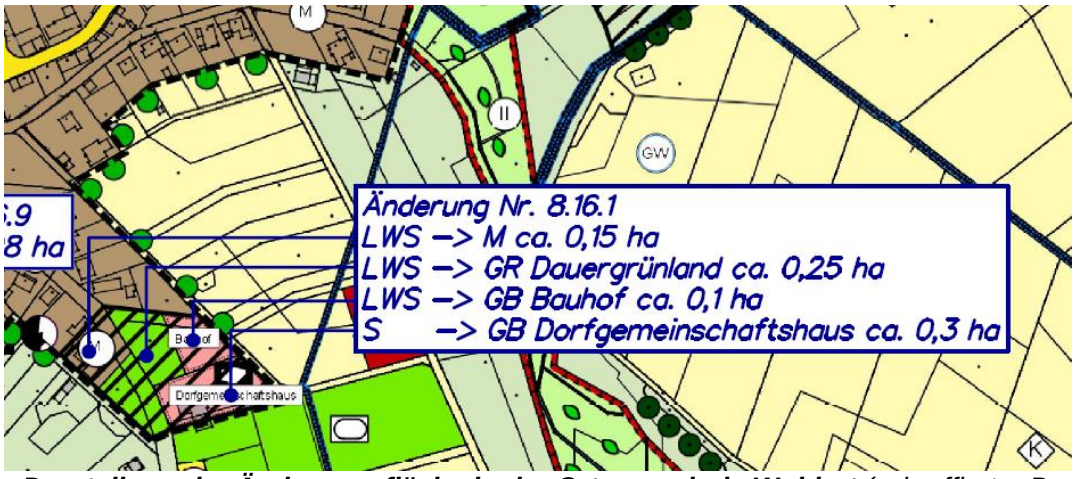


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die vorgesehene Änderung befindet sich am östlichen Randbereich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Woldert. Das Plangebiet wird von der „Dierdorfer Straße“ durchquert. Im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) weist die Fläche teilweise keine Darstellung auf (weiße Fläche). Östlich der „Dierdorfer Straße“ ist die Änderungsfläche hingegen abschnittsweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Darüber hinaus liegt das Gebiet innerhalb der Vorbehaltsgebiete „Erholung und Tourismus“ sowie „Regionaler Biotopverbund“. Es handelt sich um die Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

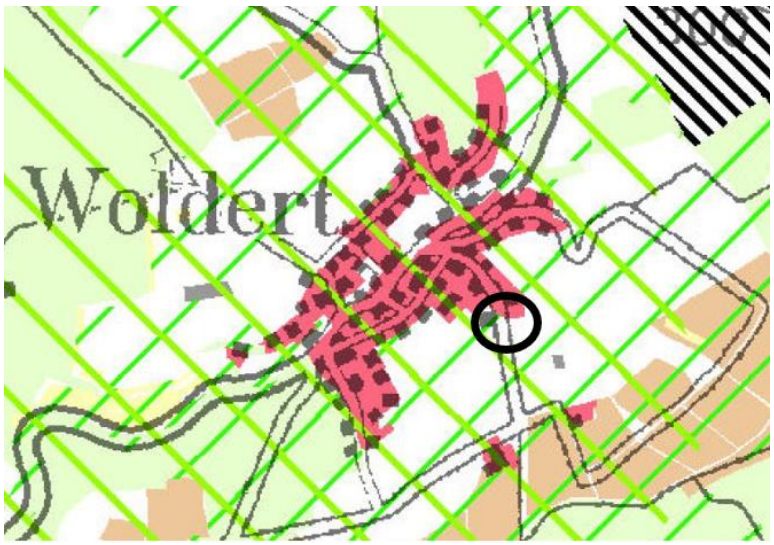


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung wird die nachrichtliche Ergänzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Dierdorfer Straße“ thematisiert, der bereits Ende 2017 im Verfahren nach § 13a BauGB zur Rechtskraft gelangt ist. Ziel und Zweck der Planung ist die Errichtung eines Bauhofs im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage. Gleichzeitig soll durch die Einhaltung entsprechender Abstände zur Wohnbebauung sowie zum südlich angrenzenden Dorfgemeinschaftshaus dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen werden.

Im Flächennutzungsplan erfolgt daher die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche, in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauergrünland“ sowie in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“. Darüber hinaus wird das südlich angrenzende und bereits bestehende Dorfgemeinschaftshaus von seiner bisherigen Darstellung als Sonderbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ überführt. Diese letztgenannte Anpassung steht zwar nicht im direkten Zusammenhang mit dem beschriebenen Bebauungsplan, stellt jedoch ebenfalls eine notwendige Anpassung an den Bestand dar und wird daher in die vorliegende Änderungsplanung einbezogen.

Die Änderungsflächen liegen östlich und westlich der „Dierdorfer Straße“ am östlichen Ortsausgang der Gemeinde Woldert. Südlich schließen weitläufige, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche an, während nördlich die beidseitig der „Dierdorfer Straße“ gelegene Bestandsbebauung der Gemeinde anschließt.

Da es sich bei der Planung im Wesentlichen um eine nachrichtliche Anpassung sowie um die Umwidmung einer bereits als Sonderbaufläche ausgewiesenen und bebauten Fläche handelt, sind weitergehende städtebauliche Ausführungen nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff wird nicht vorbereitet; mit einer Veränderung der Bestandssituation ist nicht zu rechnen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

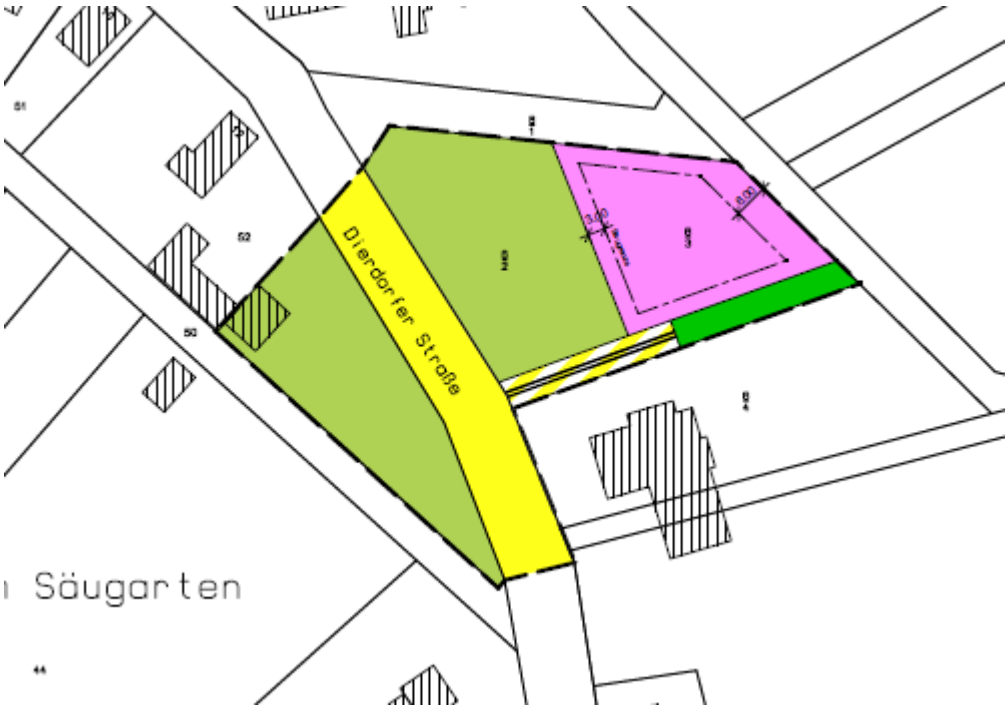


Abb.: Ausschnitt des Bebauungsplans „Dierdorfer Straße“ in der Ortsgemeinde Woldert, Stand: November 2017

Landschaftsplanung:

Die Belange der Landschaftsplanung wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans bereits abschließend thematisiert. Von einer weitergehenden Beschreibung wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.2 Flächenrücknahme von Sonderbaufläche „Freizeit“ in Forstwirtschaftsfläche, Landespflegefläche und Landwirtschaftsfläche (S Freizeit in FWS ca. 1,1 ha; S Freizeit in LPF ca. 1,9 ha; S Freizeit in LWS ca. 1,5 ha)

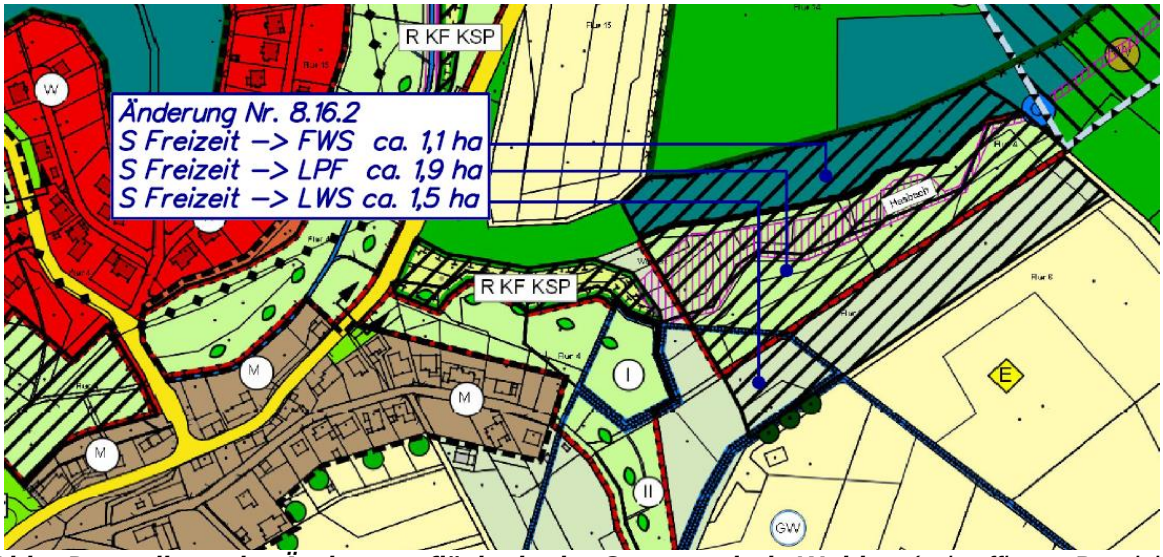


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird durch den aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Ortsgemeinde nicht. Der Änderungsbereich liegt großflächig nordöstlich der Gemeinde und befindet sich etwas außerhalb der geschlossenen Ortslage. Im RROP ist die Fläche ohne konkrete Darstellung (weiße Fläche) verzeichnet. Darüber hinaus liegt der Bereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Unmittelbar angrenzend befinden sich sonstige Waldflächen sowie ein weiteres Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“. Hintergrund der vorliegenden Planung ist die Rücknahme bestehender Flächenausweisungen. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

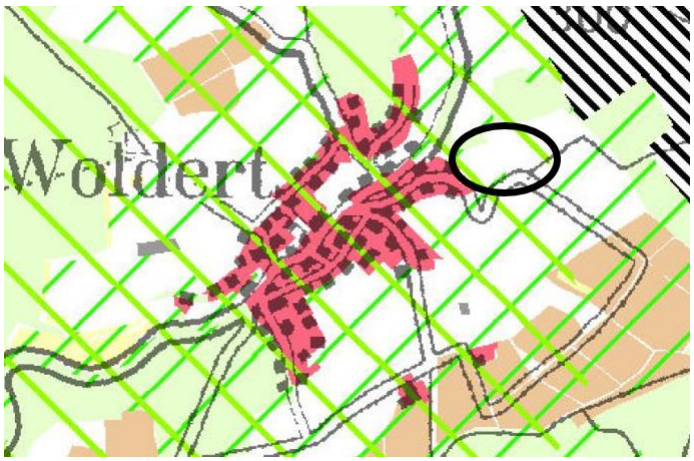


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Fläche war im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan bislang als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ ausgewiesen. Im Rahmen der Änderung sollen diese Flächen jedoch zurückgenommen und entsprechend dem tatsächlichen Bestand dargestellt werden. Konkret umfasst dies die Umwandlung von rund 4,5 ha Sonderbaufläche in forstwirtschaftliche Fläche (ca. 1,1 ha), landwirtschaftliche Fläche (ca. 1,5 ha) sowie Landespflegefläche (ca. 1,9 ha).

Die Gemeinde beabsichtigt keine Ausweisung von Sonderbauflächen in diesem naturschutzfachlich hochwertigen Bereich mehr. Durch den Änderungsbereich verläuft der „Hasbach“, ein Gewässer III. Ordnung, der von typischen, gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen umgeben ist und damit einen ökologisch wertvollen sowie schützenswerten Lebensraum darstellt. Aus wasserwirtschaftlicher wie auch aus naturschutzfachlicher Sicht ist die vorgesehene Rücknahme daher ausdrücklich zu begrüßen.

Der Änderungsbereich liegt nordöstlich der „Schulstraße“ und der „Hauptstraße“ etwas außerhalb der geschlossenen Ortslage und ist lediglich über Wirtschaftswege fußläufig erreichbar. Während sich der nördliche Teilbereich überwiegend als Mischwald darstellt, wird der südliche Bereich landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt weist das Umfeld vergleichbare Landschafts- und Biotopstrukturen auf, sodass die geplante Rücknahme eine sachgerechte Anpassung an die tatsächliche Nutzung darstellt.

Der südliche Bereich der Änderungsfläche wird von der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets „Quelle Woldert/ In der Hasbach 1 + 2“ mit geltender Rechtsverordnung. Aufgrund der fehlenden Eingriffsrelevanz ist jedoch keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.

Da die Änderung ausschließlich eine Rücknahme betrifft und keine Veränderung der Bestandssituation vorbereitet oder bewirkt, wird von weitergehenden städtebaulichen Ausführungen abgesehen.

Landschaftsplanung:

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

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.3 Neudarstellung von Wohnbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südlichen Ortsrand der Gemeinde (LWS in W ca. 3,8 ha)

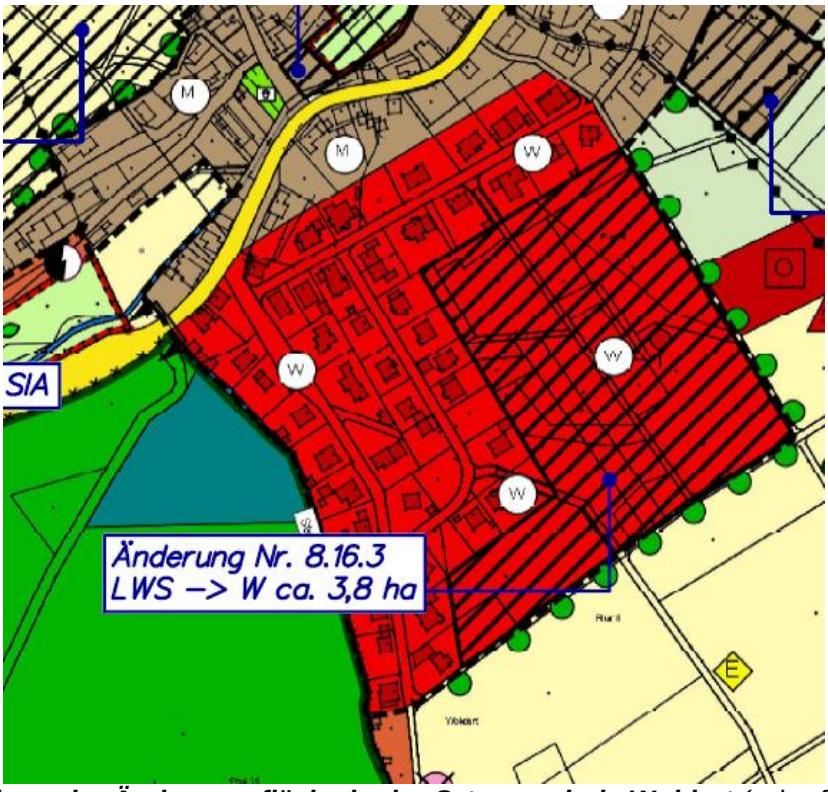


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand der bestehenden Siedlungsflächen und unterliegt im RROP überwiegend keiner Darstellung („weiße Fläche“). Nördlich und westlich schließen Siedlungsflächen der Kategorie „Wohnen“ an, während sich südlich weitere Flächen ohne raumordnerische Festlegungen anschließen. Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Vorbehaltsgebiete „Erholung und Tourismus“ sowie „Regionaler Biotopverbund“. Die zugehörigen Grundsätze sind im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen, stellen jedoch – anders als verbindliche Ziele der Raumordnung – keine zwingenden Vorgaben dar und können überwunden werden. Da die geplante Neuausweisung landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Siedlungsnähe betrifft und weder unberührte Landschaftsräume noch besondere Erholungs- oder Vernetzungsfunk-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

	tionen wesentlich beeinträchtigt werden, ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit der Vorbehaltsfunktionen auszugehen. Dem Änderungsvorhaben kann daher der planerische Vorrang eingeräumt werden. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **eine geringfügige Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen keine Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Woldert und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbauflächen an. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Mit der vorliegenden Planung sollen ca. 3,8 ha in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

Ziel der Gemeinde ist die Sicherung des wohnbaulichen Eigenbedarfs für die kommenden 10–20 Jahre. Hierzu werden im Zuge der parallel geführten Änderungen 16.4 und 16.8 umfangreiche Entwicklungspotenziale in Form von Außenreserven zurückgenommen (rund 2,21 ha Wohnbaufläche und 4,69 ha Mischbaufläche) und sollen an den südöstlichen Ortsrand verlagert werden. Die laut Raum+Monitor ausgewiesenen Innenpotenziale und Baulücken stehen der Gemeinde mangels Verfügbarkeit bzw. Aktivierbarkeit nicht zur Verfügung oder werden durch die vorliegende Planung zurückgenommen. Durch die reine Verlagerung gemeindeeigener Entwicklungspotenziale entsteht keine zusätzliche Gesamtneuausweisung; vielmehr erfolgt eine Konzentration der städtebaulichen Entwicklung in einem geeigneten, arrondierten Erweiterungsbereich. Die Erschließung soll bedarfsorientiert und abschnittsweise erfolgen.

Eine Erschließung ist über Verlängerungen der Stichstraßen aus den Gemeindestraßen „Im Steinchen“ und „Höhenweg“ möglich; eine Ringerschließung ist zu empfehlen. Beide Wege stellen sich derzeit als unbefestigte Feldwege dar. Die zugehörigen Gemeindestraßen münden über „In der Steubach“ in die Hauptstraße und nachfolgend somit weiter in die Landesstraße L 267, wodurch eine gute regionale Anbindung gewährleistet ist.

Im Umfeld befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe: die Pferdepension Zänker im Aussiedlerhof „Hommer“ (ca. 200 m südlich) sowie der Aussiedlerhof „Waldhof“ (ca. 300 m südöstlich). Die potenziellen Auswirkungen dieser Betriebe in Form von Geruchs- oder Schallbelastung auf das Plangebiet sind im weiteren Verfahren zu prüfen; die geltenden Richtwerte sind einzuhalten. Die Bewirtschaftung der umliegenden Agrarflächen ist als ortsüblich zu bewerten. Weitere relevante Störquellen bestehen nicht.

Die Entwässerung ist möglichst im Trennsystem vorzusehen. Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder zurückgehalten werden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der ca. 150 m nördlich gelegene Dreisbach (Gewässer III. Ordnung). Aufgrund der leichten Neigung nach Norden bietet sich eine Regenrückhaltefläche in Richtung des Bachlaufs an. Einleitungen sind genehmigungspflichtig und bei den entsprechenden Behörden zu vorab zu thematisieren.

Laut den Gefahrenkarten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz zum Thema Starkregen ist lediglich für den südwestlichen Bereich eine geringfügige Betroffenheit im Bereich des Wirtschaftsweges, entspringend auf der Gemeindestraße „Im Steinchen“, zu erwarten. Bei extremen Starkregenereignissen ist hier mit konzentrierten Oberflächenabflüssen mit Wassertiefen von 10 bis unter 30 cm bei Fließgeschwindigkeiten von 1 bis unter 2 m/s zu rechnen. Weitere Bereiche der Änderungsfläche sind nicht betroffen. Bei Beachtung des Abflussverhaltens auf nachfolgender Planungsebene wird die Überflutungsgefahr als gering und der Planung nicht entgegenstehend eingeschätzt. Aufgrund der eher geringen Abflüsse im Wirkbereich der Planungsfläche wird zudem nicht von einer erheblichen Auswirkung in Bezug auf den Dreisbach erwartet, in dessen Einzugsgebiet der Änderungsbereich liegt. Durch entsprechende Festsetzungen auf nachfolgender Planungsebene sollte jedoch eine weiterhin möglichst effektive Versickerungsrate der Böden gesichert werden.

Der Bestand stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutztes Offenland ohne wertgebende Strukturen dar. Lediglich entlang des zentral verlaufenden Wirtschaftswegs befindet sich ein Einzel-

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

gehölz. Westlich grenzen rückwärtige Privatgärten an, die punktuell überplant werden. Östlich begrenzt ein unbefestigter Wirtschaftsweg die Fläche, gefolgt von weiteren Agrarflächen und einer Parzelle mit Gehölzbeständen. Nördlich und westlich grenzt die Siedlungsbebauung an, südlich geht der Bereich in die freie Feldflur über.



Abb.:Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Woldert im Naturraum „Altenkirchener Hochfläche“ des Westerwaldes. Sie stellt eine landwirtschaftlich genutzte Offenfläche dar, die unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung anschließt. In östlicher und südlicher Richtung schließen weitere ackerbaulich geprägte Flächen an, während westlich und nördlich die Ortslage dominiert. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung ist die visuelle Vorprägung hoch, sodass die landschaftsbildliche Wirkung vor allem im Nahbereich relevant bleibt. Eine überörtlich prägende Sichtbeziehung ist nicht gegeben. Hinsichtlich der Erholungsfunktion kommt der Fläche nur eine geringe Bedeutung zu. Die betroffenen und angrenzenden Wirtschaftswege werden jedoch mutmaßlich von Anwohnern und Spaziergängern zur Naherholung genutzt.	gering-mittel	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Oberirdische Gewässer erster oder zweiter Ordnung sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Dreisbach (Gewässer 3. Ordnung), der sich in rund 155 m nordwestlich des Plangebiets befindet. Er ist durch die dazwischenliegende Kreisstraße K 142 räumlich getrennt. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 866 mm. Mit der geplanten Umwandlung in Wohnbaufläche sind punktuelle bis großflächige Versiegelungen verbunden, die zu einer Veränderung des Oberflächenabflussverhaltens sowie zu Einschränkungen der natürlichen Grundwasserneubildung führen können.	mittel-hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet gehört zur Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Vorherrschend sind Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Lösslehm. Die dominierende Bodenart ist Lehm, im nordöstlichen Teilbereich sind die Böden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial kartiert. Insgesamt weist die Fläche ein mittleres bis hohes Ertragspotenzial sowie eine gleichwertige nutzbare Feldkapazität auf. Das Nitratrückhaltevermögen ist für die Fläche durchgängig als mittel einzustufen. Die Hangneigung beträgt ca. 8-12 % und spiegelt eine geringe bis mäßige Reliefenergie wider. Bodengenetisch handelt es sich um Standorte aus solifluidalen Sedimenten: Braunerde-Parabraunerde aus bimsasche- und lössführendem Schluff über Löss, über sehr tiefem Grusschluff bis hin zu tiefem Schutt aus devonischen Schiefern oder Sandsteinen. Mit der geplanten Umnutzung von ackerbaulich genutzter Fläche zu Wohnbaufläche ist künftig mit Versiegelungen durch bauliche Anlagen und Erschließungsmaßnahmen zu rechnen.	hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Minimierung der Flächenversiegelung (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege).
Klima/ Luft-hygiene	Das Gebiet liegt am östlichen Ortsrand von Woldert auf einer leichten Hanglage mit ca. 8-12 % Neigung. Die Fläche ist bislang unversiegelt und wird ackerbaulich genutzt. Dadurch erfüllt sie eine lokale Ausgleichsfunktion für das Mikroklima, insbesondere durch die nächtliche Frischluftproduktion und die Reduktion von Wärmeeinträgen. Im Zusammenspiel mit den angrenzenden Offenlandbereichen bleibt die Frischluftversorgung für die Ortslage auch nach Umsetzung der Planung grundsätzlich erhalten. Eine besondere klimatische Empfindlichkeit im Sinne gesetzlicher Schutzkulissen besteht nicht.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Integration von Grünstrukturen (Gehölze, Baumreihen) zur Temperaturregulierung und Luftfilterung. Offenhaltung von Kaltluftleitbahnen in Richtung der Ortslage. Empfehlung zur Nutzung erneuerbarer Energien.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Laut LANIS befinden sich im Bereich der Änderungsfläche keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG. Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten liegen im zugeordneten 2 × 2 km-Raster nicht vor. Internationale oder nationale Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Offenfläche dar, die keine nennenswerten Gehölz- oder Strukturelemente aufweist. Entsprechend ist die Habitatfunktion nach derzeitigem Kenntnisstand gering. Vorkommen häufiger, störungstoleranter Arten (z. B. Vögel oder Kleinsäuger) sind nicht auszuschließen. Durch die Errichtung von Gebäuden und die Herstellung von Hausgärten kann die Arten- und Strukturvielfalt der Fläche voraussichtlich erhöht werden.	mittel	Entwicklung von strukturreichen Randbereichen (z. B. Hecken, Baumreihen, Blühstreifen) zur Förderung der Biodiversität im Umfeld.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: überwiegend keine Darstellung (weiße Fläche) sowie geringfügig Siedlungsflächen „Wohnen“, innerhalb von Vorbehaltsgebieten für „Erholung und Tourismus“ sowie „Regionaler Biotopverbund“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche am südöstlichen Ortsrand von Woldert arrondiert die bestehende Siedlung in Richtung der Agrarflur. Sie ist landwirtschaftlich vorgeprägt, landschaftsbildliche Auswirkungen beschränken sich auf den Nahbereich. Randliche Eingrünungen zur Förderung eines gepufferten Übergangs in die Landschaft werden jedoch empfohlen.
Geschützte Biotope oder Artenvorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen, die Habitatfunktion ist gering. Durch Hausgärten und Randstrukturen kann eine Aufwertung erfolgen.
Die leistungsfähigen Böden sind schutzwürdig; Eingriffe durch Versiegelung können durch wasserdurchlässige Beläge und fachgerechten Bodenumgang abgemildert werden.
Die Fläche erfüllt eine lokale Klimafunktion, deren Einschränkung über Begrünungsmaßnahmen (Eingrünung, Gehölze, Dach-/Fassadenbegrünung) kompensiert werden kann.
Grundsätzlich werden die Eingriffe in die Schutzgüter als funktional ausgleichsfähig bewertet.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung von Wohnbauflächen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Keine hochwertigen Biotope betroffen. Entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als funktional ausgleichsfähig anzusehen.
- Empfehlung zur randlichen Eingrünung der Fläche zur Einbindung in das Landschaftsbild
- Keine erhebliche Überflutungsgefahr infolge von Starkregen zu erwarten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.4 Flächenrücknahme von Wohnbaufläche in Landespflegefläche „Suchraum“ (W in LPF ca. 1,81 ha) sowie Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,40 ha)

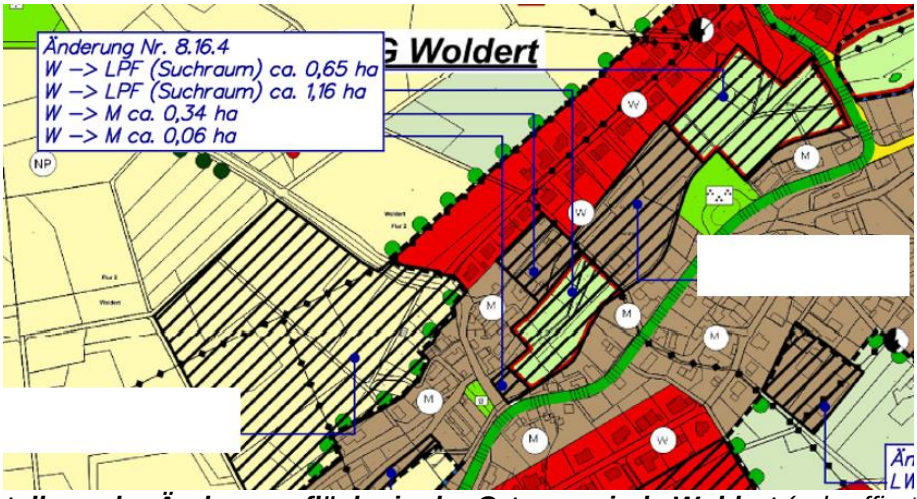


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Ortskern von Woldert, nordwestlich der „Hauptstraße“. Im RROP ist er teilweise ohne Darstellung (weiße Fläche) und teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Da sich der Bereich innerhalb des Siedlungskörpers befindet, werden auch die angrenzenden Flächen als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Die Gemeinde liegt zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich jedoch um eine Flächenrücknahme., **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

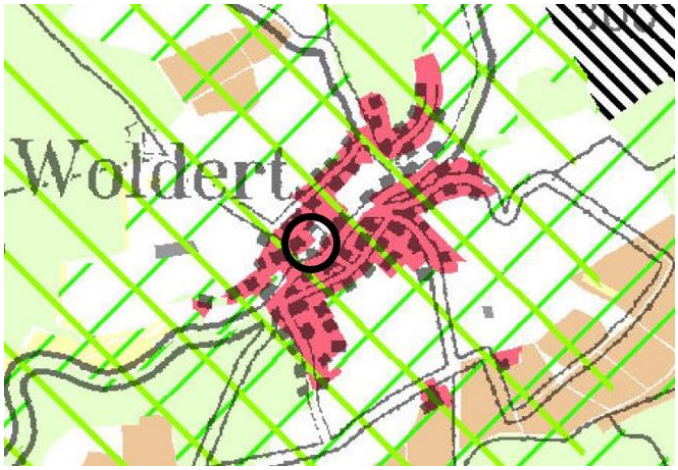


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt die Rücknahme von Wohnbauflächen und die damit verbundene Anpassung an den Bestand. Insgesamt sollen Wohnbauflächen in einem Umfang von rund 2,21 ha zurückgenommen und künftig überwiegend als Landespflegeflächen (ca. 1,81 ha) sowie in einem geringeren Umfang als Mischbauflächen (ca. 0,40 ha) dargestellt werden.

Eine Bebauung der zurückgenommenen Flächen in naher Zukunft nicht vorgesehen. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere der „Dreisbach“, der als Gewässer III. Ordnung aus östlicher Richtung kommend durch die Änderungsbereiche verläuft. Aufgrund der einzuhaltenden Gewässerabstände sowie der hohen ökologischen Wertigkeit der bachbegleitenden Biotope ist die Rücknahme aus wasserwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Entlang des Bachs finden sich typische uferbegleitende Gehölzstrukturen, die den ökologischen Wert zusätzlich unterstreichen. Die beschriebenen Flächen liegen östlich sowie in einiger Entfernung westlich der „Gartenstraße“, die nördlich von der „Hauptstraße“ abzweigt.

Neben der Ausweisung von Landespflegeflächen ist im nördlichen Teilbereich der südwestlichen Änderungsfläche eine kleinflächige Umwandlung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche vorgesehen. Dort befindet sich bereits seit längerer Zeit ein ansässiger, nicht störender Betrieb, sodass die Darstellung als Mischbaufläche, die sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen zulässt, den tatsächlichen Verhältnissen entspricht. Da der betroffene Bereich bereits weitgehend bebaut ist, handelt es sich hierbei ebenfalls um eine reine Anpassung an den Bestand.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Änderungsplanung keine baulichen Eingriffe vorbereitet werden und der Bestand unverändert bleibt, sind keine weitergehenden Ausführungen erforderlich.

Landschaftsplanung:

Es handelt sich vorliegend um eine Flächenrücknahme sowie eine kleinflächige Umwandlung von bereits bebauten Teilbereichen im Sinne einer städtebaulich korrekten Darstellung. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht tangiert, da kein baulicher Eingriff vorbereitet wird und von einer Änderung der Bestandssituation nicht auszugehen ist.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.5 Darstellungsänderung von forstwirtschaftlicher Fläche in Fläche für den Gemeinbedarf Ruhewald (Nadelwald in GB „Ruhewald“ ca. 0,10 ha)



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

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet, ohne eine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen. Der Änderungsbereich liegt nordwestlich außerhalb der Ortslage und ist im RROP überwiegend als sonstige Waldfläche dargestellt. Nördlich schließen weitere Waldflächen an, während im Süden geringfügig Flächen ohne Darstellung („weiße Flächen“) berührt werden. Der gesamte Bereich befindet sich zudem innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Dabei handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, dessen Belange im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen sind, der einer geordneten städtebaulichen Entwicklung jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht. Der vorliegenden Änderung wird der planerische Vorrang eingeräumt. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

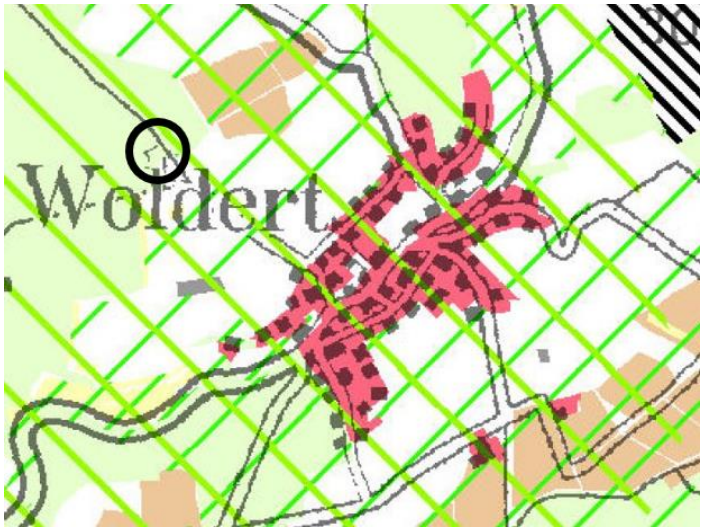


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Seitens der Gemeinde Woldert ist – wie bereits in anderen Kommunen innerhalb der Verbandsgemeinde Puderbach – die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Ruhewald“ vorgesehen. Die kleinflächige Erweiterung erfolgt in einem Umfang von ca. 0,10 ha und grenzt unmittelbar an den bestehenden Friedhof der Gemeinde an, der sich südlich anschließt. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Verkehrlich ist der Bereich über einen asphaltierten Wirtschaftsweg erschlossen, der von der südöstlich gelegenen Gemeindestraße „Steimeler Straße“ abzweigt. Der Friedhof ist damit für die Einwohnerinnen und Einwohner sowohl fußläufig als auch mit dem Pkw gut erreichbar.

Im Bestand ist der Bereich bereits vollständig baumbestanden und weist überwiegend Laubbaumbestände mittleren Alters auf, was die Ausweisung eines Ruhewalds begünstigt. Südlich grenzt die bestehende Friedhofsanlage mit Kapelle und befestigten Zuwegen an. Nördlich schließen ehemalige Forstflächen, die derzeit brachliegen, sowie weiterer Wald an.

Vertiefende Bewertungen zu Entwässerung, Immissionsschutz und Starkregengefahren sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da mit der Zweckbestimmung „Ruhewald“ keine zusätzlichen baulichen Eingriffe vorbereitet werden und die bestehenden Baumbestände vielmehr langfristig gesichert werden. Die Erweiterung erfolgt zudem in direktem Anschluss an die bestehende Friedhofsinfrastruktur (Kapelle, Wegeanlagen). Eine städtebauliche Ordnung kann weiterhin sichergestellt werden.

Landschaftsplanung:

Landesplanerische Ausführungen sind nicht erforderlich, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden und die Änderungsfläche zudem lediglich ca. 0,10 ha umfasst.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.6 Bestandsanpassung - Darstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche (LWS in M ca. 0,57 ha) sowie Rücknahme von landwirtschaftlicher Fläche für Mischbaufläche (M in LWS ca. 0,11 ha)

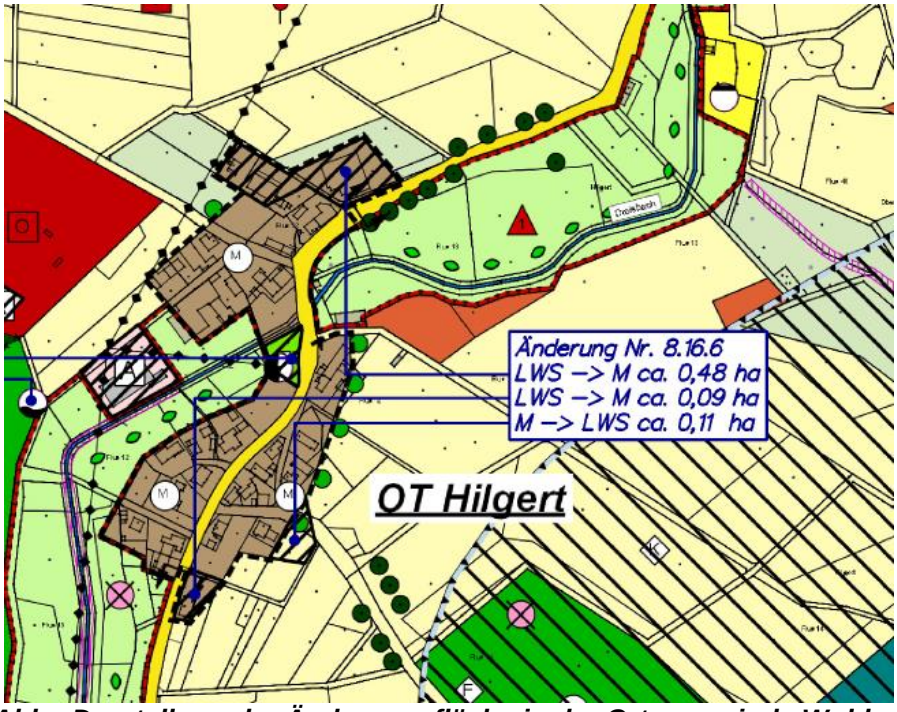


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert , Ortsteil Hilgert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Die Änderungsbereiche liegen am nördlichen sowie am südlichen Siedlungsrand nahe der „Dorfstraße“. Im RROP sind die Flächen überwiegend als weiße Flächen ohne spezifische Funktion dargestellt, teilweise jedoch auch als Siedlungsflächen „Wohnen“. Darüber hinaus werden sie von den Vorbehaltsgebieten „Erholung und Tourismus“ sowie „Regionaler Biotopverbund“ überlagert. Die vorliegende Änderung dient der Anpassung an den tatsächlichen Bestand. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

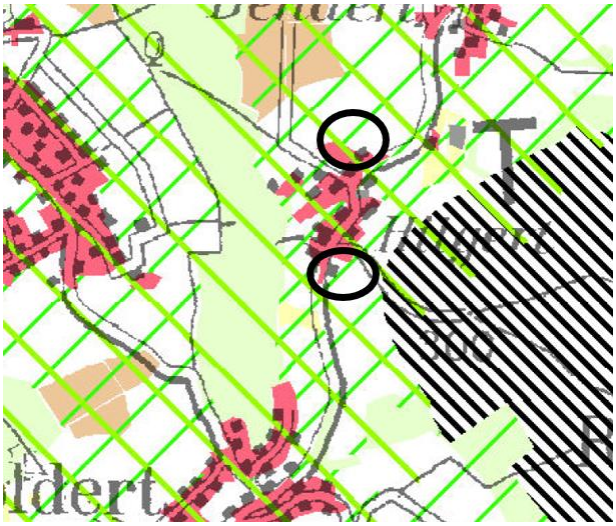


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist sowohl die Ausweisung als auch die Rücknahme von Mischbauflächen im Randbereich der Ortslage vorgesehen. Hintergrund des Vorhabens ist jeweils eine Anpassung an den bestehenden baulichen Bestand. Am nördlichen Ortsrand befinden sich bereits seit Jahren Bestandsgebäude mit angrenzenden Nebengebäuden und Strukturen, die auch im Kataster entsprechend verzeichnet sind. Diese Bereiche sollen im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans sachgerecht als Mischbauflächen dargestellt werden. Insgesamt werden hierfür ca. 0,48 ha bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in Mischbaufläche umgewandelt.

Eine vergleichbare Situation liegt am südlichen Ortsausgang vor, wo sich der nicht-störende Handwerksbetrieb „Engels“ befindet. Auch hier erfolgt eine Korrektur der Darstellung im Flächennutzungsplan, indem ca. 0,11 ha als Mischbaufläche ausgewiesen werden.

Im Gegensatz dazu ist am südöstlichen Siedlungsrand die Rücknahme von Mischbaufläche vorgesehen. Der hier bislang als Mischbaufläche ausgewiesene Bereich wird faktisch landwirtschaftlich genutzt und soll auch künftig keiner Bebauung zugeführt werden. Entsprechend erfolgt die Rückführung in landwirtschaftliche Fläche im Umfang von ca. 0,11 ha.

Da es sich in allen Fällen um Anpassungen an den Bestand handelt, sind keine Veränderungen der tatsächlichen Situation zu erwarten. Weitergehende städtebauliche Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Da durch die vorgesehenen Änderungen keine negative Beeinträchtigung der Bestandssituation sowie der Schutzgüter zu erwarten ist, werden die Belange der Landschaftsplanung nicht berührt. Von weiteren Beschreibungen wird daher abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.7 Darstellungsänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche am südlichen Ortsrand (LWS in M ca. 0,53 ha)

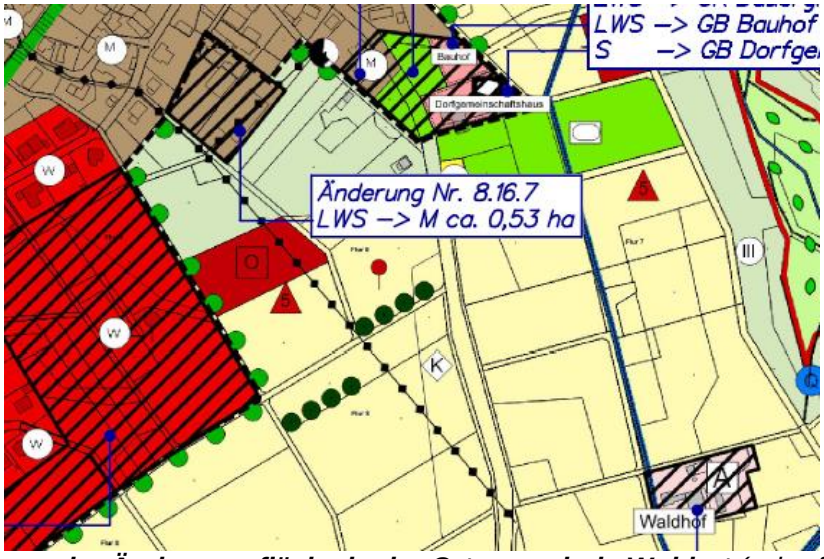


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet; eine zentralörtliche Funktion nimmt sie nicht wahr. Der in Rede stehende Änderungsbereich ist im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt und grenzt südlich an die offene Feldflur an, die als Fläche ohne Darstellung („weiße Fläche“) ausgewiesen ist. Die Gemeinde liegt vollständig innerhalb eines großflächigen Vorbehaltsgebiets „Erholung und Tourismus“. Südlich der Änderungsfläche schließt zudem ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“ an, das jedoch durch die Planung nicht berührt wird. Da der Änderungsbereich nahezu vollständig vorgeprägt und bereits überwiegend bebaut ist, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Grundsätze der Vorbehaltsgebiete zu erwarten. Der Planung kann daher im Rahmen der Abwägung der planerische Vorrang eingeräumt werden. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

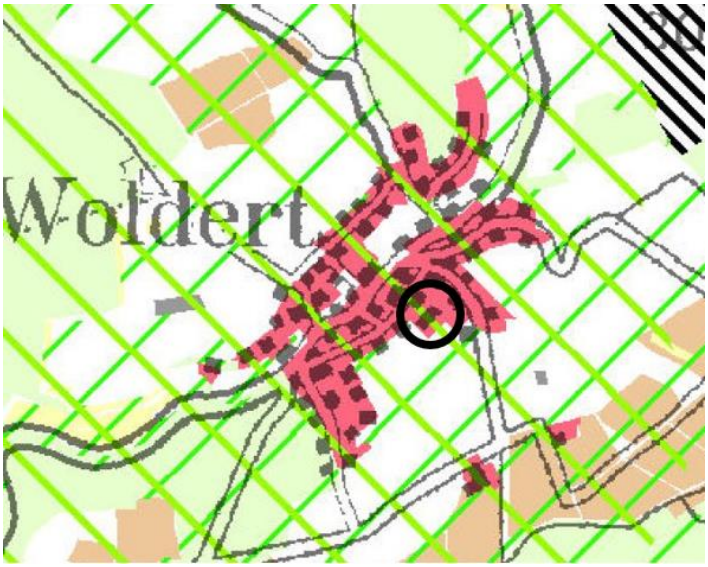


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Woldert und grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung soll eine Umnutzung von ca. 0,53 ha in Mischbaufläche erfolgen.

Die Anpassungsänderung erfolgt aufgrund der städtebaulichen Vorprägung sowie der unmittelbaren Nähe zur Siedlungslage. Eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand.

Der Bereich ist bereits weitgehend versiegelt und wird als Hofanlage genutzt. Entsprechend befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs eine größere Scheune, mehrere Nebenanlagen sowie umfangreiche Hofflächen. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Siedlungsnähe und der bestehenden baulichen Vorprägung soll die Nutzungsänderung erfolgen, um eine geordnete Nachverdichtung und bauliche Anpassungen für eine wohnbaulich verträgliche Entwicklung zu ermöglichen und zugleich zu einem städtebaulich stimmigen Ortsbild beizutragen.

Verkehrlich ist die Fläche über den „Höhenweg“ bereits vollständig erschlossen. Über die nordwestlich verlaufende Hauptstraße besteht zudem eine gute Anbindung an die Landesstraße L 265 und damit an das regionale Verkehrsnetz.

Die Entwässerung als auch die Bewertung von Starkregen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bestehenden Infrastruktur zu vernachlässigen. Es ist keine wesentliche Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich sind mögliche Wechselwirkungen mit den südlich gelegenen Aussiedlerhöfen „Hommer“ und „Waldhof“ zu berücksichtigen. Temporäre Geruchs- oder Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten sind möglich und im weiteren Verfahren zu prüfen.

Südlich schließt landwirtschaftlich genutztes Offenland an, das den Übergang in die freie Feldflur bildet, während nördlich die Bestandsbebauung der Gemeinde angrenzt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Woldert Sie ist vollständig in den bebauten Siedlungszusammenhang integriert und durch bestehende Wohnhäuser, Nebengebäude und versiegelte Hofflächen vorgeprägt. In südlicher und östlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wirtschaftsgebäude an, die den Übergang in die Agrarlandschaft markieren. Durch die unmittelbare Einbindung in die Ortslage kommt der Fläche keine eigenständige landschaftsbildprägende Funktion zu. Die Sichtbeziehungen beschränken sich auf den Nahbereich (Höhenweg und angrenzende Grundstücke). Die vorhandene Bebauung schirmt die Fläche zudem von der freien Landschaft ab, sodass die visuelle Wirkung gering ist. Eine eigenständige Erholungsfunktion ist nicht gegeben. Innerhalb der Fläche bestehen keine Wegeverbindungen oder Freizeitnutzungen. Die nächstgelegenen Strukturen für Naherholung (Feld- und Wirtschaftswege, offenes Umland) liegen außerhalb des Plangebiets und werden durch die geplante Umnutzung nicht berührt.	gering	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Gebiet gehört zur Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Oberirdische Gewässer 1. oder 2. Ordnung sind nicht betroffen. Das nächstgelegene Gewässer ist der Dreisbach (Gewässer 3. Ordnung), der sich in rund 120 m nordwestlich befindet. Durch die dazwischenliegende Kreisstraße K 142 ist das Plangebiet jedoch räumlich. Das nächste festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet („Quellen Woldert/In der Hasbach 1+2“, Zone III) liegt rund 300 m östlich entfernt und damit außerhalb des direkten Wirkungsbereichs. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 867 mm. Derzeit ist die Fläche bereits durch Gebäude und versiegelte Hofbereiche geprägt, sodass die natürliche Versickerung teilweise eingeschränkt ist.	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes. Für die Fläche selbst liegen laut LGB keine genauen Kartierungen zu Bodenart, Ertragspotenzial, nutzbarer Feldkapazität oder Nitratrückhaltevermögen vor (weiße/graue Fläche in den Fachkarten). Bodengenetisch ist überwiegend mit Kolluvisolen aus bimsasche-, löss- und grusführendem Kolluvialschluff zu rechnen, die über sehr tiefem Grusschluff und devonischem Schutt aus Schiefer oder Sandstein lagern. In Teilbereichen im Osten treten ergänzend Böden aus solifluidalen Sedimenten auf. Diese Standorte sind durch ein hohes Wasserspeicherungsvermögen gekennzeichnet, weisen jedoch nur einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt auf. Die Hangneigung beträgt etwa 10 %, der Boden ist bereits teilweise durch bestehende Bebauung und Versiegelung vorbelastet. Mit der geplanten Nutzung als Mischbaufläche sind geringfügige zusätzliche Versiegelungen zu erwarten, die zu einer weiteren Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Speicherfunktion sowie Lebensraumfunktion) führen können.	gering-mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Ausgleichsmaßnahmen in Form von Begrünung und standortgerechten Gehölzpflanzungen zur teilweisen Kompensation des Funktionsverlustes.
Klima/ Luft-hygiene	Die Änderungsfläche liegt am östlichen Rand der Ortslage von Woldert. Die Fläche ist derzeit teilweise bebaut und versiegelt und erfüllt nur eine eingeschränkte klimatische Ausgleichsfunktion. Durch die angrenzenden Offenlandbereiche und die umliegende Durchgrünung ist die Frischluftversorgung der Ortslage unabhängig von der geplanten Umnutzung weiterhin gewährleistet. Eine besondere klimatische Empfindlichkeit im Sinne von Schutz- oder Vorrangkulissen besteht nicht.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, gehölzreiche Gartengestaltung Begrünung von Randflächen, Fassaden oder Dächern zur Minderung von Wärmeinseln. Integration standortgerechter Gehölze zur Verbesserung der Luftqualität und zur Staub- und Schadstofffilterung.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Laut LANIS befinden sich im Bereich der Änderungsfläche keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG. Auch im erweiterten Wirkungsbereich sind keine Biotopkartierungen (ab 2020) verzeichnet. Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten liegen im 2 × 2 km-Raster für das Gebiet nicht vor. Internationale oder nationale Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Die Fläche ist durch bestehende Wohn- und Nebengebäude sowie durch versiegelte Hofbereiche geprägt, wodurch eine eigenständige Habitatfunktion nur bedingt möglich ist. Die randlichen Teilbereiche (Gärten, Übergänge zu landwirtschaftlichen Flächen) können potenziell Lebensraum für häufige, störungstolerante Arten (z. B. Singvögel, Kleinsäuger) bieten.	gering	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und extensiven Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: Siedlungsfläche „Wohnen“, innerhalb eines Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche am östlichen Ortsrand von Woldert ist bereits baulich genutzt und stark vorgeprägt. Mit der Umwandlung in Mischbaufläche erfolgt eine planungsrechtliche Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse. Landschaftsbildlich kommt der Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung nur eine geringe Bedeutung zu; Sichtbeziehungen beschränken sich auf den Nahbereich. Eine eigenständige Erholungsfunktion ist nicht gegeben.
Naturschutzfachlich bestehen keine Konflikte mit Schutzgebieten, Biotopen oder besonders geschützten Arten. Die Habitatfunktion der Fläche ist aufgrund der intensiven Nutzung sehr gering, lediglich die Randbereiche können Lebensraum für häufige Arten bieten. Die Böden sind durch die bereits vorhandene Bebauung überwiegend versiegelt. Klimatisch erfüllt die Fläche nur eine geringe Ausgleichsfunktion, die über Begrünungsmaßnahmen unterstützt werden kann. Insgesamt ist die Darstellungsänderung aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle planungsrechtliche Anpassung einer bereits bebauten und vorgeprägten Fläche im Ortsrandbereich
- Keine Schutzgebiete oder hochwertigen Biotope betroffen; Eingriffe sind funktional ausgleichsfähig

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.8 Flächenrücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche am südwestlichen Ortsrand (M in LWS ca. 4,69 ha)

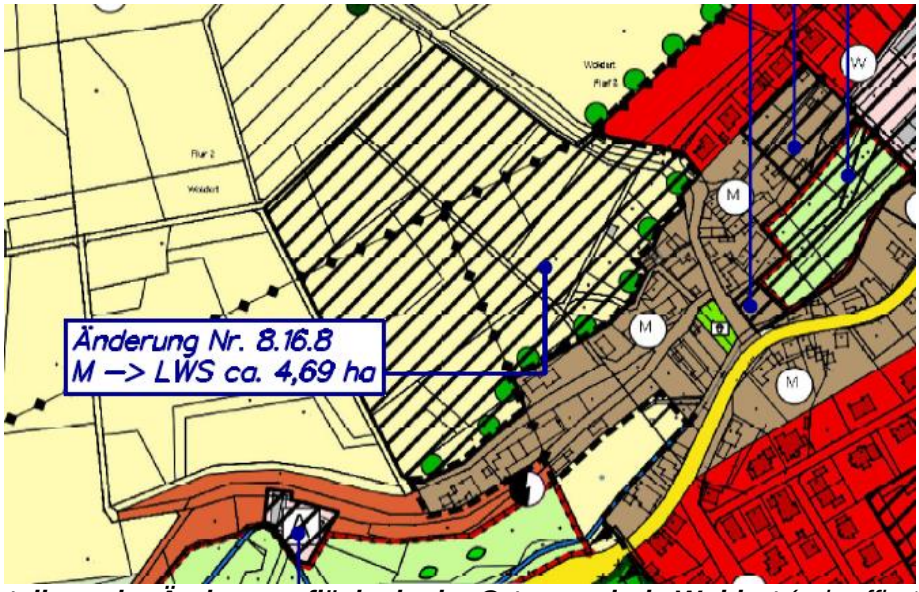


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der großflächige Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Woldert und ist im RROP ohne Darstellung (weiße Fläche) verzeichnet. Östlich grenzt die bestehende Wohnbebauung der Gemeinde an, die als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt ist. Westlich schließen Flächen des Vorbehaltsgebiets „regionaler Biotopverbund“ an. Darüber hinaus wird der Änderungsbereich durch ein Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überlagert. Gegenstand der Planung ist die Rücknahme von Mischbaufläche. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Mit der vorliegenden Änderung erfolgt eine großflächige Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von landwirtschaftlicher Fläche. Insgesamt umfasst die Änderungsplanung eine Fläche von rund 4,69 ha. Das Vorhaben steht in engem Zusammenhang mit der geplanten Änderung Nr. 16.3, in deren Rahmen ca. 3,8 ha Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden sollen. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, Flächenpotenziale für die künftige bauliche Entwicklung zu verlagern, da die Erweiterung im Bereich der Änderung Nr. 16.3 aus städtebaulicher Sicht als sinnvoller erachtet wird. Für weiterführende Informationen wird auf die Begründung zu Änderung Nr. 16.3 verwiesen.

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand nahe der Gemeindestraßen „Steimeler Straße“, „Bergstraße“ und „Kirchweg“ und stellt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutztes Offenland dar. Über die Fläche verlaufen überirdische Stromleitungen, zudem grenzt westlich eine landwirtschaftlich genutzte Ablagefläche mit zugehöriger Halle an. Das sonstige Umfeld unterliegt einer ähnlichen Struktur und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die geplante Änderung stellt eine Anpassung an den Bestand dar. Weitere Aussagen etwa zur Entwässerung oder zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Da durch die vorgesehenen Änderungen ist keine negative Beeinträchtigung der Bestandssituation sowie der Schutzgüter zu erwarten. Die Belange der Landschaftsplanung werden nicht berührt. Von weiteren Beschreibungen wird daher abgesehen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.9 Bestandsanpassung - Darstellungsänderung von Wohnbaufläche zu Mischbaufläche im Ortskern (W in M ca. 0,98 ha)

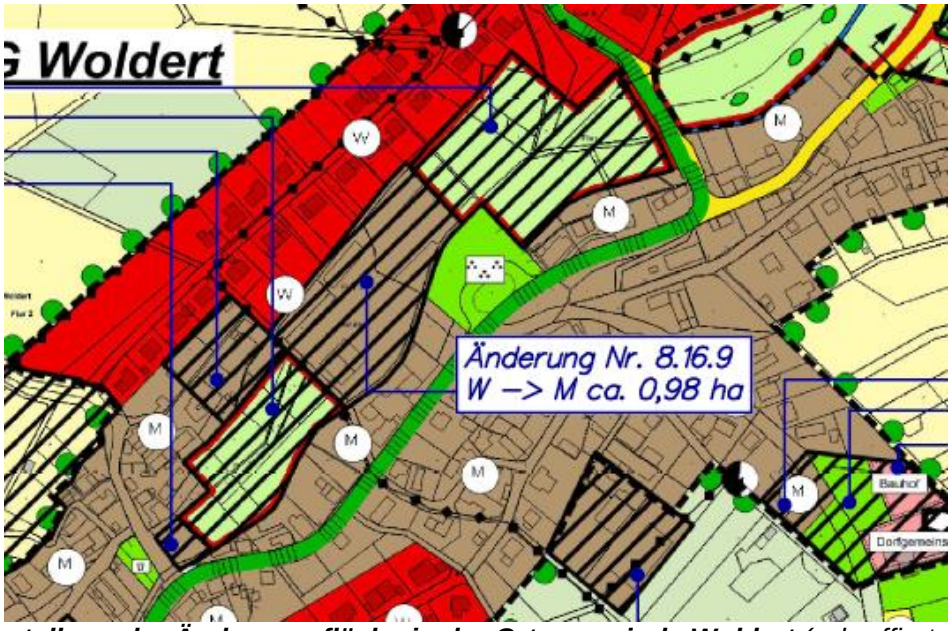


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Eine zentralörtliche Funktion übernimmt die Gemeinde nicht. Der Änderungsbereich liegt im Ortskern von Woldert, nordwestlich der „Hauptstraße“. Im RROP ist er teilweise ohne Darstellung (weiße Fläche) und teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ ausgewiesen. Da sich der Bereich innerhalb des Siedlungskörpers befindet, werden auch die angrenzenden Flächen als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Die Gemeinde liegt zudem vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für „Erholung und Tourismus“. Es handelt sich um eine Bestandsanpassung. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung:

Im Rahmen der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans sollen ca. 0,98 ha Wohnbaufläche in Mischbaufläche umgewandelt werden. Anlass dieser Änderung ist die Anpassung an den tatsächlichen Bestand, da sich im Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet, der nicht ausschließlich der wohnlichen Nutzung dient. Eine Darstellung als Wohnbaufläche entspricht daher nicht den realen Gegebenheiten.

Der Änderungsbereich liegt östlich der „Gartenstraße“ und ist bereits großflächig versiegelt sowie mit mehreren Hallen bebaut. Zudem werden Teilbereiche für die Ablagerung von Heu und landwirtschaftlichen Gerätschaften genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich eine kleinere umzäunte Weidefläche, während nordöstlich angrenzend ein größerer Grünlandbereich liegt. Umliegend grenzt die Bestandsbebauung der Ortslage an.

Durch die Anpassung an den Bestand sind keine weiteren städtebaulichen Ausführungen erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist aufgrund der bisherigen Ausweisung als Wohnbaufläche keine Verschlechterung der Ist-Situation zu erwarten. Weitergehende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung:

Der Änderungsbereich war bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist bereits überwiegend versiegelt. Die Belange der Landschaftsplanung werden daher nicht berührt und von weiteren Ausführungen wird abgesehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.10 Neudarstellung von Mischbaufläche auf landwirtschaftlicher Fläche am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Woldert (LWS in M ca. 0,35 ha)

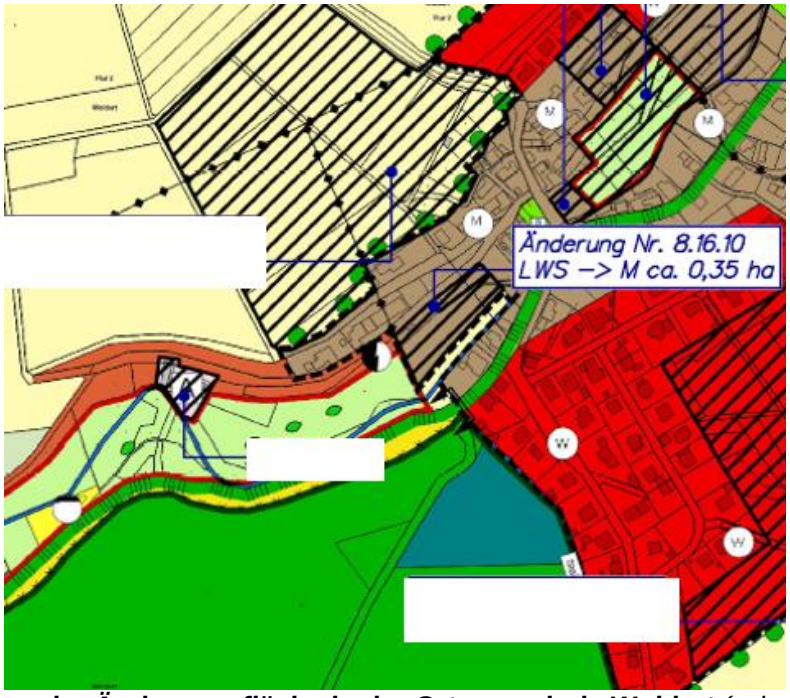


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Woldert *(schraffierter Bereich)*

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Woldert wird im aktuell wirksamen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet, ohne eine zentralörtliche Funktion wahrzunehmen. Der am südwestlichen Ortsrand gelegene Änderungsbereich unterliegt im RROP teilweise keiner Darstellung (weiße Fläche) sowie teilweise der Siedlungsflächendarstellung „Wohnen“. Die Ausweisung erfolgt unmittelbar entlang weitere Siedlungsflächen „Wohnen“, welche den Ortskern charakterisieren. Weiter wird ein großflächiges Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“, wobei lediglich eine kleinflächige Überplanung erfolgt, weshalb der in Rede stehenden Änderung der planerische Vorrang eingeräumt wird. Zudem könnte ist mitunter kleinteilig ein Vorranggebiet „regionaler Biotopverbund“ überlagert. Es wird jedoch auf die Parzellenunschärfe im RROP verwiesen. **Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

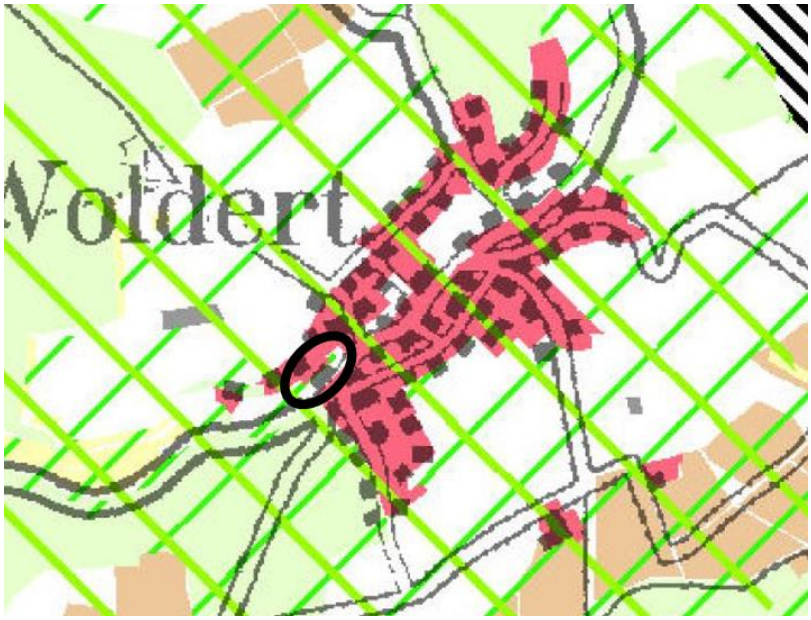


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Prüfung der Betroffenheit gemäß Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHVAnl)

Gemäß den im Kapitel 3.3 der Einleitung erläuterten allgemeinen Ausführungen zum BRPHV besteht nicht für alle Grundsätze und Ziele eine Betroffenheit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Für die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze wurde **erhebliche Betroffenheit** festgestellt.

Die Fläche befindet sich weder in einem Vorrang- noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz. Sie liegt außerhalb gesetzlich geschützter Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG, außerhalb von Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sowie außerhalb potenzieller Risikogebiete gemäß § 78b WHG. Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Gemäß den allgemeinen Zielvorgaben der BRPHVAnl wurden zudem folgende Aspekte geprüft:

Es bestehen Hinweise auf ein erhöhtes erhebliches Hochwasserrisiko infolge von Starkregenereignissen laut kommunaler Starkregengefahrenkarte. In unmittelbaren Wirkungsbereich der Änderungsfläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Dreisbach fließt jedoch ca. 10-15 m südlich. Tiefergehenden Informationen sind dem nachfolgenden Unterkapitel „Ortsplanung“ zu entnehmen

Ortsplanung:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung erfolgt eine geringfügige Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche zu Mischbaufläche in einem Umfang von ca. 0,35 ha. Der Bereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand südlich der Gemeindestraße „Kirchweg“.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Hintergrund der Ausweisung ist die geringfügige Erweiterung der bestehenden Mischbauflächen in südlicher Richtung. Entlang des Kirchwegs befinden sich bereits bauliche Strukturen, sodass die Darstellung im unmittelbaren Anschluss an bestehende und bereits erschlossene Flächen erfolgt. Über die Erschließungsstraße ist zudem eine schnelle Anbindung an die Kreisstraße K 142 sowie an die westlich verlaufende Landesstraße L 267 möglich, wodurch eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind infolge der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten. In etwa 320 m nordwestlicher sowie rund 600 m südöstlicher Entfernung befinden sich Aussiedlerhöfe beziehungsweise landwirtschaftlich genutzte Hofstellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch nicht von einer Überschreitung der maßgeblichen Richtwerte hinsichtlich Geruchs- oder Lärmemissionen auszugehen.

Der nächstgelegene Vorfluter ist der unmittelbar südlich verlaufende „Dreisbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Vor einer möglichen Einleitung anfallender Oberflächenabwässer sind entsprechende Genehmigungen der zuständigen Behörden einzuholen sowie die hydraulischen Kapazitäten des Gewässers zu prüfen. Die Entwässerung der Fläche soll grundsätzlich im Trennsystem erfolgen.

Um Beeinträchtigungen der sensiblen Uferbereiche zu vermeiden, wurde bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Schutzstreifen von ca. 10 m zum Dreisbach vorgesehen. Dieser Bereich ist grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten, sofern keine entsprechende Sondergenehmigung vorliegt.

Nach den Karten des Landesamtes für Umwelt besteht im Änderungsbereich bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10, 4 Std.) eine potenzielle Überflutungsgefährdung. Diese resultiert aus der topographischen Muldensituation sowie der Lage entlang des südlich verlaufenden Dreisbachs, der bei anhaltenden Starkniederschlägen ansteigen und Teile des Änderungsbereichs überfluten kann. Besonders sensible oder infrastrukturell relevante Anlagen sollten daher in diesen Bereichen vermieden werden. In einem solchen Szenario ist mit einem westwärts gerichteten Oberflächenabfluss mit Wassertiefen von über einem Meter und erhöhten Fließgeschwindigkeiten zu rechnen.

Die natürliche Versickerungsfunktion der Fläche ist aufgrund der vorhandenen Grünland- und Gehölzstrukturen grundsätzlich als intakt zu bewerten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße ist bei einer teilweisen Versiegelung jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen in Bezug auf erhöhte Überflutungsgefahr auf flussabwärts gelegene Bereiche zu rechnen. Eine mögliche Bebauung sollte dennoch in hochwasserangepasster Bauweise erfolgen. Abschließende Bewertungen bleiben den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten.

Im Bestand stellt sich der Änderungsbereich überwiegend als baumbestandenes Grünland dar. Nördlich verläuft die Gemeindestraße „Kirchweg“, welche zugleich die verkehrliche Erschließung sicherstellt. Entlang dieser Straße befinden sich bereits vereinzelte Gebäude sowie durch häufige Befahrung verdichtete Wiesenflächen. Teilweise werden diese Bereiche auch zur Ablagerung landwirtschaftlicher oder baulich genutzter Materialien genutzt.

Südlich schließt der Dreisbach an, der von typischen bachbegleitenden Gehölzstrukturen gesäumt wird. Westlich grenzt weiteres Grünland an den Änderungsbereich an, während sich in den übrigen Richtungen die bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage anschließt.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Luftbild der Bestandssituation (©LANIS)

Landschaftsplanung:

Landschaftsfaktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Landschaftsbild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Woldert im Naturraum „Altenkirchener Hochfläche“ des Westerwaldes. Entlang des Kirchwegs befinden sich bereits vereinzelte Bestandsgebäude, während sich die weiter südlich gelegenen Bereiche überwiegend als baumbestandenes Grünland darstellen. Die Fläche ist – mit Ausnahme des westlich angrenzenden Grünlands – weitgehend in den bestehenden Siedlungskörper eingebettet und somit bereits anthropogen vorgeprägt. Eine relevante optische Fernwirkung besteht nicht. Eine besondere Funktion für die lokale Naherholung kommt dem Bereich nicht zu, da weder Wirtschaftswege noch andere für Spaziergänger oder Radfahrer genutzte Wegeinfrastrukturen durch den Änderungsbereich verlaufen	gering	Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung, randliche Eingrünung des Plangebiets.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Wasser-haushalt	Das Gebiet gehört zur Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Oberirdische Gewässer 1. oder 2. Ordnung werden nicht direkt berührt, jedoch befindet sich ca. 10 m südlich der mit dem „Dreisbach“ ein Gewässer III. Ordnung. Die Art des Hohlraums des Oberen Grundwasserleiters ist gemäß dem Landesamt für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit gekennzeichnet. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 866 mm. Aufgrund der lediglich geringfügigen Vorversiegelung sind die natürlichen Versickerungsfunktionen des Bodens überwiegend intakt.	mittel-hoch	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Das Gebiet liegt teilweise innerhalb der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes sowie teilweise innerhalb der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer. Für die konkrete Änderungsfläche liegen laut den Daten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) keine detaillierten Kartierungen zu Bodenart, Ertragspotenzial, nutzbarer Feldkapazität oder Nitratrückhaltevermögen vor. Unmittelbar westlich angrenzend sind jedoch Bereiche mit überwiegend lehmgeprägten Böden kartiert, sodass auch für den Änderungsbereich eine entsprechende Bodenart angenommen werden kann. Eine Vorbelastung des Bodens besteht lediglich in geringem Umfang durch vorhandene bauliche Strukturen entlang des Kirchwegs. Die Fläche weist eine leichte südliche Exposition mit einem Gefälle von etwa 1 % auf.	hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Minimierung der Flächenversiegelung (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Wege).
Klima/ Luft-hygiene	Der Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde und stellt sich im Bestand als Grünland mit Gehölzstrukturen dar. Diese übernehmen grundsätzlich Funktionen der Kalt- und Frischluftproduktion und können aufgrund ihrer siedlungsnahen Randlage eine gewisse lokalklimatische Bedeutung für die Frischluftversorgung der angrenzenden Ortsbereiche besitzen. Mit der geplanten Umnutzung zu Wohnbaufläche ist lokal mit der Reduzierung der klimatischen Ausgleichsfunktion sowie mit der Entstehung kleinräumiger Wärmeinseln infolge von Versiegelung zu rechnen.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Integration von Grünstrukturen (Gehölze, Baumreihen) zur Temperaturregulierung und Luftfilterung. Offenhaltung von Kaltluftleitbahnen in Richtung der Ortslage.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Arten und Biotope	Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich laut LANIS keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG. Auch im erweiterten Wirkungsbereich liegen keine relevanten Biotopkartierungen vor. Nachweise von besonders oder streng geschützten Arten (FFH-/Vogelschutzarten, FT-/FP-Arten) bestehen im 2 × 2 km-Meldegitter nicht; internationale oder nationale Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG) werden nicht berührt. Der Bereich befindet sich jedoch im Naturpark-Rhein-Westerwald. Der Änderungsbereich stellt sich als baubestandenes Grünland dar. Vorkommen häufiger, störungstoleranter Arten (z. B. Feldvögel oder Kleinsäuger) sind nicht auszuschließen, deren Vorkommen begründet jedoch keine rechtliche Schutzkulisse.	mittel	Erhalt und Entwicklung von strukturreichen Randbereichen (z. B. Hecken, Baumreihen, Blühstreifen) zur Förderung der Biodiversität im Umfeld. Amphibienzäune während der Bauausführung Rodungen außerhalb der Vegetationszeit

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Regionaler Raumordnungsplan**: keine Darstellung (weiße Fläche) sowie Siedlungsflächen „Wohnen“, innerhalb von einem Vorbehaltsgebieten für „Erholung und Tourismus“ sowie einem Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung**: Flächen für die Landwirtschaft
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die geplante Ausweisung von ca. 0,35 ha Mischbaufläche auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche soll am südwestlichen Ortsrand erfolgen.
Eingriffe in das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der umliegenden Bebauung sowie der Lage und Größe der Änderungsfläche insgesamt als gering zu bewerten.
Aufgrund der Ausprägung als baumbestandenes Grünland mit lediglich geringfügiger Vorversiegelung sind die natürlichen Boden- und Versickerungsfunktionen derzeit weitgehend intakt, sodass aus Sicht der Schutzgüter hier die vergleichsweise stärksten Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch den Erhalt vorhandener Gehölzbestände in den Randbereichen, insbesondere im Umfeld des südlich verlaufenden Dreisbachs, kann die Eingriffstiefe jedoch reduziert werden.
Aufgrund der Vorbelastung durch die angrenzende Siedlungsstruktur ist jedoch nicht mit dem Vorkommen besonders störungssensibler oder streng geschützter Arten zu rechnen. Durch Bauzeitenregelungen sowie weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff zusätzlich reduziert werden.
Insgesamt ist der Eingriff in Natur und Landschaft funktional ausgleichsfähig

Abwägung / Fazit:

- Erweiterung entlang bestehender Infrastrukturen
- Empfehlung zum Erhalt bestehender Gehölz insbesondere in gewässernahen Randbereichen
- Starkregenrisiko auf nachfolgender Planungsebene zu beachten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

8.16.R Redaktionelle Änderungen in der Gemarkung Woldert

Die redaktionellen Änderungen in der Gemarkung Woldert werden nachfolgend anhand eines Auszugs aus der Plankarte dargestellt und jeweils kurz durch eine Bildunterschrift erläutert. Weitergehende textliche Ausführungen sind nicht erforderlich, da es sich lediglich um Bestandsanpassungen handelt und keine zusätzlichen planungsrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden.



Abb.: Darstellung bestehender Aussiedlerhöfe im Außenbereich

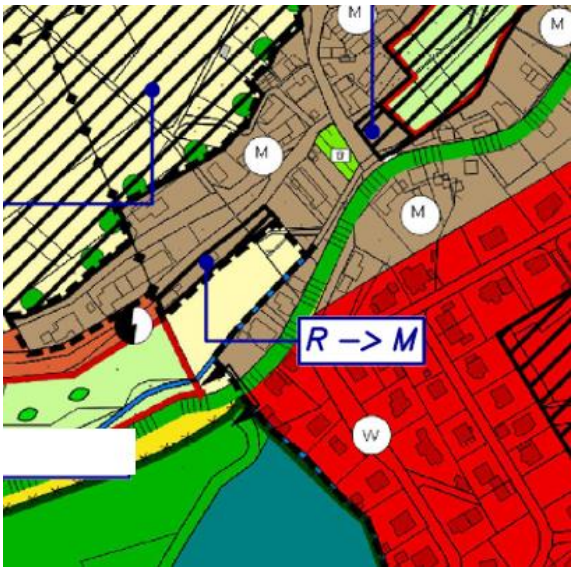


Abb.: Darstellung bereits bebauter Parzellen als Mischbaufläche am südlichen Ortsrand

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Darstellung bestehender Aussiedlerhöfe im Außenbereich

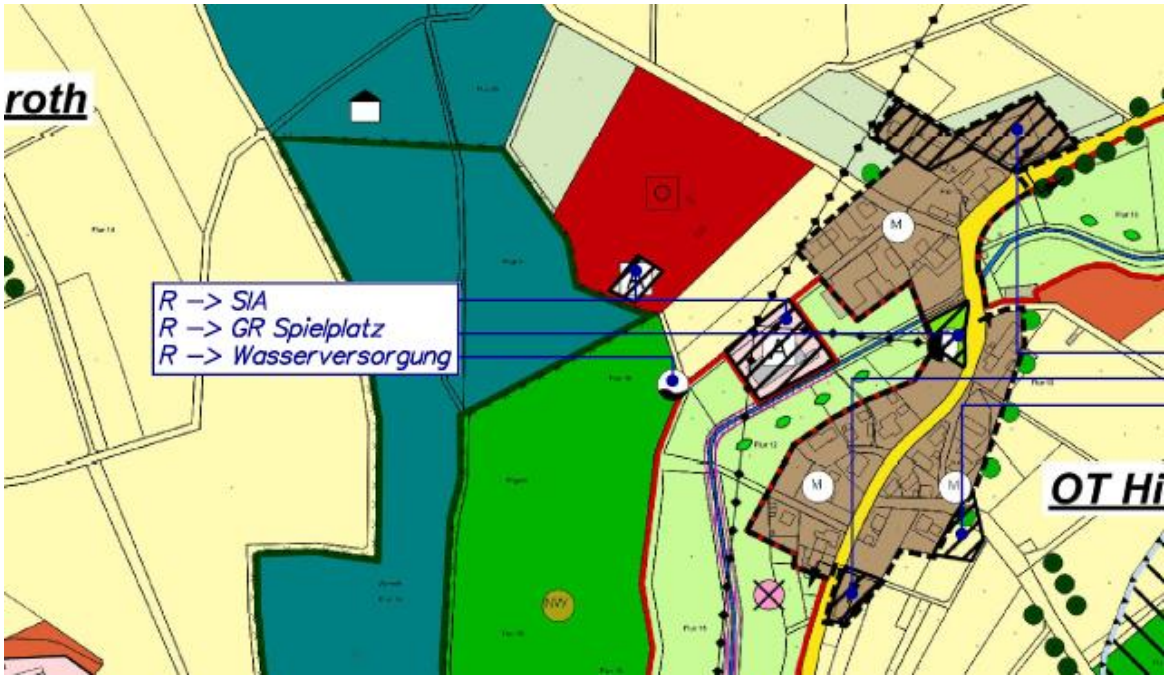


Abb.: Darstellung bestehender Aussiedlerhöfe im Außenbereich sowie eines bestehenden Spielplatzes und einer Ver- und Entsorgungsanlage für die Entwässerung (OT Hilgert)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

9 ALLGEMEINE UND GEMARKUNGSÜBERGREIFENDE ÄNDERUNGSINHALTE

9.1 Einzelhandelskonzept 2017 sowie 1. Änderung des Einzelhandelskonzeptes 2020 der VG Puderbach

Das Einzelhandelskonzept sowie dessen 1. Änderung der Verbandsgemeinde legt die zentralen Versorgungsbereiche fest, welche im Flächennutzungsplan im Rahmen der 8. Änderung dargestellt werden. Es handelt sich entsprechend um eine nachrichtliche Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts 2017 und 2020, ergänzt um die aktuellen Entwicklungen der Verbandsgemeinde Puderbach.

Zudem werden im Einzelhandelskonzept die Einzelhandelsstrukturen der Verbandsgemeinde (VG) Puderbach und der Ortsgemeinde Puderbach sowie die Einzelhandelszentralität und die Nahversorgungssituation der Verbandsgemeinde erläutert. Ferner werden Standort- und vorhabenspezifische Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels dargelegt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelskonzepts der VG Puderbach von 2017 und 2020 können folgende Ausführungen getroffen werden:

Die VG Puderbach ist stark monozentral strukturiert. In der Ortsgemeinde Puderbach findet sich mit einem EDEKA Supermarkt sowie dem Lebensmitteldiscounter LIDL der Schwerpunkt des Besatzes an nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Der vormalige NORMA ist mittlerweile abgewandert. Seit März 2026 hat sich in dem Gebäude nun der Drogeriemarkt Rossmann angesiedelt. Darüber hinaus befindet sich dort der Getränkemarkt ,,Getränke Hoffmann‘‘. Im gesamten Verbandsgemeindegebiet ist lediglich in der Ortsgemeinde Puderbach mit 27 Betrieben (54 % aller Betriebe) bzw. 6.800 m² Verkaufsfläche (53 % der Gesamtverkaufsfläche) eine Konzentration von Einzelhandelsanbietern gegeben.

Die Ortsgemeinde Puderbach übernimmt als Grundzentrum damit die Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet mit rd. 14.600 Einwohnern. Damit wird zum einem der landesplanerischen Funktion der Ortsgemeinde Puderbach entsprochen, zum anderen werden auch die bestehenden Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde aufgenommen. Eine Erweiterung des Angebots ist im Sinne der langfristigen Sicherung der Versorgungsaufgabe des Grundzentrums sowohl beim periodischen als auch beim aperiodischen Bedarf zu befürworten.

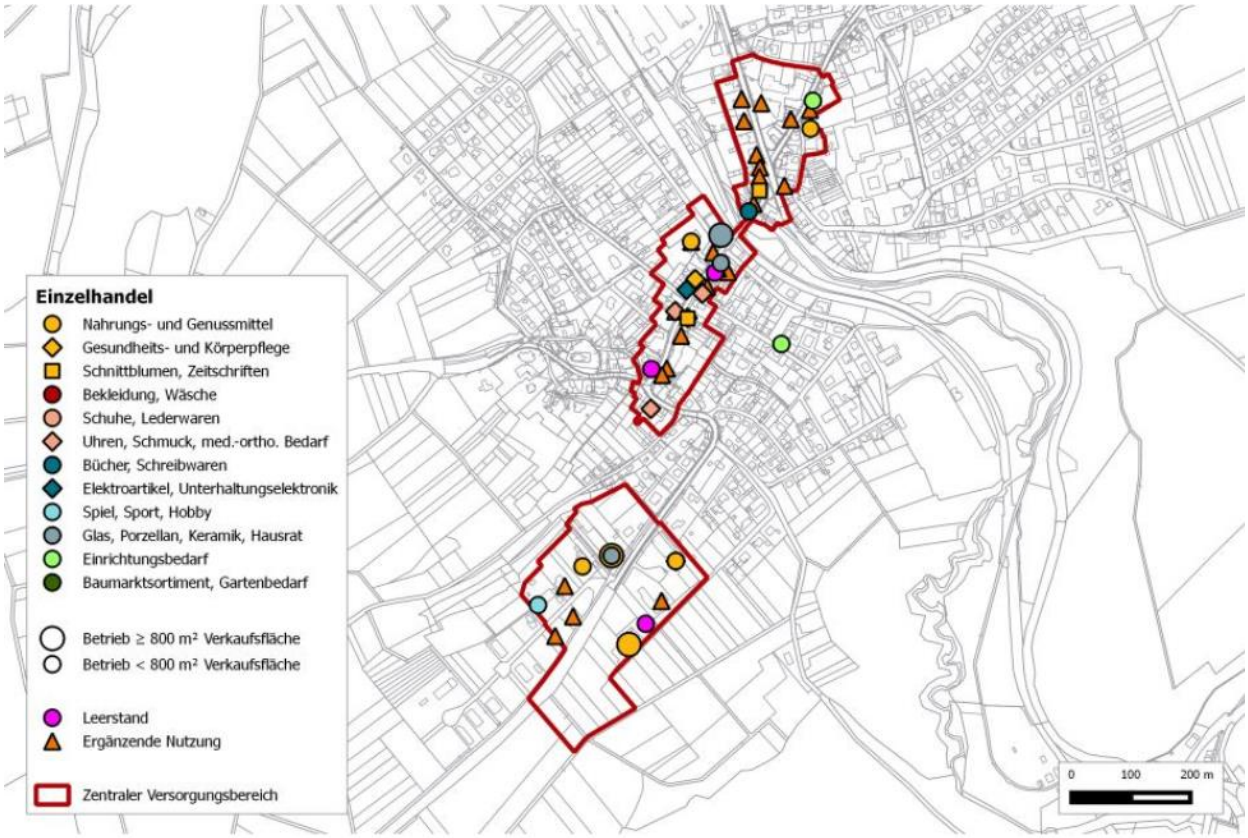
Die Ortsgemeinden Dernbach, Raubach, Urbach und Steimel verfügen neben der Ortsgemeinde Puderbach ebenfalls über Nahversorgungsanbieter. Dabei sind aber lediglich in der Gemeinde Raubach mehrere Anbieter des periodischen Bedarfs angesiedelt; vier von acht ortsansässigen Einzelhandelsbetrieben decken im Hauptsortiment den periodischen Bedarf ab. In Dernbach bedienen lediglich zwei von sechs Betrieben die Sortimente des periodischen Bedarfs, wovon einer die BAB-Tankstelle Urbacher Wald ist; in Steimel handelt es sich um einen Betrieb. Das Angebot beschränkt sich in den genannten Fällen vornehmlich auf Anbieter des Ladenhandwerks (Bäckereien, Metzgereien). Die weiteren Ortsgemeinden verfügen über kein Nahversorgungsangebot.

Zentraler Versorgungsbereich in der Ortsgemeinde Puderbach:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Entsprechend einiger Kriterien und Rechtsvorschriften für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche wird innerhalb der Ortsmitte der Ortsgemeinde Puderbach der in der folgenden Abbildung dargestellte Zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt.



Quelle: cima (2020)

Abb.: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Puderbach (Quelle: 1. Änderung des Einzelhandelskonzeptes VG Puderbach 2020)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

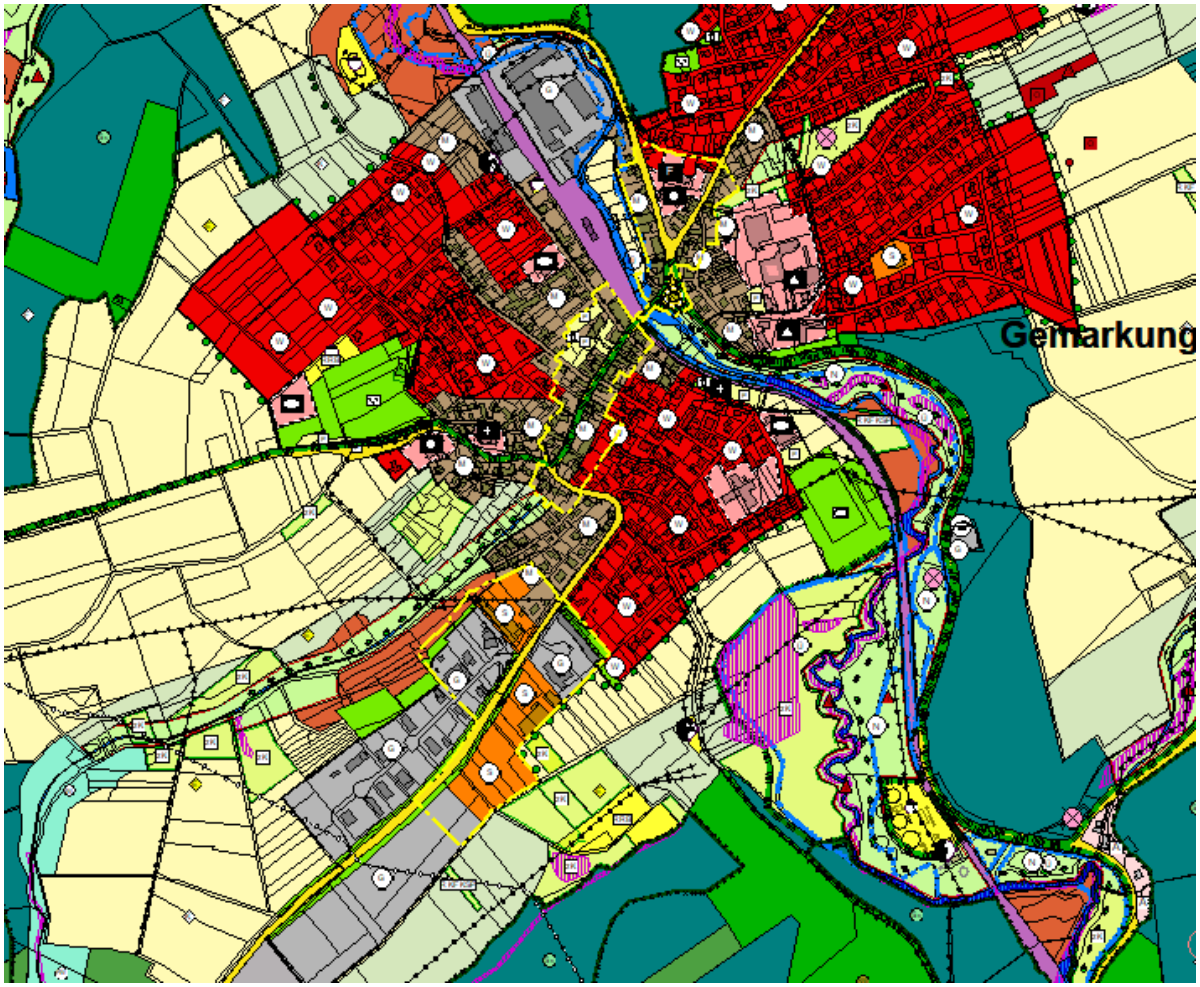


Abb. Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches der Ortsgemeinde Puderbach in der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans (gelbe Strich-Punkt-Linie)

Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Puderbach verfügt über eine bipolare Struktur, d. h. er besteht aus zwei Standortbereichen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass sich der Einzelhandelsbesatz in der Ortsgemeinde Puderbach klar in zwei Teilräume gliedern lässt, die aber beide gemeinsam die Funktionen und Strukturen eines Zentralen Versorgungsbereichs übernehmen. Innerhalb der Ortsgemeinde Puderbach übernehmen die Ortsmitte und der Standortbereich an der Urbacher Straße gemeinsam die Versorgungsfunktion. Die Ortsmitte ist im Rahmen dieser Arbeitsteilung mit Priorität als Ansiedlungsstandort für kleinflächige Anbieter aller Bedarfsstufen vorzusehen, solange sie mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Einklang stehen. Der Standortbereich an der Urbacher Straße dient dagegen vorrangig zur Unterbringung von Anbietern, die aufgrund ihres Verkaufsflächen- und Stellplatzbedarfs nicht in der Ortsmitte angesiedelt werden können. Eine Zusammenführung der beiden Bereiche erscheint nicht angezeigt, da der dazwischenliegende Abschnitt der Urbacher Straße ausschließlich von Wohnnutzungen dominiert wird und durch die Topographie eine deutliche Teilung entsteht.

Der nördliche Teil des Zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich entlang der L 265 Mittelstraße/ Steimeler Straße von der Kreuzung mit der L 264 Urbacher Straße im Süden bis zur Einmündung der Straße Berggarten im Norden sowie entlang der L 267 Hauptstraße von der Kreuzung mit der L

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

265 Mittelstraße/ Steimeler Straße im Südosten bis zur Verbandsgemeindeverwaltung im Nordwesten. Der Einzelhandelsbesatz, der sich hauptsächlich in der Mittelstraße konzentriert, kann als vorrangig kleinflächig strukturiert und mit einer Ausrichtung auf den persönlichen Bedarf charakterisiert werden. Er wird durch ergänzende Nutzungen komplementiert, so z. B. die Verbandsgemeindeverwaltung sowie Gastronomie.

Der südliche Teil des Zentralen Versorgungsbereichs erstreckt sich entlang der L 264 Urbacher Straße vom Standortbereich des ehemaligen NORMA Lebensmitteldiscounters (nunmehr Drogeriemarkt Rossmann) im Nordosten bis zum Standortbereich des LIDL Lebensmitteldiscounters im Südwesten. Der zuvor im nördlichen Teilbereich bestehende EDEKA Lebensmittelvollsortimenter ist mittlerweile umgezogen und hat sich im südlichen Teilbereich angesiedelt. Ebenfalls Teil des Zentralen Versorgungsbereichs ist der Einzelhandelsbesatz in der Straße Auf der Held bis zur Hausnummer 6. Im südlichen Teil des Zentralen Versorgungsbereiches dominieren die Angebote des täglichen Bedarfs. Die aktuell ansässigen Anbieter EDEKA, LIDL, Getränke Hoffmann und Rossmann übernehmen über das Gebiet der Ortsgemeinde hinaus eine Versorgungsfunktion für das gesamte Verbandsgemeindegebiet.

Dabei schließt der Standortbereich unmittelbar an die Wohnbebauung im südwestlichen Teil der Ortsgemeinde Puderbach an. Die fußläufige Erreichbarkeit ist somit ergeben, wird allerdings durch die Topographie erschwert. Zudem ist die Anbindung über die Haltestelle „Puderbach Einkaufszentrum“ gegeben. Über die Linie 294 des VRM sind zahlreiche Ortsgemeinden an den Standortbereich angebunden.

Weiterentwicklung des Einzelhandels

Die zunächst gemäß dem Einzelhandelskonzept 2017 angedachten Planungen der Verlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters in den südlichen Bereich sowie die Standortgemeinschaft mit einem REWE Lebensmittelvollsortimenters haben sich zwischenzeitlich anders ergeben. Der zunächst im nördlichen Teilbereich des südlichen Teils des zentralen Versorgungsbereichs gelegene EDEKA Lebensmittelvollsortimenter hat sich im südlichen Teilbereich neu angesiedelt. Der LIDL Lebensmitteldiscounter hat sich standorttechnisch nicht verändert. Das ehemalige EDEKA-Gebäude steht derzeit leer. Dazu gibt es derzeit noch keine konkreten Nachfolgeüberlegungen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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



Abb.: Vorliegende Einzelhandelsplanungen der Ortsgemeinde Puderbach gemäß 1. Änderung des Einzelhandelskonzeptes *(Quelle: Vorentwurf des Freiflächenplans zum Bauantrag der Firma Ratisbona Projektentwicklung KG aus 2020)*

Sortimentsliste der VG Puderbach

Ein weiterer relevanter Aspekt der Entwicklungskonzeption für die Verbandsgemeinde Puderbach ist die Definition einer speziell für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Puderbach aufgestellten Sortimentsliste.

Diese Listen sollten für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen genutzt werden. Falls im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der als zulässig geltenden Sortimente notwendig ist, empfiehlt die cima sich an den Klassifikationen der Wirtschaftszweige zu orientieren (im Anhang des Einzelhandelskonzepts enthalten).

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Innenstadtrelevante Sortimente (abschließend)	
▪ Nahrungs- und Genussmittel ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren ▪ Parfümerie- und Kosmetikartikel ▪ Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel) ▪ Medizinische und orthopädische Artikel ▪ (Schnitt-)Blumen ▪ Zeitungen und Zeitschriften ▪ Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien ▪ Baby-/ Kinderartikel (ohne Kinderwagen) ▪ Schuhe ▪ Lederwaren, Koffer und Taschen ▪ Uhren, Schmuck ▪ Bücher ▪ optische und akustische Artikel ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel ▪ Fotoartikel, Video ▪ Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Sport- und Freizeitartikel, Sportbekleidung und -schuhe (außer Campingartikel, Fahrräder und Großgeräte) ▪ Spielwaren und Bastelartikel ▪ Computer und Kommunikationselektronik, einschl. Zubehör ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, HiFi (einschl. Tonträger, Zubehör) ▪ Musikalien, Waffen und Jagdbedarf, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel ▪ Elektroartikel (nur Kleingeräte) ▪ Handarbeitsbedarf ▪ Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) ▪ Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör ▪ Antiquitäten ▪ Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

Nicht innenstadtrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
▪ Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")) ▪ Sport- und Freizeitartikel , Sportbekleidung und -schuhe (nur Großgeräte sowie Campingartikel) ▪ Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen, Kindersitze, Fahrräder und Mofas) ▪ Möbel (einschl. Küchen) ▪ gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Ofen, Werkzeuge) ▪ Farben und Lacke, Tapeten ▪ Lampen und Leuchten ▪ Teppiche und Bodenbeläge ▪ Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Abb.: Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Puderbach *(Quelle: cima, 2017)*

Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen und kommunalentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der Situationsanalyse wird der Verbandsgemeinde Puderbach empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels an den folgend dargestellten Zielsetzungen zu orientieren:

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Verbandsgemeindegebiet, insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten,

- Entwicklung und Sicherung des Grundzentrums Puderbach in seiner Funktion für die Verbandsgemeinde,

- Förderung eines ergänzenden Nahversorgungsangebots in den weiteren Ortsgemeinden,

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

-Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen,

-planungsrechtliche Steuerung der Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels.

9.2 Aktualisierung der Wasserschutzgebiet und Hochwasserzonen

Abbildungen zu Wasserschutzgebieten wurden im Stand vom Oktober 2025 aus dem Kartenmaterial der Landesamtes für Umwelt aktualisiert und entsprechend der bisherigen optischen Darstellung in das Kartenmaterial eingefügt. Zusätzlich wurden die gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten insbesondere entlang des Holzbachs und geringfügig der Wied aktualisiert und eingearbeitet. Die Anpassungen erfolgten redaktionell und sind nicht mit einer entsprechenden Schraffur gekennzeichnet.

9.3 Aktualisierung bestehender Kompensationsflächen aus dem System LANIS

Verbandsgemeindeweit wurden zudem bestehende Kompensationsflächen (R KF KSP – KOMON-Flächen gemäß Lanis) durch redaktionelle Übernahmen ergänzt. Die aus dem Kompensationsverzeichnis-Service-Portal (KSP) stammenden Flächen wurden mit einer entsprechenden Schraffur versehen, da die einzelnen Änderungen zahlreiche kleinere Teilbereiche betreffen. Es wurde zudem ein Texteinschrieb „R KF KSP“ ergänzt, um die Flächen weiter zu kennzeichnen.

II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)

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

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

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

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans Gegenstand sind.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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

Aufgrund des Umfangs des Umweltberichts wird der Umweltbericht als separates Textwerk verfasst und ist formalrechtlich ein gesonderter Bestandteil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf den Umweltbericht selbst verwiesen.

Juni 2026 heu-ms -liu- gra
Projektnummer: 30 832
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Michel Schmitz, B. Sc.
Yihan Liu, M.Sc.
Sarah Grajewski, M.Sc.

Puderbach, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Sven Schür (Bürgermeister)

Separate Anlagen:

- Prüfschema zur Anlage des länderübergreifenden ROP für den Hochwasserschutz

- Flächenbilanz:
Die Flächenbilanz für die geänderten Flächendarstellungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 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).

- Flächenbilanz Flächentausch:
Die Übersicht „Tauschflächen Wohnbauflächen“ der Gemeinden in der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Puderbach ist in einer separaten Tabelle aufgelistet, die als Anlage im DIN-A3 Format beigefügt ist. In dieser Tabelle wird der Bedarf an Wohnbauflächen mit möglichen Tauschflächen zusammengestellt (alle Flächenangaben erfolgen in der Einheit Hektar).

- Umweltbericht gemäß §§ 2a und 2 (4) BauGB

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

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