

# VERBANDSGEMEINDE PUDERBACH LANDKREIS NEUWIED

---

## Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Schlussfassung  
nach Genehmigung  
gemäß § 6 BauGB

Stand: 24. Oktober 2011  
Projekt-Nr: 30 672

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>12</b>
1.1	Flächennutzungsplanung	12
1.2	Landschaftsplanung	13
1.3	Änderungen im Verfahren der Offenlage	13
<b>2</b>	<b>VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN</b>	<b>14</b>
2.1	Landesplanerische Stellungnahme(n)	17
2.2	Rechtliche Grundlagen der FFH-Gebiete	17
<b>3</b>	<b>FORTSCHREIBUNGSERFORDERNIS UND FLÄCHENBEDARF</b>	<b>19</b>
3.1	Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein- Westerwald	19
3.2	Wohnbauflächenbedarf	19
3.3	Gewerbe- und Dienstleistungsflächenbedarf	20
3.4	Allgemeine Anmerkungen	21
<b>4</b>	<b>ÜBERSICHT ÜBER DIE GEÄNDERTEN FLÄCHENDARSTELLUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS</b>	<b>22</b>
4.1	Übersicht Änderungsinhalte	22
4.2	Unterirdische Versorgungsleitungen	27
4.3	Übersicht über redaktionelle Änderungen des FNP	27
<b>5</b>	<b>ORTSLAGENTEIL</b>	<b>33</b>
5.1	<b>Ortsgemeinde Dernbach</b>	<b>33</b>
5.1.1	Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschafts- und Skulpturenpark“, ca. 3,20 ha	33
5.1.2	Darstellung von Wohnbaufläche im Nordosten der Ortsgemeinde Dernbach, ca. 1,1 ha	36

---

24. Oktober 2011



5.1.3	Erweiterung der Wohnbaufläche nahe des Zentrums der Ortsgemeinde Dernbach, entlang des Bachtals, ca. 1,5 ha:	38
5.1.4	Ausweisung von Forstwirtschaftsflächen im Südwesten der Ortsgemeinde Dernbach, angrenzend an die vorhandenen Waldbereiche sowie die L 266, ca. 3,4 ha:	42
5.1.5	Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten der Ortsgemeinde Dernbach, ca. 1,2 ha sowie der entsprechend zugeordneten Landespflegemaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marthonshöhe“:	43
5.1.6	Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung des Industrieparks "Urbacher Wald"; ca. 11,45ha sowie Ausweisung von Landespflegeflächen, ca. 0,3 ha:	44
5.1.7	Ausweisung von Landespflegeflächen entlang der K 150 im Norden der Ortsgemeinde Dernbach, als Kompensationsflächen für das geplante Gewerbegebiet, ca. 0,4 ha:	47
5.1.8	Ausweisung von Landespflegeflächen als Ausgleichsflächen für die Erweiterung des Industrieparks Urbacher Wald im Norden der Ortsgemeinde Dernbach, ca. 2,0 ha:	47
5.1.9	Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen als Erweiterung des Industrieparks „Urbacher Wald“ im Norden der Ortsgemeinde Dernbach, ca. 6,0 ha, sowie Darstellung von Landespflegeflächen als Kompensationsflächen, ca. 1,75 ha:	48
5.1.10	Neudarstellung: Darstellung von Gewerbefläche, ca. 1,6 ha, und Kompensationsfläche, ca. 1,0 ha, zur Erweiterung des Industrieparks Urbacher Wald:	50
5.1.11	Neudarstellung: Änderung von Waldfläche und öffentliche Grünfläche (Parkanlage) in eingeschränkte Gewerbefläche (G <sub>EN</sub> ), ca. 0,25 ha	52
<b>5.2</b>	<b>Ortsgemeinde Döttesfeld</b>	<b>54</b>
5.2.1	Nutzungsänderung der Sondergebietsfläche in eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen der Ortsgemeinde Döttesfeld, ca. 2,55 ha:	54
5.2.2	Ausweisung einer Sondergebietsfläche westlich der Ortsgemeinde Döttesfeld, ca. 0,45 ha:	55
5.2.3	Umwidmung der bereits ausgewiesenen Sonderbauflächen im Norden der Ortsgemeinde in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Kleinwochenendhäuser“, ca. 0,4 ha:	56
5.2.4	Rückführung der Sonderbaufläche im Südwesten der Ortsgemeinde Döttesfeld in eine landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 1,2 ha:	56



5.2.5	Umwidmung des Sondergebiets im Osten der Ortsgemeinde Döttesfeld in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kleinwochenendhäuser i.S.d. § 1 Abs. 4 Camping- und Wochenendplatzverordnung“, ca. 0,6 ha:	57
5.2.6	Umwidmung von Mischbauflächen in Aufforstungsflächen südöstlich des Ortsteils Oberähren, ca. 0,4 ha:	58
5.2.7	Neudarstellung: Änderung der Darstellung von Sondergebiet für Wochenendhäuser in Wohnbauflächen, Bereich „Auf Hölderstein“, ca. 2,75 ha:	58
5.2.8	Neudarstellung: Darstellung von Wohnbaufläche nordwestlich der K 128, ca. 0,75 ha:	59
<b>5.3</b>	<b>Ortsgemeinde Dürrholz</b>	<b>61</b>
5.3.1	Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Westen des Ortsteils Daufenbach südwestlich des Bachlaufes, ca. 0,35 ha:	61
5.3.2	Erweiterung der Wohnbaufläche im Norden des Ortsteils Daufenbach, westlich der K 127, ca. 1,2 ha:	65
5.3.3	<u>Fläche entfällt</u> : Erweiterung der Wohnbauflächen im Osten des Ortsteils Daufenbach, südlich der L 265, ca. 2,3 ha:	67
5.3.4	Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Süden des Ortsteils Daufenbach, ca. 0,2 ha:	68
5.3.5	Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kinderspielplatz im Süden des Ortsteils Daufenbach, ca. 0,15 ha:	68
5.3.6	Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Südwesten des Ortsteils Daufenbach, nordwestlich angrenzend an den vorhandenen Tennisplatzes, ca. 0,15 ha:	69
5.3.7	Ausweisung eines Sondergebiets für den Sportplatz südlich der K 125 zwischen den Ortsteilen Muscheid und Dürrholz, ca. 0,85 ha:	72
5.3.8	Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden des Ortsteils Muscheid, ca. 1,5 ha:	72
5.3.9	Erweiterung der Mischbauflächen im Norden des Ortsteils Muscheid zwischen den Bachläufen, ca. 0,1 ha:	73
5.3.10	Ausweisung von Wohnbauflächen im Nordosten des Ortsteils Werlenbach, ca. 0,80 ha:	75
5.3.11	Ausweisung eines Sondergebiets für den Sportplatz, die angrenzende Gastronomie und den Zelt- und Parkplatz im Nordosten des Ortsteils Werlenbach, westlich der K 127, ca. 0,80 ha:	78



5.3.12	Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Gewerbefläche, ca. 3,6 ha, sowie Darstellung externer Ausgleichsflächen und Aufforstungsflächen, ca. 5,0 ha, (Erweiterung Industriegebiet Daufenbach):	78
5.3.13	Neudarstellung: „Daufenbach-Linkenbach“ – Änderung von Wald – und landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen, ca. 14,75 ha, und Kompensationsflächen, ca. 4,0 ha, sowie Darstellung externer Kompensationsflächen und Aufforstungsflächen, ca. 20,35 ha:	79
<b>5.4</b>	<b>Ortsgemeinde Hanroth</b>	<b>80</b>
5.4.1	Ausweisung einer Wohnbaufläche im Osten der Ortsgemeinde Hanroth, östlich des Ortszentrums, ca. 0,65 ha:	80
5.4.2	Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden der Ortsgemeinde Hanroth im Gemarkungsteil „Ober der Manckenbitz“, ca. 3,0 ha, sowie Darstellung zugehöriger Kompensationsflächen, ca. 1,3 ha :	81
5.4.3	Erweiterung des Gewerbegebiets westlich der Ortsgemeinde Hanroth, westlich der L 267, gemäß dem Bebauungsplan „Hedwigsthal“, ca. 0,6 ha, sowie Darstellung von Grünfläche, ca. 0,25 ha:	82
5.4.4	Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld, ca. 0,1 ha:	83
<b>5.5</b>	<b>Ortsgemeinde Harschbach</b>	<b>85</b>
5.5.1	Ausweisung eines Mischgebiets gemäß dem bereits verbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Bornstück“, im Süden der Ortsgemeinde Harschbach, ca. 0,4 ha:	85
<b>5.6</b>	<b>Ortsgemeinde Linkenbach</b>	<b>86</b>
5.6.1	Ausweisung von Landespflegeflächen im Nordwesten der Ortsgemeinde Linkenbach, ca. 0,4 ha:	86
5.6.2	Ausweisung einer Landespflegefläche nördlich der Ortsgemeinde Linkenbach für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“, ca. 0,4 ha:	86
5.6.3	Ausweisung einer Landespflegefläche westlich der Ortsgemeinde, nördlich des Linkenbaches für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“, ca. 0,55 ha:	87
5.6.4	Ausweisung einer Landespflegefläche südwestlich der Ortsgemeinde Linkenbach, westlich der 20 kV-Leitung, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“, ca. 0,85 ha:	87

5.6.5	Fläche entfällt: Ausweisung eines Standortes für eine Windkraftanlage im Süden der Ortsgemeinde Linkenbach, südlich der A 3, im Bereich der vorhandenen Mülldeponie:	88
5.6.6	Neudarstellung: Darstellung von Gewerbefläche auf der Gierender Höhe, ca. 9,15 ha:	88
<b>5.7</b>	<b>Ortsgemeinde Niederhofen</b>	<b>91</b>
5.7.1	<u>Nachrichtliche Anpassung</u> : Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden der Ortsgemeinde Niederhofen, westlich der K 121, ca. 2,1 ha:	91
5.7.2	Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen am südöstlichen Ortsausgang von Niederhofen, ca. 0,3 ha sowie Nutzungsänderung von Wohnbauflächen in eingeschränkte Gewerbeflächen, ca. 0,4 ha, gesamt ca. 0,7 ha:	91
<b>5.8</b>	<b>Ortsgemeinde Niederwambach</b>	<b>93</b>
5.8.1	Erweiterung der Mischbaufläche im Nordwesten der Ortsgemeinde Niederwambach, nördlich der K 134, ca. 0,55 ha:	93
5.8.2	Erweiterung der Friedhofsfläche im Südosten der Ortsgemeinde Niederwambach, direkt westlich an die K 134 angrenzend, ca. 0,85 ha:	96
5.8.3	Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Südosten des Ortsteils Breibach, südlich der K 136, ca. 0,2 ha:	99
5.8.4	Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten des Ortsteils Breibach, ca. 1,8 ha, Ausweisung eines Sondergebiets für Wochenendhäuser, ca. 0,5 ha, gemischter Baufläche in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha, gewerblicher Baufläche ca. 3,25 ha, südöstlich des Ortsteils Breibach, sowie einer Grünfläche ca. 0,85 ha:	99
5.8.5	Ausweisung einer Mischbaufläche im Westen des Ortsteiles Breibach, ca. 0,1 ha:	105
5.8.6	Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Ortsteil Breibach in nordwestliche Richtung, ca. 0,15 ha:	107
5.8.7	Erweiterung der vorhandenen Mischbauflächen nordöstlich des Ortsteils Breibach als Dorfgebiet, ca. 0,4 ha sowie Ausweisung eines Buswendeplatzes als Verkehrsfläche in einer Größenordnung von ca. 0,1 ha:	107
5.8.8	Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Osten des Ortsteils Lahrbach, direkt nördlich der K 133, ca. 0,15 ha:	110
5.8.9	Ausweisung einer Mischbaufläche westlich des Ortsteils Lahrbach, nördlich des Lahrbaches, ca. 0,2 ha:	112
5.8.10	Erweiterung der vorhandenen Mischbauflächen im Süden des Ortsteils Seyen, direkt angrenzend an die Sonderbaufläche für die Erholungsnutzung, ca. 0,2 ha:	113



<b>5.9</b>	<b>Ortsgemeinde Oberdreis</b>	<b>114</b>
5.9.1	Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Osten der Ortsgemeinde Oberdreis, ca. 0,2 ha:	114
5.9.2	Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden der Ortsgemeinde Oberdreis entlang der K 142, ca. 0,4 ha sowie von Landespflegeflächen, ca. 0,6 ha:	116
5.9.3	Ausweisung einer Verkehrsfläche im Südosten der Ortsgemeinde Oberdreis, südlich der Gemeinbedarfsflächen, ca. 0,2 ha:	117
5.9.4	Erweiterung der außerörtlichen Gewerbeflächen im Südosten der Ortsgemeinde Oberdreis entlang der L 268, ca. 0,5 ha Gewebefläche; ca. 0,6 ha eingeschränkte Gewerbefläche und ca. 0,5 ha Landespflegefläche:	118
5.9.5	<u>Nachrichtliche Anpassung:</u> Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen im Westen des Ortsteils Dendert, westlich der K 142 (Ergänzungssatzung Steimeler Straße), ca. 1,4 ha:	122
5.9.6	Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche/Abrundung im Osten des Ortsteils Dendert, ca. 0,1 ha:	124
5.9.7	Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche im Süden des Ortsteils Dendert, östlich des Dreisbaches, ca. 0,3 ha:	125
5.9.8	Geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen im Süden der Ortsgemeinde Oberdreis, ca. 0,2 ha, sowie Ausweisung von Landespflegeflächen, ca. 1,2 ha:	126
<b>5.10</b>	<b>Puderbach</b>	<b>127</b>
5.10.1	Erweiterung der Mischbaufläche im Südwesten der Ortsgemeinde Puderbach, direkt nördlich der L 264, ca. 0,85 ha sowie Ausweisung einer Grünfläche, ca. 0,15 ha:	127
5.10.2	<u>Fläche entfällt:</u> Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden des Ortsteils Niederdreis, nördlich angrenzend an die vorhandenen Mischbauflächen, ca. 2,3 ha:	129
5.10.3	<u>Bestandsanpassung:</u> Erweiterung der Mischbauflächen im Süden des Ortsteils Niederdreis, südlich der K 142, ca. 0,7 ha:	129
5.10.4	Geringfügige Erweiterung der vorhandenen Mischbauflächen im Süden des Ortsteils Reichenstein, südlich der K 130, ca. 0,25 ha:	130
5.10.5	<u>Neudarstellung:</u> Änderung von Gewerbefläche in Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, ca. 0,8 ha:	131
5.10.6	Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Gewerbefläche an der L 267 südöstlich Puderbach, ca. 0,2 ha:	131

5.10.7	<u>Umwidmung</u> : Darstellung von Wohnbaufläche (ca. 0,1 ha) und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (ca. 1,0 ha) im Bereich der Straßen „Zum Rousten“, „Zum Felsen“ und „Wiesenstraße:	133
5.10.8	Neudarstellung: Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbauflächen im Süden des Ortsteils Reichenstein , ca. 0,15 ha:	134
<b>5.11</b>	<b>Ortsgemeinde Ratzert</b>	<b>137</b>
5.11.1	Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche im Nordosten der Ortsgemeinde Ratzert, südlich der K 138, ca. 0,15 ha:	137
5.11.2	Anpassung an den baulichen Bestand: Ausweisung einer Mischbaufläche im Zentrum der Ortsgemeinde Ratzert zur Verbindung der bisher getrennten Ortsteile, im Bereich des Wambachtals, ca. 0,3 ha:	140
5.11.3	Ausweisung einer Wohnbaufläche im Südosten der Ortsgemeinde Ratzert, südlich und östlich anschließend an die vorhandenen Mischbauflächen, ca. 0,8 ha:	140
5.11.4	Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen südöstlich des Ortsteils Brubbach, östlich der K 137, ca. 0,7 ha:	143
5.11.5	Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Wohnbaufläche entsprechend eines genehmigten Bauvorhabens in der Ortsgemeinde Ratzert, Ortsteil Brubbach, ca. 0,05 ha:	145
<b>5.12</b>	<b>Ortsgemeinde Raubach</b>	<b>146</b>
5.12.1	Erweiterung der Gewerbeflächen im Norden der Ortsgemeinde Raubach, ca. 2,3 ha, sowie von zugehörigen Landespflegeflächen, ca. 4,15 ha:	146
5.12.2	Ausweisung von Landespflegeflächen nordöstlich der Ortsgemeinde Raubach zwischen Gewerbeflächen und L 267, ca. 4,75 ha:	147
5.12.3	Ausweisung von Wohnbauflächen im Nordosten der Ortsgemeinde Raubach, östlich der L 267, ca. 1,9 ha:	147
5.12.4	Ausweisung einer Mischbaufläche im Norden der Ortsgemeinde Raubach, südlich angrenzend an die geplanten Landespflegeflächen, ca. 0,5 ha:	148
5.12.5	Fläche entfällt: Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen der Ortsgemeinde Raubach zwischen dem Sondergebiet Reitanlage und den vorhandenen Wohngebietsflächen, nördlich der K 124, ca. 4,9 ha:	149



- 5.12.6 Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Westen der Ortsgemeinde Raubach, direkt östlich angrenzend an den vorhandenen Sportplatz inkl. Reitanlage sowie Darstellungsänderung des Sportplatzes von Grün- in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“, insgesamt ca. 3,4 ha: 149
- 5.12.7 Neudarstellung von Grünflächen, ca. 0,2 ha, und einer Buswendeanlage (Verkehrsfläche), ca. 0,2 ha, sowie Umwidmung von Mischbaufläche in Grünfläche, ca. 0,3 ha, im Zentrum der Ortsgemeinde Raubach, westlich des Holzbaches:150
- 5.12.8 Neudarstellung: Darstellung von Gemeinbedarfsflächen „Grundschule“ inklusive Ausgleichsflächen im Osten von Raubach, Gemeinbedarfsfläche ca. 0,2 ha, Ausgleichsfläche ca. 1,45 ha: 150
- 5.12.9 Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche im Südwesten der Ortsgemeinde Raubach/Ortsteil Brechhofen, südlich des Urbach-Kirchdorfer Baches, westlich des Bahngeländes, ca. 0,15 ha: 151
- 5.12.10 Neudarstellung: Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbauflächen, ca. 0,3 ha, und Kompensationsfläche, ca. 0,3 ha, westlich der Gemeinde Raubach im Bereich "Ober der Mühle": 152
- 5.12.11 Neudarstellung: Änderung von landespflegerischer Kompensationsfläche in gewerbliche Baufläche im Bereich des Bebauungsplangebietes „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal-Hüttenstraße“, ca. 2,4 ha: 153
- 5.13 Ortsgemeinde Rodenbach 157**
- 5.13.1 Neudarstellung: Änderung von bestehenden Mischbauflächen in Wohnbauflächen, im Bereich der Ergänzungssatzung "Am Hang in Neitzert", ca. 0,5 ha: 157
- 5.14 Ortsgemeinde Steimel 158**
- 5.14.1 Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten und den Spielplatz im Zentrum der Ortsgemeinde Steimel, östlich des Sportplatzes, östlich der K 139, ca. 0,3 ha: 158
- 5.14.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden des Ortsteils Alberthofen, östlich der K 132 nördlich der K 134, südlich des Rodenbaches, ca. 0,75 ha: 158
- 5.14.3 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Westen des Ortsteils Sensenbach, östlich des Reitplatzes, ca. 0,2 ha sowie Ausweisung einer Grünfläche für den Reitplatz im Westen des Ortsteils Sensenbach, ca. 0,3 ha: 161
- 5.14.4 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Osten des Ortsteils Sensenbach, östlich der K 139, ca. 0,4 ha: 162

24. Oktober 2011



5.14.5	Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche in westliche Richtung, im Nordwesten des Ortsteils Sensenbach, ca. 0,1 ha	164
5.14.6	Ausweisung einer Wohnbaufläche im Nordosten des Ortsteils Weroth, nördlich der K 134, zwischen vorhandenen Wohn- und Mischbauflächen, ca. 2,0 ha:	166
5.14.7	Ausweisung von Landespflegeflächen im Osten des Ortsteils Weroth, westlich angrenzend an die vorhandenen forstwirtschaftlichen Flächen, ca. 2,75 ha:	168
5.14.8	Neudarstellung: Änderung von Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ in Sonderbaufläche „Campingplatz“ entsprechend des Bebauungsplanes "Campingplatz Sensenbach" nordwestlich von Sensenbach ca. 0,4 ha:	170
5.14.9	Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Friedwald“, ca. 1,8 ha:	171
<b>5.15</b>	<b>Ortsgemeinde Urbach</b>	<b>173</b>
5.15.1	Ausweisung einer Wohnbaufläche im Norden der Ortsgemeinde Urbach, westlich der L 264, ca. 1,7 ha:	173
5.15.2	Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen des Ortsteils Urbach-Kirchdorf, westlich des Sportplatzes nahe des Bachtals, ca. 0,4 ha:	174
5.15.3	Fläche entfällt: Ausweisung einer Wohnbaufläche im Osten des Ortsteils Urbach-Kirchdorf, östlich der L 264, nördlich des Friedhofs, ca. 3,1 ha:	176
5.15.4	Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche im Westen des Ortsteils Urbach-Kirchdorf für eine Turn- und Mehrzweckhalle, ca. 0,7 ha:	176
5.15.5	Erweiterung der Wohnbauflächen im Westen des Ortsteils Urbach-Überdorf, ca. 0,2 ha:	178
5.15.6	Ausweisung einer Wohnbaufläche im Osten des Ortsteils Urbach-Überdorf entlang der K 150, ca. 0,65 ha:	179
5.15.7	Ausweisung von Landespflegeflächen im Osten der Ortsgemeinde Urbach entlang des Urbach-Kirchdorfer Baches, ca. 1,2 ha:	180
5.15.8	Ausweisung weiterer Gewerbeflächen südlich des Ortsteils Urbach-Überdorf, anschließend an die Gemarkungsgrenze nach Dernbach, ca. 6,8 ha, sowie von Landespflegeflächen ca. 1,3 ha:	180
5.15.9	Ausweisung einer Landespflegefläche an der Kreuzung zwischen der L 264 und L 266 im Süden der Ortsgemeinde Urbach, ca. 0,85 ha:	181
5.15.10	Ausweisung von Landespflegeflächen entlang der ehemaligen K 150, östlich der Ortsgemeinde Urbach, ca. 0,15 ha:	181

24. Oktober 2011



5.15.11	Ausweisung von Landespflegeflächen im Südwesten der Ortsgemeinde Urbach, südlich in der A 3, direkt angrenzend an die forstwirtschaftlichen Flächen, ca. 8,1 ha:	182
5.15.12	Neudarstellung: Darstellung einer Sonderbaufläche für „Groß-Werbeanlagen“ an der A3, ca. 0,05 ha:	182
5.15.13	<u>Fläche entfällt</u> : Darstellung von Wohnbauflächen im Süden des Ortsteils Überdorf, ca. 1,35 ha:	185
<b>5.16</b>	<b>Ortsgemeinde Woldert</b>	<b>185</b>
	Keine Änderungen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.	185
<b>5.17</b>	<b>Kompensationsmaßnahmen der ICE-Strecke</b>	<b>186</b>
<b>5.18</b>	<b>Ökologisches Konzept Grenzbachtal</b>	<b>186</b>
<b>5.19</b>	<b>Ausweisung von Gewässerrandstreifen im Zuge des Bodenordnungsverfahrens</b>	<b>187</b>
<b>5.20</b>	<b>Flächen für die Rohstoffsicherung gem. RROP 2006</b>	<b>187</b>



## 1 VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach wurde bereits durch drei Fortschreibungen geändert bzw. ergänzt. Die hiermit vorgelegte Begründung dient dem Verfahren der 4. Änderung, welches der Verbandsgemeinderat beschlossen hat.

Wesentlicher Inhalt der *ursprünglich* geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplans war die Neudarstellung gewerblicher Bauflächen zur Erweiterung des "Industrieparks Urbacher Wald" in den Ortsgemeinden Dernbach und Urbach. Da für diesen Bereich das Verfahren bereits eingeleitet wurde, ist eine ausführliche Beschreibung der Bauflächen inkl. der Angaben möglicher Kompensationsbereiche und der Abhandlung der Landschaftsplanung bereits erfolgt. Im Laufe der Zeit haben sich zahlreiche weitere Änderungsabsichten innerhalb der verschiedenen Ortsgemeinden und ihrer Ortsteile ergeben, so dass der Verbandsgemeinderat das Erfordernis gesehen hat, die Änderung des Flächennutzungsplans über die Neudarstellung der gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung des Industrieparks Urbacher Wald hinaus in Angriff zu nehmen und analog der Planungsabsichten und Äußerungen der Ortsgemeinden weitere Bauflächenausweisungen planerisch darzustellen.

Im Zuge der vorherigen 3. Fortschreibung wurde der Flächennutzungsplan 1992/93 gänzlich neu gezeichnet. Grundlage waren hierbei aktualisierte Katasterkarten im Maßstab 1:5.000 (verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000) 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 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.

Da die neue Landschaftsplanung 1992/1993 mit ihrem Zielkonzept im Maßstab 1:10.000 erarbeitet wurde, erschien es zweckmäßig, auch für die Flächennutzungsplanung ein Gesamtblatt im Maßstab 1:10.000 zu erstellen - aufgeteilt in ein Nord- sowie ein Süd-Blatt, basierend auf der topografischen Karte 1:10.000. Dies wurde durch gesondertes Verwaltungsgespräch unter Beteiligung der Landespflegebehörde am 16.12.1996 bestätigt/akzeptiert.

Die Aufteilung in die Maßstäbe 1:5.000 und 1:10.000 hat für die Wirksamkeit der flächennutzungsplanerischen Darstellungen folgende Konsequenzen:

1. Innerhalb der Bauflächenbegrenzung im Maßstab 1:5.000 gilt im Zweifelsfall alleinverbindlich die Darstellung dieses Maßstabs.
2. Außerhalb der Bauflächen-Abgrenzung gilt im Zweifelsfall alleinverbindlich die Darstellung im Gesamtblatt im Maßstab 1:10.000.

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.

Die Änderungsflächen sind für das Verfahren durch eine Graurastrung/ein Änderungsraster hervorgehoben. Die Flächengrößen sind in der Plankarte angegeben. Anpassungen an rechtsverbind-

24. Oktober 2011



liche Bauleitpläne und an baulichen Bestand wurden in die Pläne entsprechend mit übernommen und z.T. als Änderung mit behandelt.

Im Zuge der Planbearbeitung hat sich die Verbandsgemeinde zwischen den Verfahrensschritten nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB dazu entschieden, dass der Flächennutzungsplan vom analogen Planwerk in einen digitalen Flächennutzungsplan überführt wird. Die derzeit wirksame Planfassung des Flächennutzungsplans wurde daher vollständig digital neu gezeichnet und der Datenbestand zeitgemäß aufgearbeitet. Die Bearbeitung erfolgte mit dem geographischen Informationssystem (GIS) PolyGIS.

Im Rahmen dieser 4. FNP-Änderung werden alle vorangegangenen und abgeschlossenen Änderungen im Flächennutzungsplan als Gesamtplanwerk zusammengeführt. Die Übernahme dieser Änderungen stellt 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. Für die Durchführung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens werden für jede Einzelmarkung Kartenblätter im Maßstab 1:5.000 ausgegeben. War es aufgrund der Blattgröße nicht möglich, eine Gemarkung komplett auszugeben, wurde das Kartenblatt geteilt.

## 1.2 Landschaftsplanung

Im Zuge der Änderung und Neuzeichnung des Flächennutzungsplans wurde gleichzeitig ein qualifizierter Landschaftsplan gemäß § 17 Landespflegegesetz erstellt und mit der landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeption im Maßstab 1:10.000 im Jahr 1993 abgeschlossen sowie mit der Unteren Landespflegebehörde als auch den Umweltverbänden abgestimmt. Die Inhalte der Landschaftsplanung wurden separat in verschiedenen Plänen fachgutachtlich dargestellt und die planerisch relevanten Aussagen im letzten Arbeitsschritt in der landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeption zusammengeführt. Mit der Integration in den Flächennutzungsplan durchläuft auch die Landschaftsplanung das Verfahren nach Baugesetzbuch.

Bereits 1993 wurde das Verfahren zur Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan und damit zur notwendigen Abwägung zwischen landespflegerischen und anderen Zielvorstellungen eingeleitet.

## 1.3 Änderungen im Verfahren der Offenlage

Die Planstände der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlagefassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans unterscheiden sich bei einigen Änderungsflächen. Diese Änderungen sind darauf zurückzuführen, dass sich die Planungsabsichten der Ortsgemeinden oder von Investoren geändert haben. Siehe folgende Tabelle.

Änderungsinhalt im Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	Änderungsinhalt im Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Dernbach	

24. Oktober 2011



5.1.1 Mischbaufläche	5.1.1 Aufgabe der Bauflächendarstellung. Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschafts- und Skulpturenpark“
5.1.11 Gewerbliche Baufläche	5.1.11 Gewerbliche Baufläche mit eingeschränkter Nutzung
<b>Hanroth</b>	
	5.4.4 Gemeinbedarfsfläche (Kleinspielfeld) - Neuaufnahme
<b>Puderbach</b>	
5.10.7 Mischbaufläche	5.10.7 Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

## 2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

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

Des Landesentwicklungsprogramms IV (LEP IV) ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. Im LEP IV wird besonders der Thematik des demographischen Wandels im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinden Rechnung getragen. Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, die Siedlungs- und auch Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nachhaltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche müssen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen.

Besonders im Bereich der Siedlungsflächenausweisung der ländlichen Räume sollte zukünftig darauf geachtet werden, die prägende Struktur von ruralen Ortslagen und Landschaften mit dörflichen Charakter beizubehalten und diese als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Dabei muss die „Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“ als oberstes Ziel angesehen werden. Nur unter dieser Zielsetzung ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung und Sicherung der Lebenspotentiale innerhalb der Gemeinden zu erreichen.

Ziele für die Gemeinden sind demnach:

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

24. Oktober 2011



- Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme und Optimierung der qualitativen Flächeninanspruchnahme
- Flächenneuausweisung in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten unter Beachtung flächensparenden und umweltschonender Gesichtspunkte

Bei einem veränderten Planungs- und Entwicklungsverständnis wird sich die Zielerfüllung kommunalpolitischer Aktivitäten künftig nicht mehr allein am Umfang ausgewiesenen Baulands messen lassen. Die Erfolgskontrolle wird vielmehr davon auszugehen haben, wie sich unter möglichst sparsamer Nutzung finanzieller und flächenmäßiger Ressourcen eine möglichst hohe Qualität des örtlichen Gesamtgefüges erreichen lässt.

Der **Regionale Raumordnungsplan** für die **Region Mittelrhein-Westerwald** (2006) teilt den einzelnen Ortsgemeinden folgende **besondere Funktionen** zu: L = Landwirtschaft, G = Gewerbe, E = Erholung, ER = Gemeinde in Erholungsräumen

---

Dernbach	G, E, ER, L
Döttesfeld	E, ER, L
Dürrholz	ER, L
Hanroth	L
Harschbach	L
Linkenbach	ER, L
Niederhofen	L
Niederwambach	E, ER, L
Oberdreis	E, L
Puderbach	G, ER, L
Ratzert	L
Raubach	G, L
Rodenbach	ER, L
Steimel	E, ER, L
Urbach	E, ER, L
Woldert	ER, L

---

Puderbach erhält zudem im Netz der zentralen Orte die Funktion als Grundzentrum im Versorgungsnetz.

Der Regionale Raumordnungsplan ordnet die Verbandsgemeinde Puderbach dem ländlichen dünn besiedelten Raum zu. Es erfolgt zudem eine Einstufung in den Strukturraumtyp 4; d. h., es werden einzelne Strukturschwächen erkannt, welche den Raum zu einem "Gestaltungsraum" aus Sicht der Raumordnung machen.

Puderbach ist in der Karte der zentralen Orte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald als Grundzentrum im Grundnetz dargestellt. Grundsätzlich gilt für Gemeinden des ländlichen Raums,

---

24. Oktober 2011



dass diese Gemeinden ein Recht auf Eigenentwicklung aufgrund ihres eigenen Bedarfs haben. Dies gilt sowohl für Wohn- als auch für Gewerbeflächen. Jedoch ist darauf zu achten, dass bei einer Entwicklung über den eigenen Bedarf hinaus, diese Entwicklung vorrangig in den Städten und Gemeinden zu erfolgen hat, die aufgrund ihrer Größe und Infrastrukturausstattung im Netz der Zentralen Orte erfasst sind.

Ein Grundsatz der Planungsgemeinschaft ist die Verbesserung der Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen. Die Wohnbauflächen sollen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden.

Die Verbandsgemeinde wird zu Teilbereichen als Erholungsraum dargestellt. Davon betroffen ist der Bereich westlich von Woldert, Steimel, Puderbach und Dürrholz. Die Darstellung deckt sich zu Teilen mit der Ausweisung des Naturparks „Rhein-Westerwald“.

Teilbereiche der Verbandsgemeinde werden als Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen für die Rohstoffgewinnung dargestellt. Wertvolles Abbaumaterial im Bereich des Landkreises Neuwied ist Bims. Es handelt sich dabei um die Bereiche östlich von Raubach sowie östlich von Woldert und Oberdreis. Diese Flächen sind vorsorglich zu sichern und freizuhalten bzw. zur Sicherung der Rohstoffgewinnung zu schützen. Bei Vorrangflächen haben Nutzungsänderung zu unterbleiben, die eine Rohstoffgewinnung auf Dauer ausschließen.

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP), sind in der Bauleitplanung als Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen. Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald haben Dernbach, Puderbach und Raubach die besondere Funktion eines Gewerbestandes (G).

Gewerbestände besitzen eine über den Eigenbedarf hinausgehende Bedeutung als Arbeitsplatzstandorte für den Verflechtungsbereich. Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind hier Baulandausweisungen über die Eigenentwicklung hinaus erforderlich, um den Gewerbebesatz im Bestand zu pflegen und weiterzuentwickeln. Die Verbandsgemeinde Puderbach, die dem Mittelbereich Neuwied angehört, hat eine wesentliche Bedeutung als Arbeitsmarktstandort und besitzt damit für die wirtschaftliche Entwicklung des Verflechtungsbereichs eine besondere Bedeutung.

Insgesamt kann für die vorgelegte 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Puderbach eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in dünn besiedelten ländlichen Räumen, die gewerbliche Wirtschaft weiter gestärkt werden muss und hierzu die Arrondierung vorhandener Gewerbestände erfolgen soll, bevor weitere Standorte entwickelt werden. Gleiches gilt für die Ausweisung von Wohnbauflächen, die in strukturarmen Gebieten mit Bedarf an Bauland von Bedeutung ist. Die einzelnen Ortsgemeinden können durch die Erweiterungen an Bedeutung gewinnen und ihre eigene Wirtschaftsstruktur stärken. Zudem können die für das Gewerbe notwendigen Arbeitskräfte vor Ort angeworben werden bzw. stellt das Gewerbe weitere Arbeitsplätze zur Verfügung, was eine Zunahme der Einwohnerzahlen nach sich zieht.

24. Oktober 2011



## 2.1 Landesplanerische Stellungnahme(n)

Von Seiten der Kreisverwaltung Neuwied wurde ursprünglich mit Datum vom 27.02.1997 eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPLG) zur Erweiterung des Industrieparks Urbacher Wald erstellt. In einer grundsätzlichen landesplanerischen Bewertung wurde die Aussage getroffen, dass die Erweiterung des Industrieparks "Urbacher Wald", die in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans eingearbeitet wird, grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Dies resultiert aus

1. der besonderen Funktionszuweisung für die Ortsgemeinde Dernbach,
2. dem an dieser Stelle durch die Verbandsgemeinde bereits verfolgten Konzentrationsprinzip in der Ausweisung von Gewerbeflächen und
3. der Notwendigkeit, in strukturschwächeren Räumen des Landkreises Neuwied ein autobahnnahe und damit attraktives Gewerbeflächenpotential zu schaffen.

Insofern wurde seitens der Landesplanung die Entwicklung eines interkommunalen Industrie- und Gewerbeparks ausdrücklich begrüßt und festgestellt, dass die Entwicklung der verstärkten interkommunalen Vorgehensweise in der übergeordneten räumlichen Planung entspricht.

Durch die deutliche Erweiterung der Änderungsinhalte der 4. Änderung des FNP wurde eine weitere landesplanerische Stellungnahme eingeholt, die im Planungsprozess aufgrund ihres Umfangs und der zeitlichen Lücke zwischen der einzelflächenbezogenen landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahr 1997 als **erste landesplanerische Stellungnahme** bezeichnet wird. Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit Datum **19.01.2004** von der Kreisverwaltung Neuwied abschließend erarbeitet und der Verbandsgemeinde Puderbach vorgelegt. Das Benehmen wurde mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Schreiben vom 13.01.2004 hergestellt. Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vorgebrachten Anregungen, Bedenken sowie Stellungnahmen sind in die vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung gemäß Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates vom 15.11.2007 eingeflossen.

Aufgrund einer Vielzahl zusätzlicher Planänderungen im Rahmen der Plankonzeption für die Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde eine **zweite landesplanerische Stellungnahme** eingeholt. Diese trägt auch diese Bezeichnung. Sie datiert vom 16. Januar 2009. Das Benehmen wurde mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit Schreiben vom 12.01.2009 hergestellt. Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vorgebrachten Anregungen, Bedenken sowie Stellungnahmen sind in die vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung gemäß Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates vom 28.04.2009 eingeflossen.

## 2.2 Rechtliche Grundlagen der FFH-Gebiete

Der Rat der europäischen Gemeinschaften hat am 21.05.1992 eine Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG) erlassen. Ziel ist es, wichtige Lebensräume (und somit auch die Artenvielfalt) europaweit zu erhalten bzw. zu entwickeln und vor Eingriffen zu bewahren, so dass ein kohärentes (zusammenhängendes) europäisches, ökologisches Schutzgebiets-Netz entsteht, das sich aus den Schutzgebiets-Kategorien der FFH-Gebiete und den Vogelschutzgebieten zusammensetzt.

Das europäische ökologische Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“ gemäß Artikel 3 der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie muss den Fortbestand oder ggf. die Wiederhers-

24. Oktober 2011



tellung eines günstigen Erhaltungszustands dieser natürlichen Lebensraumtypen und Habitats der Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet gewährleisten.

Aufgrund des z.B. in den EU-Mitgliedstaaten festgestellten Rückgangs vieler Vogelbestände hat der EU-Rat beschlossen, die Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG) zu erstellen. Bei den im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten wildlebenden Vogelarten handelt es sich zum großen Teil um Zugvogelarten, so dass es sich bei dem Schutz um ein typisches grenzübergreifendes Umweltproblem handelt. Die Vogelschutzgebiete sind Teil des europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“.

Anhand festgelegter Kriterien und einschlägiger wissenschaftlicher Informationen musste jeder Mitgliedsstaat eine Liste von Gebieten vorlegen, in der die in diesen Gebieten vorkommenden natürlichen festgelegten Lebensraumtypen und bestimmte einheimische Arten aufgeführt sind. In der Bundesrepublik Deutschland erfolgt die Aufstellung auf der Grundlage von Vorschlägen der Bundesländer. Da die Kriterien zur Meldung exakt definiert sind, ist für eine abweichende politische Entscheidung kein Spielraum vorhanden.

Innerhalb von drei Jahren nach Bekanntgabe der FFH-Richtlinie vom 21.05.1992 wurde der EU-Kommission die Liste mit den Informationen über die einzelnen Gebiete zugeleitet. Im Einvernehmen mit dem Mitgliedsstaat erstellt die Kommission den Entwurf einer Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „in der die Gebiete mit einem oder mehreren prioritären natürlichen Lebensraumtyp (en) oder einer oder mehreren prioritären Art (en) ausgewiesen sind“ (FFH-Richtlinie, Art. 4 (2)). Erlangen die zu meldenden Bereiche mehr als 5 % des Hoheitsgebiets, so kann der Mitgliedsstaat im Einvernehmen mit der Kommission ein flexiblere Handhabung beantragen.

„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“ (FFH-Richtlinie, Art. 4 (4)).

Die bundesrechtliche Umsetzung der FFH-Richtlinie 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.

§ 1 (5) Nr. 7 i.V.m. § 1 a (2) Nr. 4 BauGB „integriert“ die Vogelschutz- und die FFH-Richtlinie in die bauleitplanerische Abwägung.

§ 1 a (2) Nr. 4 BauGB bestimmt, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck von Vogelschutz- und FFH-Gebieten im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der einheitliche Schutz potentieller FFH-Gebiete ist bereits mit Inkrafttreten der FFH-Richtlinie am 21.05.1992 gegeben, da in der FFH-Richtlinie bzw. dementsprechenden Anhang bereits klar definiert wird, welche Gebiete als FFH-Gebiete einzustufen sind. Der einheitliche Schutz ist daher unabhängig davon, ob diese Gebiete der EU-Kommission gemeldet wurden/werden oder nicht.

Sollte in einem FFH-Gebiet eine bauliche Entwicklung vorgesehen sein, so ist nach den §§ 19 c) und d) Bundesnaturschutzgesetz für das Projekt, sofern es ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte, vor seiner Zulassung, Durchführung oder Genehmigung eine Prüfung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszie-

24. Oktober 2011



len dieser Gebiete durchzuführen Die zugrunde liegende FFH-Richtlinie verwendet hierfür in Artikel 6 (3) und (4) den Begriff „Verträglichkeitsprüfung“.

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

### **3 FORTSCHREIBUNGSERFORDERNIS UND FLÄCHENBEDARF**

#### **3.1 Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald**

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat bisher Orientierungswerte zum Bauflächenbedarf zur Verfügung gestellt, die für die Flächennutzungsplanung empfehlenswerte Größenordnungen darstellen. Dabei werden Projektionen der Bevölkerungs-, Arbeitsplatz- und Beschäftigtenentwicklung ausgehend von der regionalen demographischen Entwicklung für die Landkreise und Verbandsgemeinden dargestellt. Die Tabellenwerke wurden bisher etwa alle drei Jahre fortgeschrieben und aktualisiert. Diese Praxis wird seit einigen Jahren nicht mehr fortgeführt. Die bisher letzte Fortschreibung stellt Werte für den Zeitraum von 2000 bis 2015 zur Verfügung.

Nachfolgend wird der Bedarf an Wohnbaufläche und an Gewerbeflächen anhand der Orientierungswerte näher beleuchtet. Die Zahlenangaben zur Größe der Orientierungswerte wurden den Ausführungen der Kreisverwaltung Neuwied in der 1. bzw. 2. landesplanerischen Stellungnahme zur 4. Änderung des FNP entnommen. Die tatsächlich ausgewiesene Gesamtfläche für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen ergibt sich aus der aktuellen Flächenbilanz zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Zahlenwerte der Flächenbilanz wurden in den Tabellen der folgenden Unterkapitel 3.2 bis 3.4 auf den aktuellen Stand der 4. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst. In der Flächenbilanz wurden alle Flächenrücknahmen und auch die Flächenneuausweisungen von Wohn-, Misch-, und Gewerbeflächen berücksichtigt. Die Tabelle mit der Flächenbilanz ist im Kapitel 4 der Begründung dargestellt.

#### **3.2 Wohnbauflächenbedarf**

Für die Verbandsgemeinde Puderbach wird bis 2015 ein Bedarf von insgesamt 138 ha Wohnbaufläche aufgeführt. Von diesem Wert sind jedoch alle bereits zur Verfügung stehenden Flächen - also alle noch unbebauten Flächen- abzuziehen (einschließlich vorhandene Baulücken). In der Verbandsgemeinde stehen ca. 84,7 ha unbebaute Wohnbaufläche zur Verfügung<sup>1</sup>. Diese Flächen beurteilen sich überwiegend nach §§ 30 und 34 BauGB, eine Bebauung ist baurechtlich sofort möglich. Tatsächlich stehen diese Flächen dem Wohnungsmarkt jedoch zum Teil nicht zur Verfügung. Dabei handelt es sich meist um Bauflächen, die von den Eigentümern für ihre Kinder vorgehalten werden. Auch Beitrags- und Abgabelasten führen nicht zur Mobilisierung der Flächen. Deshalb wird nur die Hälfte der zur Verfügung stehenden Flächen in Abzug gebracht. ( $84,7 / 2 = 42,4$  ha).

<sup>1</sup> Fortschreibung 2007 der Verbandsgemeinde-Werke über Grundstücke in der Verbandsgemeinde Puderbach nach Abflussbeiwerten (Stand 31.12.07).

24. Oktober 2011



Somit ergibt sich folgende Berechnung

	[Alle Angaben in ha]
Wohnbauflächenbedarf Verbandsgemeinde Puderbach bis 2015:	138,0
abzüglich zur Verfügung stehender Flächen (einschl. Baulücken):	42,4
Somit resultierender Bedarf <sup>2</sup> :	95,6

Geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Puderbach (Stand März 2010):

Wohnbauflächen:	30,95
zzgl. 1/2 Mischbauflächen (gebietstypischer Wohnanteil)	3
Summe:	33,95

**Der Orientierungswert der von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald vorgegeben wird, kann deutlich eingehalten werden.**

### 3.3 Gewerbe- und Dienstleistungsflächenbedarf

Für die Verbandsgemeinde Puderbach wird bis 2015 ein Bedarf von insgesamt 201 ha gewerbliche Baufläche aufgeführt. Von diesem Wert sind jedoch alle bereits zur Verfügung stehenden Flächen - unbebaute- abzuziehen (einschließlich vorhandene Baulücken). In der Verbandsgemeinde stehen ca. 20,0 ha gewerbliche Baufläche zur Verfügung. Diese Flächen beurteilen sich überwiegend nach §§ 30 und 34 BauGB, eine Bebauung ist baurechtlich sofort möglich. Auch diese Flächen stehen dem Markt allerdings nur zum Teil nicht zur Verfügung (Vorhaltung für Betriebserweiterung etc.). Die Abschätzung dieses Anteils ist sehr schwer möglich. Meist sind diese Flächen jedoch leichter mobilisierbar als vorgehaltene Wohnbauflächen. Deshalb wird ein Ansatz von 30 % Vorhaltung gewählt. Somit entsteht ein Abzug von  $20,0 \times 0,30 = 6,0$  ha.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

	[Alle Angaben in ha]
Bauflächenbedarf für Gewerbe/Industrie und Dienstleistung	201,0
abzüglich derzeit zur Verfügung stehende Flächen (einschl. Baulücken):	6,0
somit resultierender Bedarf <sup>4</sup> :	195,0

Geplante Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Puderbach (Stand März 2010):

zzgl. 1/2 Mischbauflächen (gebietstypischer Anteil):	3,0
Summe:	66,55

**Die Orientierungswerte der Regionalen Planungsgemeinschaft werden eingehalten.**

<sup>2</sup> Nach der Berechnung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

<sup>3</sup> Errechnet aus der Fortschreibung 2007 der Verbandsgemeinde-Werke über Grundstücke in der Verbandsgemeinde Puderbach nach Abflussbeiwerten (Stand 31.12.07).

<sup>4</sup> Nach der Berechnung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald.

24. Oktober 2011



### 3.4 Allgemeine Anmerkungen

Wie in den vorangegangenen Kapiteln herausgearbeitet, lassen sich die geplanten Flächenausweisungen aus dem zu erwartendem Bedarf der einzelnen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde ableiten.

**Es wird sogar deutlich, dass der durch die Planungsgemeinschaft ermittelte Flächenbedarf deutlich höher liegt als die tatsächlich ausgewiesenen Flächengrößen. Es wird somit deutlich, dass durch den Flächennutzungsplan eine sparsame Bodenpolitik ermöglicht wird.**

Bezüglich der Bodenvorratspolitik ländlicher Gemeinden ist noch auf folgendes hinzuweisen. Diese wird oft in der Weise geprägt, dass Bauland von den Eigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten wird. Da jedoch nicht alle Bauwilligen (auch Einheimische) zu diesen Eigentümern gehören, sind zum Teil früher als vorgesehen neue Bauflächenausweisungen notwendig.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm hat jede Gemeinde einen grundsätzlichen Anspruch auf Eigenentwicklung. Dazu gehören insbesondere Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen, sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft

Rechnung getragen wird.

Aufgrund des künftig zu erwartenden höheren Wohnflächenbedarfs je Einwohner, der niedrigeren Belegungsdichte je Wohneinheit und der geänderten Bevölkerungsstruktur kann auch in Gemeinden mit stagnierenden oder rückläufigen Einwohnerzahlen ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen in Betracht kommen. Im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinden soll der individuelle Wohnungsbau auch in den Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung dazu beitragen, die Bevölkerung im ländlichen Raum zu halten.

Mit Darstellung neuer Bauflächen ist jedoch nicht beabsichtigt, über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinaus auszuweisen, da dies den Zielen übergeordneter Planungen (z. B. Regionaler Raumordnungsplan) widersprechen würde. Wenn man sich an den Orientierungswerten der Regionalen Planungsgemeinschaft orientiert wird deutlich, dass das mit den vorliegenden Flächenausweisungen auch nicht der Fall ist.

Starke Zunahmen gibt es jedoch auch bei den gewerblichen Bauflächen, wobei gleichzeitig großzügige Landespflegeflächen dargestellt werden bzw. nur nachrichtlich übernommen werden, da sie durch bereits genehmigte Bebauungspläne verbraucht sind (zK = zugeordnete Kompensationsflächen).

Die Ausweisung größerer Gewerbeflächen wie z.B. im Industriepark Urbacher Wald oder beim „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“ ist sinnvoll, um Arbeitsplätze zu erhalten und neu zu schaffen. Arbeitsplätze in der Region wirken Abwanderungstendenzen der Wohnbevölkerung entgegen.



In der Ortsgemeinde Dernbach besteht seit einigen Jahren der durch rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene "Industriepark Urbacher Wald" als Konzentrationszone für Gewerbe und Industrie in der Verbandsgemeinde Puderbach. Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 3 sind die Flächen im Bebauungsplangebiet mittlerweile belegt bzw. mit Optionen vergeben, so dass der Verbandsgemeinderat von Puderbach die Notwendigkeit der Erweiterung des bestehenden Industrieparks festgestellt hat. Erweiterungsmöglichkeiten sah die Verbandsgemeinde hier sowohl in Richtung Nordosten auf dem Gemarkungsbereich der Ortsgemeinde Dernbach, als auch zur L 264 hin in Richtung Ortsgemeinde Urbach. Die Erweiterung des „Industrieparks Urbacher Wald“ erfolgte in 3 Schritten. Die Bebauungspläne sind mittlerweile rechtskräftig. Die Ausweisung der Gewerbeflächen stellt somit eine Anpassung an den planungsrechtlichen Bestand dar. Bezüglich der Ausweisung von Gewerbefläche für das Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach ist anzumerken, dass es sich hier um die Übernahme eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

**Zusammenfassend** kann gesagt werden, dass neben der Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen, durch welche vor allem die jüngeren Einwohner Verdienstmöglichkeiten erhalten, die vorsorgende Ausweisung von neuem Bauland notwendig ist. Diese Tatsache war ausschlaggebend dafür, dass sich der Verbandsgemeinderat zu einer erweiterten 4. Änderung des Flächennutzungsplans entschlossen hat. Die Ausweisung der neuen Flächen führt nicht zu Zielkonflikten mit den Vorgaben übergeordneter Planungen. Die Orientierungswerte werden nicht nur eingehalten, sondern auch deutlich unterschritten.

## 4 ÜBERSICHT ÜBER DIE GEÄNDERTEN FLÄCHENDARSTELLUNGEN, ALLGEMEINE HINWEISE UND REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### 4.1 Übersicht Änderungsinhalte

Die nachfolgende Tabelle stellt zusammenfassend sämtliche Änderungen, welche im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden, mit Angabe der Hektar-Zahl dar, aufgeteilt in die entsprechenden Bau- und Grünflächen-Kategorien. Folgende Kategorien treten im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans auf und werden folgendermaßen abgekürzt:

<b>Bauflächen/Verkehrsflächen</b>	<b>Grünflächen/Freiflächen</b>
W = Wohnbauflächen	GR = Grünflächen
M = gemischte Bauflächen	LPF= Flächen für Landespflege-Maßnahmen
G = gewerbliche Bauflächen	LWS = Flächen für Landwirtschaft
GB = Flächen für den Gemeinbedarf	FWS = Flächen für Forstwirtschaft
SO = Sonderbauflächen	zK = zugeordnete Kompensationsflächen
V = Verkehrsflächen	zK DB= zugeordnete Kompensationsflächen der Deutschen Bahn

Alle Flächenangaben erfolgen in Hektar.

24. Oktober 2011



## Flächennutzungsplan VG Puderbach

Bilanz 4. Änderung (Stand Dezember 2010)

Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungs- fläche			Wohn- bau- fläche ha	Misch- bau- fläche ha	Gewerbl. Bau- fläche ha	Gemein- bedarfs- flächen ha	Verkehrs- flächen ha	Sonder- bau- fläche ha	Landes- pflege- fläche ha	Grün- fläche ha	Forstwirt- schaft ha	Landwirt- schaft ha
<b>1. OG Dernbach</b>													
	5.1.1										+3,20		-3,20
	5.1.2			+1,10	-0,85								-0,25
	5.1.3			+1,50									-1,50
	5.1.4											+3,40	-3,40
	5.1.5			+1,20						+1,00			-2,20
	5.1.6					+11,45				-3,70	-0,50		-7,25
	5.1.7									+0,40			-0,40
	5.1.8									+2,00			-2,00
	5.1.9					+6,00				+1,75			-7,75
	5.1.10 *					+1,60				+1,00			-2,60
	5.1.11 *					+0,25					-0,25		
<b>2. OG Döttesfeld</b>													
	5.2.1								-2,55				+2,55
	5.2.2								+0,45				-0,45
	5.2.3								+0,00				
	5.2.4								-1,20				+1,20
	5.2.5								+0,00				
<b>OT Oberähren</b>	5.2.6				-0,40							+0,40	
	5.2.7 *			+2,75					-2,75				
	5.2.8 *			+0,75									-0,75
<b>3. OG Dürholz</b>													
	5.3.1				+0,35								-0,35
<b>OT Daufenbach</b>	5.3.2			+1,20									-1,20
<b>OT Daufenbach</b>	<del>5.3.3</del>												
<b>OT Daufenbach</b>	5.3.4				+0,20								-0,20
<b>OT Daufenbach</b>	5.3.5						+0,15						-0,15
<b>OT Daufenbach</b>	5.3.6				+0,15								-0,15
<b>OT Muscheid</b>	5.3.7								+0,85			-0,85	
<b>OT Muscheid</b>	5.3.8			+1,50									-1,50
<b>OT Muscheid</b>	5.3.9				+0,10					-0,10			
<b>OT Werlenbach</b>	5.3.10			+0,80									-0,80
<b>OT Werlenbach</b>	5.3.11							+0,80			-0,80		
<b>OT Daufenbach</b>	5.3.12 *					+3,60				+5,00		-3,60	-5,00
<b>OT Daufenbach</b>	5.3.13 *					+14,75				+24,35		-21,00	-18,10
<b>4. OG Hanroth</b>													
	5.4.1			+0,65									-0,65
	5.4.2			+3,00						+1,30			-4,30
	5.4.3					+0,60					+0,25	-0,85	
	5.4.4						+0,10						-0,10
<b>5. OG Harschbach</b>													
	5.5.1				+0,40								-0,40
<b>6. OG Linkenbach</b>													
	5.6.1									+0,40			-0,40
	5.6.2									+0,40			-0,40
	5.6.3									+0,55			-0,55
	5.6.4									+0,85			-0,85
	5.6.5												
	5.6.6 *					+9,15						-9,15	

24. Oktober 2011

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

<b>7. OG Niederhofen</b>												
	5.7.1			+2,10								-2,10
	5.7.2			-0,40		+0,70						-0,30
<b>8. OG Niederwambach</b>												
	5.8.1				+0,55							-0,55
	5.8.2									+0,85		-0,85
<b>OT Breibach</b>	5.8.3				+0,20							-0,20
<b>OT Breibach</b>	5.8.4			+1,80	+1,40	+3,25			+0,50		+0,85	-7,80
<b>OT Breibach</b>	5.8.5				+0,10							-0,10
<b>OT Breibach</b>	5.8.6				+0,15							-0,15
<b>OT Breibach</b>	5.8.7				+0,40				+0,10			-0,50
<b>OT Lahrbach</b>	5.8.8				+0,15							-0,15
<b>OT Lahrbach</b>	5.8.9				+0,20							-0,20
<b>OT Seyen</b>	5.8.10				+0,20							-0,20
<b>9. OG Oberdreis</b>												
	5.9.1				+0,20							-0,20
	5.9.2			+0,40						+0,60		-1,00
	5.9.3								+0,20			-0,20
	5.9.4					+1,10				+0,50		-1,10
<b>OT Dendert</b>	5.9.5			+1,40								-1,40
<b>OT Dendert</b>	5.9.6				+0,10							-0,10
<b>OT Dendert</b>	5.9.7				+0,30							-0,30
<b>OT Dendert</b>	5.9.8			+0,20						+1,20		-1,60
<b>10. Puderbach</b>												
	5.10.1				+0,85						+0,15	-1,00
<b>OT Niederdreis</b>	5.10.2											
<b>OT Niederdreis</b>	5.10.3				+0,70							-1,00
<b>OT Reichenstein</b>	5.10.4				+0,25							-0,25
	5.10.5 *					-0,80			+0,80			
	5.10.6 *					+0,20						-0,20
	5.10.7 *			+0,10		-1,10	+1,00					
<b>OT Reichenstein</b>	5.10.8 *			+0,15								-0,15
<b>11. OG Ratzert</b>												
	5.11.1				+0,15							-0,15
	5.11.2				+0,30							-0,30
	5.11.3			+0,80								-0,80
<b>OT Brubbach</b>	5.11.4			+0,70								-0,70
<b>OT Brubbach</b>	5.11.5 *			+0,05								-0,05
<b>12. OG Raubach</b>												
	5.12.1			-0,25	-0,50	+2,30				+4,15		-5,70
	5.12.2									+4,75		-4,75
	5.12.3			+1,90								-1,90
	5.12.4				+0,50							-0,50
	5.12.5											
	5.12.6								+3,40		-1,25	-2,15
	5.12.7			-0,20				+0,20			+0,50	-0,50
	5.12.8						+0,20			+1,45		-1,65
	5.12.9				+0,15							-0,15
	5.12.10 *			+0,30						+0,30		-0,60
	5.12.11 *					+2,40				-2,40		
<b>13. OG Rodenbach - Keine Änderungen im Rahmen der 4. Änderung/Fortschreibung</b>												
<b>OT Neitzert</b>	5.13.1 *			+0,50	-0,50							
<b>14. OG Steimel</b>												
	5.14.1			-0,30				+0,30				
<b>OT Alberthofen</b>	5.14.2			+0,75								-0,75
<b>OT Sensenbach</b>	5.14.3				+0,20					+0,30		-0,50
<b>OT Sensenbach</b>	5.14.4				+0,40							-0,40
<b>OT Sensenbach</b>	5.14.5				+0,10							-0,10
<b>OT Weroth</b>	5.14.6			+2,00	-0,30							-1,70
<b>OT Weroth</b>	5.14.7									+2,75		-2,75
<b>OT Sensenbach</b>	5.14.8 *								+0,40		-0,40	
	5.14.9 *						+1,80					-1,80

24. Oktober 2011



<b>15. OG Urbach</b>													
	5.15.1			+1,70								-1,70	
	5.15.2			+0,40						-0,40			
	<del>5.15.3</del>												
	5.15.4						+0,70					-0,70	
	5.15.5			+0,20								-0,20	
	5.15.6			+0,65								-0,65	
	5.15.7								+1,20			-1,20	
	5.15.8					+6,80			+1,30			-8,10	
	5.15.9								+0,85			-0,85	
	5.15.10								+0,15			-0,15	
	5.15.11								+8,10			-8,10	
	5.15.12 *								+0,05			-0,05	
<b>OT Überdorf</b>	<del>5.15.13 *</del>												
<b>16. OG Woldert - Keine Änderungen im Rahmen der 4. Änderung/Fortschreibung</b>													
<b>Summe</b>				<b>+29,60</b>	<b>+6,00</b>	<b>+63,55</b>	<b>+4,25</b>	<b>+0,50</b>	<b>+0,75</b>	<b>+54,25</b>	<b>+7,05</b>	<b>-35,85</b>	<b>-131,20</b>

Gebietsnummer mit Stern: Aufnahme ins Verfahren nach der landesplanerischen Stellungnahme

Gebietsnummer durchgestrichen: Flächen nach landesplanerischer Stellungnahme oder dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung entfallen.

Hinweis: Die externen Kompensationsflächen für die Ausweisung des Industriegebietes Daufenbach-Linkenbach (Änderungsnummer 5.3.13) liegen nicht alle in der Gemarkung Daufenbach. Die Flächen verteilen sich auf die Gemarkungen Daufenbach, Linkenbach und Urbach-Harschbach.

Um in der Begründung, dem Umweltbericht und in der Tabelle die Übersicht zu gewährleisten, werden die Kompensationsflächen jedoch lediglich der Änderungsnummer zugeordnet. In der Gesamtsumme der Flächenbilanz ändert sich für die gesamte VG in der Endsumme nichts.

Eine genaue Verteilung der Kompensationsflächen und deren Flächengröße auf die Gemarkungen ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

<b>Gemarkung Dürrholz</b>													
						+6,85				+9,05		-8,80	-7,10
<b>Gemarkung Linkenbach</b>													
						+7,90				+11,30		-12,20	-7,00
<b>Gemarkung Urbach-Harschbach</b>													
										+4,00			-4,00
<b>Summe</b>				<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+14,75</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+24,35</b>	<b>+0,00</b>	<b>-21,00</b>	<b>-18,10</b>

<b>Gemarkungsübergreifende Darstellungen</b>													
<b>Kompensationsmaßnahmen ICE-Neubaustrecke</b>													
										+85,10		-39,50	-45,60
<b>ökologisches Konzept Grenzbachtal</b>													
										+26,65		-21,60	-5,05
<b>Summe</b>				<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+0,00</b>	<b>+111,75</b>	<b>+0,00</b>	<b>-61,10</b>	<b>-50,65</b>

24. Oktober 2011



# Zeichenerklärung für Planausschnitte

1:5.000

---

W	- Wohnbauflächen
M	- Mischbauflächen
G	- Gewerbliche Bauflächen
GB	- Gemeinbedarfsflächen
V	- Verkehrsflächen
SO	- Sonderbauflächen (SC = Sonderbaufläche für Campingplätze)
LPF	- Landespflegeflächen
zK	- zugeordnete Kompensationsflächen
zK DB	- zugeordnete Kompensationsflächen der Deutschen Bahn
GR	- Grünfläche/Gärten/Grabeland
FWS	- Fläche für die Forstwirtschaft
LWS	- Fläche für die Landwirtschaft
P	- Parkfläche/Stellplätze für PKW
WKA	- Fläche für Windkraftanlagen

---

## Beispiel einer Änderung:

Änd.-Nr.:1 → W 12,5 ha
---------------------------

### Erklärung:

1	=	Nr. der Änderung
→ W	=	Änderung in "Wohnbaufläche"
12,5 ha	=	Größenangabe in ha
zK	=	zugeordnete Kompensationsfläche
A	=	Aussiedlerhof

---

24. Oktober 2011



## 4.2 Unterirdische Versorgungsleitungen

Das Verbandsgemeindegebiet wird von der stillgelegten Produktenfernleitung Altenrath- Westerbург von Nordwesten nach Südosten durchquert. Diese wird auch zukünftig nicht wieder betrieben. Sofern bei Baumaßnahmen Teilstücke der stillgelegten Produktenfernleitung störend wirken, können diese entfernt werden<sup>5</sup>.

Die Entfernung bzw. Trennung von Teilstücken darf nur von einer nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 19) zugelassenen Fachfirma und nur im Kaltschnittverfahren getrennt werden. Die Trennung ist mit dem Bundeswehr-Dienstleistungszentrum Zweibrücken abzustimmen (22er Straße 25 in 66482 Zweibrücken).

In der Stellungnahme der PLEDOC GmbH aus Essen vom 28. Juni 2010 wurde darauf verwiesen, dass neben der im Flächennutzungsplan dargestellten und in der Legende erklärten Mineralölfernleitung Altenrath-Westerburg (Produktenfernleitung) noch weitere Leitungen verlaufen.

In diesem Leitungsbündel sind folgende unterirdische Fernleitungen zusammengefasst:

- Ferngasleitung Nr. 139/2, DN 600, Bestandsplan 159 bis 166, mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite 10 m
- Kabelschutzrohranlage der GasLINE Telekommunikationsgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co.KG mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung Nr. 139/2
- Aethylenleitung Nr. 853 der InfraserV, DN 250, Bestandsplan 158 bis 166, mit Betriebskabel, Schutzstreifenbreite 8m
- Ferngasleitung Nr. 22 der METG (Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH), DN 900, Bestandsplan 208 bis 216, mit Betriebskabel
- Ferngasleitung Nr. 422 der METG, DN 900, Bestandsplan 210 bis 217 Gesamtschutzstreifenbreite der METG – Leitungen 14 m.

Wenn im Nahbereich der Leitungsbündel Planungen vorgenommen werden, so ist die E.ON Ruhrgas AG als Träger öffentlicher Belange zwingend zu beteiligen, um mögliche Betroffenheiten zu klären. Im Zuge der Umsetzung der Planungen sind die entsprechenden Vorgaben der E.ON Ruhrgas AG zu beachten und umzusetzen, um eine Gefährdung der Leitungssicherheit auszuschließen.

## 4.3 Übersicht über redaktionelle Änderungen des FNP

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde dieser digital neu gezeichnet. Grundlage der digitalen Neuzeichnung ist das aktuelle amtliche Liegenschaftskataster, welches seitens des Landesvermessungsamtes zur Verfügung gestellt wird.

Im Zuge der Neuzeichnung sind mehrere Aspekte im Flächennutzungsplan aufgefallen, die nicht mehr den tatsächlichen Tatsachen entsprechen. Dies konnte erst im Rahmen der digitalen Neuzeichnung auffallen, da die neue digitale Katastergrundlage den aktuellen Gebäudebestand bein-

<sup>5</sup> Siehe Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden vom 01.07.2008.  
24. Oktober 2011



haltet und wesentlich präziser zu lesen ist, als die alte analoge Plandarstellung auf veralteter Kartengrundlage.

Eine Klärung der aufgefallenen Sachverhalte wurde mit Vertretern der Verbandsgemeindeverwaltung im Februar 2010 durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte zu einigen Punkten bereits eine Vorabstimmung mit der Kreisverwaltung Neuwied (Herrn Hasbach) zur Darstellung einzelner zusätzlicher redaktioneller Änderungen.

Im Zuge der digitalen Neuzeichnung und Darstellung im Offenlagezustand des FNP werden die redaktionellen Änderungen mit entsprechender Kennzeichnung ergänzend dargestellt. Es erfolgt hierzu analog der Darstellung der regulären Änderungsinhalte eine Kennzeichnung mittels einer Flächenschraffur. Zusätzlich erhalten die redaktionellen Änderungen noch einen Einschrieb, welcher auf die Tatsache, dass es sich lediglich um eine redaktionelle Änderung handelt, verweist (Buchstabe R). Zusätzlich erfolgt eine Nummerierung der Änderungspunkte.

Im Folgenden werden die einzelnen Punkte kurz aufgelistet. Dies sowohl für die gemarkungsübergreifenden Änderungen als auch für die einzelnen Ortslagen.

*Hinweis: Da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, sind diese nicht für die Plan-Umweltprüfung relevant und werden entsprechend nicht im Umweltbericht aufgeführt.*

#### **Übersicht über die redaktionelle Änderungen – gemarkungsübergreifende Darstellungen**

- Die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans enthaltenen Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete sind mittlerweile sehr stark veraltet. Aus diesem Grund werden die aktuellen und rechtskräftigen Abgrenzungen der Wasserschutzgebiete, welche seitens der Verbandsgemeindewerke Puderbach zur Verfügung gestellt wurden, in den Flächennutzungsplan übernommen. Es erfolgt somit eine umfassende Anpassung der Abgrenzungen für das gesamte Verbandsgemeindegebiet.
- In der bisher wirksamen Planfassung sind in verschiedenen Ortslagen Punktsymbole für Gebäude der Post dargestellt. Die Situation stellt sich jedoch so dar, dass lediglich in Puderbach noch eine Postfiliale existiert. Aus diesem Grund werden alle anderen Postsymbole nicht mehr in den Datenbestand des Flächennutzungsplanes übernommen.
- Einige der Postsymbole werden Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Post zugeordnet. Da diese Nutzung jedoch nicht mehr gegeben ist, werden auch die Gemeinbedarfsflächen nicht mehr dargestellt. Die Flächendarstellungen werden redaktionell an die Nutzung der Umgebung angepasst. Meist handelt es sich um Mischbauflächendarstellungen.

#### **Übersicht über die redaktionelle Änderungen – Darstellungen in den einzelnen Gemarkungen**

##### **Gemarkung Dernbach:**

- Es erfolgte eine Nutzungsänderung von Gemeinbedarfsfläche in Mischbaufläche im Bereich „Mittelstraße“ und „Hauptstraße“. Im wirksamen FNP wird diese Tatsache noch dargestellt. Insgesamt jedoch unkritische Anpassung des FNP an die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslage.

##### **Gemarkung Döttesfeld:**

24. Oktober 2011



- Wie in der Gemarkung Dernbach erfolgte auch hier eine Änderung der Nutzung. Die Gemeinbedarfsfläche (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wird mittlerweile als Wohnbaufläche genutzt. Unkritische Anpassung des FNP an die tatsächliche Nutzung innerhalb der Ortslage.

#### **Gemarkung Dürrholz:**

- Darstellung von zugeordneten Ausgleichsflächen (Aufforstungen) des Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald III“ und Kompensationsmaßnahmen der Deutschen Bahn im Gemarkungsbereich (**R 1**). Unkritische Anpassung des FNP an eine rechtskräftige Planung.
- Die Wasserschutzgebietszone im Bereich Gewerbegebiet Dürrholz-Linkenbach entfällt. Dieser Sachverhalt wird lediglich durch einen Planeinschrieb verdeutlicht.

#### **Gemarkung Hanroth:**

- Die Mischbauflächenabgrenzung im westlichen Bereich des Ortes ist nicht korrekt dargestellt, da an dieser Stelle weitere Gebäude errichtet wurden. Nach aktuell vorliegenden Informationen wurden die Bauten durch Einzelgenehmigungen zugelassen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine Abrundung der Ortslage. Unkritische Anpassung der Ortslagenabgrenzung (**R 1**).

#### **Gemarkung Harschbach:**

- Die Mischbauflächendarstellung am westlichen Ortsrand wird geringfügig erweitert, da die vorhandene Bebauung noch nicht innerhalb der bebauten Ortslage liegt. Es handelt sich um eine unkritische Anpassung des FNP an den Bestand vor Ort (**R 1**).

#### **Gemarkung Linkenbach:**

- Die Kreisstraße wurde zurückgestuft. Daher erfolgt eine redaktionelle Anpassung des FNP und die Straße wird nicht mehr als wichtige überörtliche Verbindung dargestellt (**R 1**).
- Es wird die Darstellung einer Grünfläche (Dauerkleingärten) in Mischbaufläche am südlichen Ortsrand geändert. Hintergrund ist die Errichtung eines Wohnhauses (Einzelgenehmigung). Im Zuge der digitalen Aufarbeitung des FNP wird dieser Sachverhalt berücksichtigt. Unkritische Anpassung (**R 2**).
- Die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellte Grünfläche wird nicht mehr als solche genutzt. Vor einiger Zeit wurde ein Wohngebäude einschließlich Nebengebäuden errichtet. Dieser Sachverhalt soll im Zuge der Flächennutzungsplanänderung angepasst werden. Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans (**R 3**).
- Die Darstellung der Kreisabfalldéponie in den Gemarkungen Linkenbach und Urbach entspricht nicht mehr dem tatsächlichen Bestand. Vor einiger Zeit wurden Waldflächen gerodet und stattdessen ein Gebäude (Nachrotte) errichtet. Um diesen Sachverhalt darzustellen, wird der Flächennutzungsplan an die baulichen Tatsachen vor Ort angepasst. Ebenso wird die Fläche, welche zur Ablagerung genutzt wird, entsprechend dargestellt. Darüber hinaus wird auch eine umgesetzte Kompensationsmaßnahme auf dem Gelände des Entsorgungsunternehmens dargestellt. Es handelt sich um eine unkritische Anpassung des Planwerks an die genehmigte Ablagerungs- und Betriebsfläche auf dem Gelände (**R 4**).

24. Oktober 2011



### **Gemarkung Niederhofen:**

- In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans sind einige bebaute Flächen nördlich der K 123 nicht innerhalb der bebauten Ortslage dargestellt. Im Zuge der Neudigitalisierung des Flächennutzungsplans erfolgt eine Anpassung der Planinhalte. Gemäß der seit Jahren stattfindenden Nutzung wird ein Mischgebiet dargestellt (**R 1**).
- Auch am östlichen Ortsrand, südlich der K 123 erfolgt eine redaktionelle Änderung der Ortslagenabgrenzung und es wird ebenso Mischbaufläche dargestellt. Auch hier handelt es sich um eine unkritische Anpassung an den baulichen Bestand vor Ort (**R 2**).
- Südlich des Urbach-Kirchdorfer Baches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und Wohnbaufläche dargestellt. Diese redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans wird notwendig, da die bauliche Entwicklung und die tatsächlich stattfindenden Nutzungen vor Ort nicht dargestellt sind. (**R 3**).
- In der Gemarkung Niederhofen wurden im nordöstlichen Bereich der Gemarkung Flächen für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für verschiedene Bebauungsplanprojekte rechtlich gesichert. Es handelt sich um zugeordnete Kompensationsmaßnahmen für die Abrundungssatzung Steinstraße, einen Bebauungsplan in Harschbach, Kompensationsflächen für den „Industriepark Urbacher Wald III“, Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „In den Eichen“ sowie Maßnahmen für die Firma Kamper. Diese werden im Flächennutzungsplan als zugeordnete Kompensationsflächen dargestellt. Gemäß den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne bzw. Satzungen sind ein Großteil der Flächen als Laubholzmischwald aufzuforsten. Darüber hinaus sind auch einige Teilflächen als extensiv genutzte Wiesen mit Obstbäumen und Hecken und Saumstrukturen zu entwickeln. Die einzelnen Kompensationsmaßnahmen, die für Bebauungspläne verwandt werden, sind in der Plankarte dargestellt. Es verbleibt noch eine kleine Restfläche, die derzeit noch in keiner Satzung bzw. einem Bebauungsplan zugeordnet wurde (**R 4**).

### **Gemarkung Niederwambach:**

- In Niederwambach erfolgt an zwei Stellen eine redaktionelle Anpassung der Ortslagenabgrenzung. Beide Bereich sind schon seit geraumer Zeit bebaut. Dieser Sachverhalt wird in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung jedoch nicht berücksichtigt. Analog zur Umgebungsbebauung wird Mischbaufläche dargestellt. (**R 1 und R 2**).
- Im Zuge der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wurden auch die Aussagen zur Landschaftspflege mit übernommen. Bei einer dargestellten Feuchtwaldfläche zwischen den Ortsteilen Seyen und Breibach hat sich jedoch gezeigt, dass die ausgewiesene Waldfläche in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung zu klein ist. Aus diesem Grund erfolgte auf Grundlage der Luftbildkartierung eine Vergrößerung dieser Fläche. Es handelt sich um eine unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans unter Anpassung der lagerichtigen Darstellung der Feuchtwaldflächen (**R 3**).
- Südwestlich des Ortsteils Breibach wurde am Waldrand eine Trafostation errichtet. Im Zuge der redaktionellen Anpassung des Planwerks wird diese Station als Punktsymbol im Flächennutzungsplan dargestellt. Dies in Ergänzung zu den 20 kV Freileitungen (**R 4**).



### Gemarkung Puderbach:

- Auch am südwestlichen Ortsrand von Puderbach, südlich der L 265 wird eine geringfügige Neudarstellung von Mischbaufläche erforderlich. Hintergrund ist auch hier, dass dieser Bereich seit geraumer Zeit bebaut ist. Der Flächenzuschnitt erfolgt so, dass lediglich der bauliche Bestand entsprechend dem Flächennutzungsplan dargestellt wird. **(R 1)**.
- Nordwestlich des Schulzentrums wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ ausgewiesen. In einem kleinen Teilbereich wurde jedoch ein Wohnhaus errichtet, so dass an dieser Stelle keine kleingärtnerische Nutzung mehr gegeben ist. Daher erfolgt die Darstellung von Wohnbaufläche als redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplans zur Abbildung des baulichen Bestandes **(R 2)**.
- Das Schulzentrum wird in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung nicht vollständig als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der zugrundeliegende Bebauungsplan überplant größere Bereiche, welche im Flächennutzungsplan bislang als Mischbaufläche dargestellt sind. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung erfolgt eine redaktionelle Korrektur und es wird gemäß dem Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Ebenfalls werden auf Grundlage des Bebauungsplans öffentliche Grünflächen dargestellt **(R 3)**.
- Zwischen der Bahnstrecke und der Barentoner Straße wird die 4. redaktionelle Änderung des Planwerkes für Puderbach vorgenommen. In der wirksamen Flächennutzungsplanfassung ist ein Spielplatz, eine Gemeinbedarfsfläche und eine Wohnbaufläche nicht richtig dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf die vor Ort stattfindenden Nutzungen angepasst **(R 4)**.

### Gemarkung Ratzert:

- Im Ortsteil Brubbach wird im Zuge der redaktionellen Änderung des Flächennutzungsplans eine Mischbaufläche dargestellt. Bedingt dadurch verringert sich die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“. Durch diese Änderung wird berücksichtigt, dass nicht die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche als solche genutzt wird, sondern im Änderungsbereich ein Wohngebäude errichtet wurde **(R 1)**.

### Gemarkung Raubach:

- Nördlich des Kreuzungsbereichs „Kinnenbitze“ und „Hüttenstraße“ wird eine kleine Abrundung der Ortslagendarstellung vorgenommen. Ein in diesem Bereich schon seit geraumer Zeit errichtetes Wohnhaus sowie die dazugehörigen Nebengebäude liegen in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung außerhalb der Ortslage. Im Zuge der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wird dieses Grundstück mit in die Ortslage einbezogen und Wohnbaufläche dargestellt. Es erfolgt lediglich die Anpassung an den baulichen und planungsrechtlich zulässigen Bestand **(R 1)**.
- Östlich der Ortslage von Raubach an der K 124 wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schießstand und Gastronomie“ im Flächennutzungsplan dargestellt in Anpassung an die tatsächlich vorhandene Nutzung. Im Laufe der Zeit wurde der bauliche Bestand rechtlich zulässig erweitert. Dies hatte bisher jedoch noch keinen Niederschlag in den Darstellungen des Flächennutzungsplans gefunden. Daher wird im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans eine Erweiterung der Sonderbaufläche vorgenommen. Ebenso wird die dazugehörige Parkplatzfläche dargestellt **(R 2)**. Da es sich um Bestands-

24. Oktober 2011



anpassungen handelt, die seit Jahren vorhanden sind, erfolgt dies im Rahmen der redaktionellen Anpassungen.

- Die Wohnbauflächen südlich des Kindergartens und der Grundschule werden im Rahmen einer zeichnerischen Korrektur etwas erweitert. Aufgrund der genaueren Kartengrundlage wird es notwendig, die Wohnbaufläche auf den tatsächlich vorhandenen baulichen Bestand abzugrenzen, so dass ein geringer Flächenanteil neu dargestellt wird (**R 3**).
- Westlich dieser redaktionellen Änderung ist eine weitere kleine Abrundung der Ortslage vorgenommen worden. Auch an dieser Stelle wird der bauliche Bestand mit in die Ortslagendarstellung integriert. Dies einerseits durch die Ausweisung von Mischbaufläche und in einem kleinen Teilbereich durch die Ausweisung von Wohnbaufläche. Es handelt sich auch hier um eine redaktionelle und unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an die Nutzung vor Ort (**R 4**).
- Die Änderung **R 5** berücksichtigt ebenfalls eine Bestandsanpassung. Es erfolgt in der Ortsmitte („Kirchstraße“) die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für die dort vorhandene Kirche, statt bisheriger M-Flächendarstellung.
- Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Hedwigsthal“ erfolgt eine zeichnerische redaktionelle Anpassung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Hier ist östlich des bestehenden Weges im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt. In der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans war noch forstwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es erfolgt lediglich die Anpassung an den planungsrechtlich zulässigen Bestand. (**R 6**).

#### **Gemarkung Steimel:**

- Am südlichen und östlichen Ortsrand von Steimel (Ortsteil Alberthofen) wurden mehrere neue Wohngebäude errichtet. Dieser Sachverhalt ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans nicht dargestellt. Daher wird im Zuge der 4. Änderung und Digitalisierung eine geringfügige Vergrößerung der Mischbauflächendarstellung in diesen Bereichen vorgenommen, um den baulichen Bestand entsprechend darzustellen. (**R 1**).
- Auch am südlichen Ortsrand des Ortsteil Weroth ist eine geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen vorgenommen wurden. Dies in Anpassung an ein bereits umgesetztes Bauvorhaben. Analog zur umgebenden Nutzung wird an dieser Stelle Wohnbaufläche dargestellt (**R 2**).

#### **Gemarkung Urbach:**

- Die Anpassung der Abgrenzung der Kreismülldeponie hat auch Auswirkungen auf das Kartenblatt der Gemarkung Urbach. Analog zur Änderung in der Gemarkung Linkenbach wird die entsprechende Anpassung vorgenommen. Dies durch die Ausweisung von Flächen für die Versorgungsanlagen und die Darstellung der Ablagerungsflächen innerhalb des Deponegeländes (**R1**).
- Bei den redaktionellen Änderungen 2-5 handelt es sich um kleinere Abrundungen der Ortslage. Hierbei erfolgt immer die Darstellung von Mischbaufläche aufgrund des baulichen Bestandes. Die Flächenzuschnitte wurden so gewählt, dass die baulichen Anlagen nicht mehr in der Außenbereichsdarstellung liegen. Es handelt sich somit lediglich um eine zeichneri-

24. Oktober 2011



sche Korrektur des Flächennutzungsplans in Randbereichen der Ortslage. Die einzelnen Bauvorhaben wurden durch Einzelgenehmigungen zugelassen (**R2-R 5**).

#### **Gemarkung Woldert:**

- Auch bei den redaktionellen Änderungen 1 und 2 in der Gemarkung Woldert handelt es sich um geringfügige Abrundungen der Ortslage. Aufgrund des genaueren Katasters ist es erforderlich, dass die Darstellung der Wohn- bzw. Mischbaufläche etwas vergrößert wird. Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um unkritische redaktionelle Anpassungen auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans sowie von genehmigten Bauvorhaben (**R 1 und R 2**).
- Südlich der Ortslage ist in der wirksamen Flächennutzungsplanfassung eine Sonderbaufläche dargestellt. Diese enthält jedoch keine Zweckbestimmung. Im Zuge der Digitalisierung des Flächennutzungsplans wird die Zweckbestimmung mit in das Planwerk aufgenommen. Es handelt sich um eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ (**R 3**).

## **5 ORTSLAGENTEIL**

### **5.1 Ortsgemeinde Dernbach**

#### **5.1.1 Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschafts- und Skulpturenpark“, ca. 3,20 ha**

### **Ortsplanung:**

Die Ortsgemeinde Dernbach plant in der ausgewiesenen Änderungsfläche die Anlage eines Landschafts- und Skulpturenparkes. Diese Planung beruht auf dem Dorferneuerungskonzept der Ortsgemeinde. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt und dient zukünftig der Erholung und kulturellen Zwecken.

Die Fläche wird derzeit als Weide bzw. Wiese intensiv landwirtschaftlich sowie kleinflächig als Spielplatz genutzt und fällt mit einer Neigung von unter 5 % in südliche Richtung ab. Teile des Hangbereichs zum Dernbach sind in der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG verzeichnet. Aus diesem Grunde ist ein zumindest 10 m breiter Pufferstreifen beidseitig des Dernbaches freizuhalten. Die Pufferzone dient nicht nur dem Schutz der Biotopflächen, sondern auch der Freihaltung der Flächen im Hinblick auf den Überschwemmungsbereich des Dernbachs. Eine Nicht-Beeinträchtigung der Biotopflächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. In der Darstellung des FNP sind die pauschal geschützten § 28er Flächen dargestellt.

Immissionsschutztechnische Probleme mit negativen Auswirkungen auf die umgrenzende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Die Anlage der öffentlichen Grünfläche dient der stillen Erholung in der freien Natur, so dass keine störenden Belastungen zu erwarten sind.

24. Oktober 2011



Durch die möglicherweise stattfindende Neuanlage von einigen Wegeflächen und die Aufstellung der Skulpturen werden kleinere Bodenbereiche versiegelt bzw. teilweise versiegelt. Aufgrund des geringen Flächenumfangs ist diese zusätzliche Versiegelung wasserwirtschaftlich jedoch nicht bewertungsrelevant. Grundsätzlich empfiehlt es sich, dass die Wegeflächen möglichst naturnah angelegt werden. Es sollten z. B. versickerungsfähige Materialien zur Befestigung der Wege gewählt werden, z. B. Schotter oder Schotterrasen.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Bei dem Plangebiet handelt es sich um derzeit als Weide bzw. Wiese intensiv genutzte Flächen; kleinflächig wird der Bereich auch als Spielplatz genutzt, ist hier auch durch vier Obstgehölze sowie eine Fichte entsprechend abgetrennt. Das Plangebiet fällt leicht in südliche Richtung zum Dernbach hin ab (unter 5 %), wobei jedoch noch eine Pufferzone zum Dernbach, die derzeit als brachgefallen und z. T. mit Gehölzbeständen bestanden zu bezeichnen ist, beibehalten wird. Die Fläche ist für die Erholungsnutzung dahingehend von etwas höherer Bedeutung, da das Gebiet inkl. der angrenzenden Wiesenflächen mit den einzelnen Gehölzbeständen entlang des Dernbaches sich für den Erholungssuchenden sehr attraktiv darstellt und für Spaziergänge über die Wiesen gut geeignet ist. Der nördlich des Mischgebiets vorhandene Rasen-Wirtschaftsweg kann als Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Feldflur genutzt werden.	Hinsichtlich des Landschaftsbilds: gering, aus Sicht der Erholungseignung: gering.	Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen zur Durchgrünung.
<b>Wasser-haushalt</b>	In geringer Entfernung zum Plangebiet schließt sich südlich der Dernbach an, Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.	mittel	Befestigung von Wegeflächen mit wasserdurchlässigem Material. Minimierung der Bodenversiegelung bei der Aufstellung der Skulpturen. Freihaltung einer 10m breiten Pufferzone zum Bachlauf
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr auf den Wiesen und Weiden.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Das Plangebiet stellt in geringem Umfang (kleinflächig) eine Kaltluftproduktionsfläche dar, ist für die Ortslage Dernbach jedoch von geringer Bedeutung, da die Neigung in südliche Richtung gegeben ist.	gering	Gehölzpflanzung zur Verbesserung des Klimas, Offenhalten von Kaltluftabflussbahnen, so dass der Dernbach weiterhin als lokale Abflussrinne fungieren kann.
<b>Arten- und Biotope</b>	Die Fläche wird derzeit intensiv als Weide bzw. als Wiese mittlerer Standorte genutzt, lediglich entlang des Spielbereiches befinden sich vier Obstgehölze sowie eine Fichte, die eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Die südlich des Dernbaches gelegenen Gehölzbestände werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt. Ein 10 m breiter Bereich beidseitig des Bachlaufs ist nach § 30 BNatSchG pauschal geschützt.	mittel	Pflanzung einheimische und standortgerechte Gehölze zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna sowie zur Minderung der Störung der Fauna entlang des Dernbaches. Freihalten eines mind. 10m breiten Pufferstreifens entlang des Bachlaufes.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Dernbach, die östlich der großräumigen Verbindung A 3 und der Schienenneubaustrecke Köln-Rhein/Main liegt. Die Ortsgemeinde Dernbach liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den großräumigen Freiraumschutz.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch die Ortsgemeinde Dernbach verläuft eine Richtfunkstrecke der Post.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Im Plangebiet selber liegen keine biotopkartierten Flächen. Allerdings befindet sich im Bereich des südlich gelegenen Dernbaches die biotopkartierte Fläche: Wiese am Dernbach, südöstlich Dernbach. 72
- 
- **Schutzgebiete:** 10m-Bereich beidseitig des Baches ist nach § 30 BNatSchG geschützt.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvolle Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche. Durch diese Ausweisung wird der Änderungsbereich langfristig als nicht bebaubare Fläche gesichert. Die entsprechenden Pufferzonen zum Dernbach müssen jedoch auch bei der Aufstellung von Skulpturen eingehalten und die Beeinträchtigung von Fauna und Flora sowie der Ökologie des Dernbaches gemindert werden.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Ausweisung einer Grünfläche.
2. Landesplanerisch vertretbarer Eingriff, soweit die Pufferzonen zum Dernbach eingehalten und entsprechende Eingrünungen vorgesehen werden.
3. Abführung des Oberflächenwassers breitflächig in den Dernbach möglich.

24. Oktober 2011



### 5.1.2 Darstellung von Wohnbaufläche im Nordosten der Ortsgemeinde Dernbach, ca. 1,1 ha

#### Ortsplanung:

Im Nordosten der Ortsgemeinde Dernbach soll eine geringfügige Abrundung der vorhandenen Wohnbaufläche vorgenommen werden. Die Fläche schließt den Bereich zwischen vorhandener Mischbaufläche und dem östlich gelegenen Pumpwerk mit seinem einzelnen Gebäude. Für die Fläche ist der Bebauungsplan „Im Werschgarten“ aufgestellt worden. Das Planverfahren hierzu ist noch nicht gänzlich abgeschlossen.

Auch diese Fläche trägt zur Bedarfsdeckung an Bauflächen innerhalb der Ortsgemeinde Dernbach bei. Durch Ausweisung dieser neuen Wohnbaufläche (geringfügige Abrundung) ragt die neue Baugrenze in diesem Bereich etwas aus der Ortslage heraus. Aufgrund der günstigen Verbindung zur Pumpwerksanlage und die Kleinflächigkeit wird hier auf die Nennung von Alternativflächen verzichtet.

Die Flächen werden derzeit als Weide intensiv genutzt und weisen eine leichte Neigung in südöstliche Richtung auf.

Die Erschließung kann über die vorhandene, bereits asphaltierte Straße zum Pumpwerk erfolgen, die ohnehin bereits für die Erschließung der noch nicht bebauten, gegenüberliegenden Mischbaufläche vorgesehen ist (geringe Lärmimmission).

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich trotz der Nähe zum Pumpwerk nicht. Der Immissionsschutz wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan behandelt und ist hinreichend gewährleistet. Zur Pumpstation wurde eine 10m breite Grünfläche eingeplant. Auf dieser ist ein 3,0 m hoher Schutzwall festgesetzt. Diese Grünfläche dient zum anderen zur Eingrünung und Abgrenzung in östliche Richtung zum Pumpwerk. Des weiteren sind grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung in südliche Richtung von Bedeutung (Einsehbarkeit).

Auch im Hinblick auf die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gutachterliche Untersuchungen vorgenommen. Probleme mit störenden Emissionen von den Hofstellen sind laut Gutachten nicht gegeben.

Die Entwässerung kann über die angrenzenden Mischbauflächen erfolgen, die jedoch aufgrund der Hangneigung etwas höher gelegen sind.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstel- lungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet wird derzeit als Weide intensiv genutzt und fällt leicht in südöstliche Richtung hin ab. Im Süden schließen sich brachgefallene und intensiv genutzte Flächen an. Durch die im Süden an das Plangebiet angrenzende Brachfläche verläuft ein Bachlauf. Entlang des Bachlaufs befinden sich typische Bachgewächse. Die Fläche ist für die Erholungsnutzung aufgrund der Kleinflächigkeit nicht von Bedeutung. Der nördlich des Plangebiets vorhandene Wirtschaftsweg kann als Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Feldflur genutzt werden. Von Süden ist das Plangebiet einsehbar, von Osten und Westen ist der Einblick durch die bereits vorhandene Bebauung (Siedlung und Pumpwerk) eingeschränkt.	Hinsichtlich des Landschaftsbilds: gering, aus Sicht der Erholungseignung: gering.	Intensive randliche Eingrünung im Süden zum Bachlauf hin und nach Osten zum Pumpwerk.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich der Weide.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, keine Lagerung bodengefährdender Stoffe.
<b>Wasserhaushalt</b>	In geringer Entfernung zum Plangebiet schließt sich südlich ein Bachlauf an, Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.	mittel	Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer, Minimierung der Versiegelung zur Förderung der Versickerung. Zudem entsprechende Einhaltung eines Pufferbereichs zum südlich gelegenen Bachlauf, Vermeidung der Beeinträchtigung des Bachlaufs, Filterung der breitflächig einzuleitenden unbelasteten Oberflächenwässer vor Einleitung in den Bachlauf.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt in geringem Umfang (kleinflächig) eine Kaltluftproduktionsfläche dar, ist für die Ortslage Dernbach jedoch von geringer Bedeutung, da die Neigung in südöstliche Richtung gegeben ist.	gering	Gehölzpflanzung zur Schadstoffregulierung und zum Temperatenausgleich offene Bebauung und Offenhalten von Kaltluftabflusshahnen, so dass der Bachlauf weiterhin als lokale Abflussrinne fungieren kann.

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Die Fläche wird derzeit intensiv als Weide mittlerer Standorte genutzt, die lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt. Die südliche Bachvegetation wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt	gering	Intensive Eingrünung nach Süden zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna sowie zur Minderung der Störung der Fauna entlang des Bachlaufes.
---------------------------------	--	--------	---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Dernbach, die östlich der großräumigen Verbindung A 3 und der Schienenneubaustrecke Köln-Rhein/Main liegt. Die Ortsgemeinde Dernbach liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den großräumigen Freiraumschutz.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch die Ortsgemeinde Dernbach verläuft eine Richtfunkstrecke der Post.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Aus landschaftsplanerischer Sicht handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung zwischen der bestehenden Mischbaufläche und dem Einzelgebäude der Pumpstation. Sofern ausreichende Abstände und Pufferzonen zum südlich gelegenen kleinen Gewässerlauf eingehalten werden, ist der Eingriff aus landespflegerischer Sicht zu vertreten.

## Abwägung:

1. Unkomplizierte Erschließung, da vorhandene Erschließungsanlagen und Nähe zum Pumpwerk.
2. Schließung der Bebauung zwischen vorhandener Bebauung und Pumpstation.
3. Aus landespflegerischer Sicht vertretbarer Eingriff, wenn zum südlichen Gewässerlauf ausreichend Abstand eingehalten wird und entsprechende Eingrünungen vorgesehen werden.

### 5.1.3 Erweiterung der Wohnbaufläche nahe des Zentrums der Ortsgemeinde Dernbach, entlang des Bachtals, ca. 1,5 ha:

## Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Dernbach besteht Bedarf an Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung.

Beidseitig des Bachtals sollen im Westen der Ortsgemeinde Wohnbauflächen ausgewiesen werden, da hier bisher der Ortsrand weit bis zum Zentrum hin zurückspringt. Mit Ausweisung dieser Wohnbauflächen könnte der westliche Ortsrand leicht korrigiert werden.

Kritisch stellt sich in diesem Bereich insbesondere die direkte Nähe zum Bachtal dar, so dass dieser Bereich landespflegerisch als sehr sensibel zu betrachten ist. Im Rahmen der verbindlichen Bau-

24. Oktober 2011



leitplanung muss ein 10 m breiter Randstreifen beidseitig des Bachlaufs eingearbeitet werden. Dieser ist von Bebauung freizuhalten und zu schützen. Dieser Pufferstreifen ist auch unter grünordnerischen Aspekten von besonderer Bedeutung. Eine Eingrünung zum Bachlauf sollte vorgenommen werden.

Alternativflächen für die Wohnbauflächenausweisung sind im Bereich der Ortsgemeinde Dernbach kaum vorhanden, da südlich die großen Forstbereiche, westlich die Gewerbegebiete, nördlich Wasserschutzgebiete angrenzen und im Osten der Ortsrand bereits durch Misch- und gewerblich genutzte Flächen gebildet wird, so dass sich im Osten kaum Wohnbauflächen angliedern lassen. Aus diesem Grund muss trotz der kritischen Situation auf die Fläche im Bachtals zurückgegriffen werden.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grünland extensiv oder intensiv genutzt (Bachtal), einzelne Flächen sind als Brachfläche zu bezeichnen und weisen unterschiedliche Neigungen auf.

Die Erschließung der Flächen kann über die angrenzenden Wohn- bzw. Mischbaugebiete erfolgen.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht, da entlang der etwas stärker befahrenen K 121 bereits Mischbauflächen vorhanden sind, die den geplanten Wohnbaubereich von der Kreisstraße abgrenzen. Beachtet werden muss jedoch die vorhandene 20 kV-Leitung, die entsprechende bauliche Einschränkungen mit sich bringt.

Die Entwässerung kann über die angrenzenden Wohn- bzw. Mischbaugebiete erfolgen, wobei das unbelastete Oberflächenwasser breitflächig gefiltert in den vorhandenen Bachlauf eingeleitet werden kann.

Hinsichtlich des Ortsbilds stellt sich dieser Bereich optimal dar, da keine weiteren Flächen *außerhalb* der Ortsgemeinde beansprucht, sondern im Prinzip Flächen innerhalb der Ortsgemeinde „verfüllt“ werden.

Bei der Plangebietsbegehung war von der vorhandenen A 3 im Südwesten ein relativ hoher Geräuschpegel zu vernehmen. Daher sollten auf jeden Fall Schutzpflanzungen nach Süden und Westen hin vorgesehen werden. Eventuell notwendige Schalluntersuchungen sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anberaunt werden. Auf Grundlage der Gutachtenergebnisse sind dann auch passive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstel- lungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	<p>Im Bereich des Plangebiets befinden sich intensiv bzw. extensiv genutzte Weiden sowie brachgefallene Flächen, auf denen sich einzelne Obstbäume befinden. Im Südwesten wird das Plangebiet als Spielplatz genutzt. Der nördliche Bereich des Plangebiets fällt in Richtung Süden (größer 5 %) und der südliche Bereich fällt leicht in Richtung Norden (unter 5 %) zum Bachtal hin ab. Beidseitig des Bachlaufs wird eine Pufferzone beibehalten. Die Fläche ist für Erholungssuchende dahingehend von etwas höherer Bedeutung, da sich im Bereich der Ortslage eine größere Grünlandfläche befindet, in der sich noch ein Spielplatz befindet.</p> <p>Aus Sicht des Landschaftsbilds bietet sich die Erweiterung der Ortsrandlage in diesem Bereich an, da der bisherige Ortsrand an dieser Stelle zurückspringt. Nördlich, östlich und südlich befindet sich bereits Bebauung und im Westen schließen sich Baum bestan-dene Flächen an. Eine Einsehbarkeit des Plangebiets ist nicht gegeben.</p>	Hinsichtlich des Land-schaftsbilds: gering, aus Sicht der Erholungseig-nung: mittel.	Intensive randliche Eingrünung zum Bachlauf hin. Festsetzung von Puffer-streifen mit einer Breite von 10 m beidsei-tig des Bachlaufs.
<b>Boden</b>	<p>Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Haupt-bodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähig-keit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich der Weiden.</p>	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestal-tung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwer-tung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen.
<b>Wasser-haushalt</b>	Durch die beiden Plangebietsteile verläuft ein Bachlauf, Wasserschutz-gebiete liegen im Plangebiet nicht vor.	mittel bis hoch	Versickerung des unbelasteten Oberflä-chenwassers im Plangebiet, ordnungs-gemäße Ableitung der Abwässer, Mini-mierung der Versiegelung zur Förderung der Versickerung. Zudem entsprechende Einhaltung eines Pufferbereichs zum Bachlauf, Vermeidung der Beeinträchti-gung des Bachlaufs, Filterung der breit-flächig einzuleitenden unbelasteten Ober-flächenwässer vor Einleitung in den Bachlauf.

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar, die für die Ortslage Dernbach von Bedeutung ist. Die entstandene Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend in Richtung Bachtal hin ab und dann in Richtung Ortslage.	mittel	Gehölzpflanzung zur Schadstoffregulierung und zum Temperatúrausgleich offene Bebauung und Offenhalten von Kaltluftabflussbahnen. Offenhaltung der Kaltluftabflussbahnen, so dass der Bachlauf weiterhin als lokale Abflussrinne fungieren kann.
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Die Flächen werden derzeit intensiv oder extensiv als Weiden genutzt, einzelne Flächen sind als Brachflächen zu bezeichnen, die eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Teilweise befinden sich auf den Flächen Obstbäume. Der Spielplatz im Westen ist von einer Hainbuchenhecke eingefasst.	mittel	Intensive Eingrünung zum Bachlauf hin zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna sowie zur Minderung der Störung der Fauna entlang des Bachlaufs.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Dernbach, die östlich der großräumigen Verbindung A 3 und der Schienenneubaustrecke Köln-Rhein/Main liegt. Die Ortsgemeinde Dernbach liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den großräumigen Freiraumschutz.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch die Ortsgemeinde Dernbach verläuft eine Richtfunkstrecke der Post.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Größtenteils Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit Streuobstbeständen. Zwischen den beiden Plangebietsteilen ist die Entwicklung von Quellen und Quellbächen vorgesehen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Dauergrünland (LWS) und Vorschlag als Fläche für die Landespflege.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Aufgrund des vorhandenen Baches handelt es sich um einen recht sensiblen Bereich. Bei einer Bebauung ist das Bachtal auf jeden Fall freizuhalten. Zur Bebauung sind entsprechende Eingrünungen und Pufferzonen einzuhalten bzw. herzustellen. Bei Einhaltung dieser Ziele kann die Planung landespflegerisch akzeptiert werden.

#### Abwägung:

1. Korrektur des Ortsrandes durch „Verfüllen“ von Ortseinschnitten, kein größerer Flächenverbrauch „nach außen“.
2. Nur sehr wenige Alternativen im Ort vorhanden.
3. Problemlose Erschließung.
4. Bei Festsetzung einer 10 m breiten Pufferzone zum Bachtal ist die Planung landespflegerisch vertretbar.

24. Oktober 2011



#### 5.1.4 Ausweisung von Forstwirtschaftsflächen im Südwesten der Ortsgemeinde Dernbach, angrenzend an die vorhandenen Waldbereiche sowie die L 266, ca. 3,4 ha:

### Ortsplanung:

Im Südwesten der Ortsgemeinde Dernbach sollen entlang der L 266 relativ großflächig weitere Aufforstungsflächen ausgewiesen werden.

Diese Flächen bieten sich für die forstwirtschaftliche Nutzung an, da sie einerseits direkt an vorhandene Waldbereiche angrenzen, die L 266 eine unmittelbar angrenzende Wohn-Bebauung nicht zulässt (zusätzlicher Lärmschutz zu dem östlich angrenzenden Mischbaugebiet wäre notwendig) und zudem hier entsprechende Grundwasserschutzbereiche vorhanden sind. Zu beachten ist der Waldabstand zum angrenzenden Wohngebiet.

Alternativflächen für diese forstwirtschaftlich zu nutzenden Bereiche sind in der Gemarkung kaum vorhanden, da nordwestlich der Ortsgemeinde direkt die Gewerbeflächen angrenzen und die östlichen Bereiche, wo ebenso ein Anschluss an die vorhandenen Waldflächen möglich wäre, für evtl. wohnbauliche Entwicklungen offengehalten werden sollten (die Aufforstung soll einer zukünftigen wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen). Zudem existiert im Osten bereits ein sehr einheitlicher Waldrand, der durch zusätzliche Aufforstungen in diesem Bereich gestört werden würde.

Die Fläche wird derzeit im östlichen Teil als Weide, im Westen als Wiese intensiv genutzt und weist eine leichte Neigung (< 5 %) in nordöstliche Richtung, zum angrenzenden Mischbaugebiet hin auf.

Eine Erschließung ist über den angrenzenden Wirtschaftsweg im Norden möglich.

Immissionsschutzprobleme, die für diese Aufforstungsfläche jedoch von untergeordneter Bedeutung sind, ergeben sich durch die angrenzende L 266.

Hinsichtlich der Grünordnung ragt die Forstwirtschaftsfläche zwar etwas aus dem im Süden angrenzenden Waldbereich heraus, diese Fläche bietet sich aufgrund der Lage zwischen L 266 und vorhandener Mischbaufläche jedoch an.

Eine Eignung der Fläche stellt sich ebenfalls heraus, da bereits Teilbereiche der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind. Aufforstungen in diesem Bereich sollten entsprechend dem Merkblatt der Forstverwaltung erfolgen.

### Landschaftsplanung:

Da es sich hier um Aufforstungsbereiche und nicht um einen baulichen Eingriff mit entsprechender Versiegelung handelt, ist in diesem Bereich keine landespflegerische Bewertung notwendig. Eine Abwägung kann ebenso entfallen.



**5.1.5 Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten der Ortsgemeinde Dernbach, ca. 1,2 ha sowie der entsprechend zugeordneten Landespflegemaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Marthonshöhe“:**

## **Ortsplanung:**

Um den Wohnbauflächenbedarf der einheimischen Bevölkerung der Ortsgemeinde Dernbach zu decken, ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Bereich der Ortsgemeinde Dernbach notwendig. Aus diesem Grund wurde im Südosten der Ortsgemeinde, direkt angrenzend an bereits vorhandene Wohnbauflächen bzw. den Waldbereich im Süden, ein weiteres Areal wohnbaulich überplant.

Das Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist bereits abgeschlossen und der Bebauungsplan „Marthonshöhe“ ist rechtskräftig. Entsprechenden Landespflegemaßnahmen wurden u. a. entlang des Dernbachs festgesetzt.

Wie bereits bei Behandlung der Änderungsfläche Nr. 3 im Bereich des Bachtals erwähnt wurde, sind Alternativen für die Ausweisung von Wohnbauflächen rd. um die Ortsgemeinde Dernbach nicht gegeben.

Die Fläche weist eine Neigung in nordöstliche Richtung auf und ist bereits teilweise bebaut. Nordwestlich schließt sich eine Altlastenverdachtsfläche der ehemaligen Ortsmülldeponie an die Flächen an.

Die Erschließung kann über die Erweiterung der Zufahrtsstraße bzw. Erschließungsstraße im westlich angrenzenden Wohngebiet sowie den vorhandenen geschotterten Wirtschaftsweg erfolgen.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht, da weder landwirtschaftliche Flächen noch intensiv befahrene Straßen angrenzen.

Die Entwässerung kann über das westlich angrenzende Wohngebiet erfolgen, das unbelastete Oberflächenwasser kann gefiltert breitflächig in den nördlich angrenzenden Dernbach eingeleitet werden.

Hinsichtlich des Ortsbilds ragt die Wohnbaufläche einerseits weit in östliche Richtung aus dem Ortsrand hinaus. Andererseits fügt sich der Bereich harmonisch an den im Süden direkt angrenzenden Waldbereich an, so dass hier kein hoher Eingriff in das Landschaftsbild gegeben ist. Der Abstand zum Waldrand ist zu beachten.

Grünordnerisch ist insbesondere die Eingrünung nach Norden und Osten wichtig, obwohl die vorhandenen Gehölzbestände sowie der Waldrand einen Blick von der Landschaft auf das Wohngebiet verhindern zudem sind hier bereits entsprechende Kompensationsflächen vorgesehen. Sensibel stellt sich der nördliche Bereich des Plangebiets mit dem im Norden angrenzenden Dernbach dar. Eine Verschmutzung des Dernbaches ist unbedingt zu vermeiden.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Für die geplante Wohnbaufläche sind bereits entsprechende Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen rund um die Wohnbaufläche sowie in nordöstliche Richtung zur Kläranlage hin vorgesehen. Sie bilden einen entsprechend notwendigen Pufferbereich zum Dernbach und fördern die randliche Eingrünung, insbesondere im Norden und Osten des Plangebiets. Detaillierte Informationen zur Landespflege können dem Bebauungsplan „Marathonshöhe“ entnommen werden.

### 5.1.6 Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterung des Industrieparks "Urbacher Wald"; ca. 11,45ha sowie Ausweisung von Landespflegeflächen, ca. 0,3 ha:

## Ortsplanung:

Da fast alle Grundstücke auf den beplanten Gewerbeflächen vergeben sind, ist es notwendig geworden, im Rahmen einer 4. Änderung des Flächennutzungsplans die Erweiterung des Industrieparks vorzusehen. Um dieser Entwicklung nachzukommen, wurde der Bebauungsplan „Industriepark Urbacher Wald II“ aufgestellt.

Die in der 3. Fortschreibung dargestellten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (3,4 ha) sollen künftig als gewerbliche Bauflächen genutzt werden. Die so verlorengehenden Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle (s. weitere Änderungsflächen, u.a. auch in der Gemarkung Urbach) ausgewiesen.

In der Ortslage von Dernbach sind einige Betriebe angesiedelt, die z. T. Erweiterungsabsichten haben. Darüber hinaus galt und gilt es, in der Verbandsgemeinde an zentraler und gut erschlossener Stelle gemäß den einschlägigen Vorgaben auch der Regionalplanung Vorsorge zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze zu treffen. Aus diesen Gründen haben die Ortsgemeinderäte von Dernbach und Urbach beschlossen, neue gewerbliche Bauflächen zur Erweiterung des Industrieparks "Urbacher Wald" nordwestlich des bestehenden Parks in der Gemarkung Urbach Überdorf und nordöstlich in der Gemarkung Dernbach auszuweisen.

Die günstige Lage des Industriegebiets direkt an der Autobahn ermöglicht nicht nur die Erweiterung der ortsansässigen Betriebe, sondern auch die Ansiedlung neuer Firmen, so dass zusätzliche Arbeitsplätze in der Region geschaffen werden.

Eine 110 kV-Gemeinschaftsleitung der RWE/DB durchschneidet den geplanten Erweiterungsbe-  
reich in Richtung L 264.

Es wird ein Leitungsrecht von insgesamt 43 m Breite festgesetzt. Beiderseits des Verlaufs der 110 kV-Freileitung werden so Streifen von 21,5 m Breite durch Leitungsrecht gesichert. In Abstimmung mit der Deutschen Bahn wurden zwei Zonen mit unterschiedlichen Bauhöhenbegrenzungen gebildet. Im Bereich der Zone I darf die Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche an keinem Punkt 6,00 m überschreiten. Dies gilt auch für die Wuchshöhe von Bäumen und Gehölzen. In Zone II darf die Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf das natürliche Gelände an keinem Punkt 10,50 m überschreiten; gleiches gilt wiederum für die Wuchshöhe von Bäumen und Gehölzen.

24. Oktober 2011



Grundsätzlich wird also eine Unterbauung möglich sein, so dass die Leitungstrasse zwar kartografisch in die Flächennutzungsplanfortschreibung eingetragen wird, jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen ist, dass eine Unterbauung der Leitung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bis zu einer Höhe von **10,50 m bzw. 6,00 m** möglich ist.

Darüber hinaus wird das Plangebiet durch eine 20 kV-Freileitung durchschnitten. Hier ist darauf hinzuweisen, dass die Leitung derzeit als Freileitung mit Leitungsschutzstreifen eingetragen ist, dass jedoch eine Verkabelung der Leitung angestrebt wird.

Die bisher nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellten Wasserschutzgebiete werden herausgenommen, da sie zwischenzeitlich aufgehoben wurden. Eine letztmalige Verlängerung der Genehmigung zur Entnahme von Grundwasser aus der Quelle V (Flur 3, Nr. 143/2) lief zum 31.12.1995 aus. Es besteht daher keine Notwendigkeit mehr, ein Aufhebungsverfahren in die Wege zu leiten. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist nicht mehr erforderlich.

## Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Lage an einem nordexponierten Hang, Blick auf die Ortslage Urbach, Wiesental mit vereinzelt Feldgehölzen und Obstbäumen. Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine Stromleitung, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchzieht, Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Bauten, die jedoch größtenteils von der Kuppe oder dem Feldgehölz verdeckt und daher von der Ortslage kaum einsehbar sind.	mittel: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen unterschiedlicher Nutzung; durch Lärmemissionen von L 266 und A3 sowie die bestehenden gewerblichen Gebäude vorbelastet, Beeinträchtigung des Erholungswerts durch Lärm- und Geruchsemissionen	Erhalt des Feldgehölzes an der Kuppe zur Kaschierung von Fassaden, Entwicklung eines dichten Gehölzsaums entlang der L 266 als Sichtschutz, innere Durchgrünung des Plangebiets mit privaten Grünflächen und Straßenbäumen; Fassadenbegrünung  Entwicklung erlebniswirksamer Strukturen (z. B. Streuobst, Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume) in der Umgebung des Plangebiets
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe bis mittlere Erosionsgefahr auf den Ackerflächen in Hanglage, Im Plangebiet befindet sich eine Altlast – ehemalige Mülldeponie	mittel: hoher Versiegelungsgrad, auf jedoch durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Böden	Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit offenerem Material, Untersuchung und ggf. Sanierung der Altlast
<b>Wasserhaushalt</b>	Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	mittel: Gefahr des Schadstoffeintrags aus dem Gewerbegebiet in das Grundwasser; Gefahr der Auswaschung von Schadstoffen aus der Altlast in Grund- und Oberflächenwasser	Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers, Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigem Material, soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen hantiert wird, Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Kaltluftentstehungsfläche und Feldgehölz als Frischluftproduktionsfläche, lufthygienische Vorbelastung durch A 3, L 266 und die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe	mittel - hoch: Gefahr der Verdriftung von Schadstoffemissionen in die Ortslage	Erhalt des Feldgehölzes wegen seiner ausgleichenden Wirkung auf das Lokalklima, Anpflanzung neuer Gehölze zur Verbesserung des Lokalklimas
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	im Westen hauptsächlich Ackerflächen, im Osten mäßig intensive Kuhweiden mit einzelnen Obstbäumen oder Obstbaumreihen, Obstplantage und intensive Mähwiesen. Im Süden neu angelegte Streuobstwiesen (Ausgleichsmaßnahmen für das bestehende Gewerbegebiet) und ein größeres Feldgehölz.	Verlust von Lebensräumen: Ackerflächen gering, Grünland und junge Streuobstwiesen mittel.	Erhalt des Feldgehölzes im Bereich der Kuppe als wertvoller Lebensraum, Entwicklung eines dichten Gehölzsaums entlang der L 266 als Lebensraum und zur Biotopvernetzung, Ersatz durch Aufwertung der Talwiesen durch Nutzungsexensivierung oder Erhöhung der Strukturvielfalt der Umgebung.

#### Übergeordnete Planungen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Dernbach, die östlich der großräumigen Verbindung A 3 und der Schienenneubaustrecke Köln-Rhein/Main liegt. Die Ortsgemeinde Dernbach liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den großräumigen Freiraumschutz.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch die Ortsgemeinde Dernbach verläuft eine Richtfunkstrecke der Post.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen. Für einen kleinen Teil im Osten ist die Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit Streuobstbeständen vorgesehen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Erweiterung des Gewerbegebiets bedeutet eine weitere Belastung der Landschaft. Der höchste Eingriff erfolgt im Orts- und Landschaftsbild und in den Arten- und Biotopen; um diese Beeinträchtigungen zu minimieren, werden folgende Vorschläge gemacht:

- Die landschaftliche Einbindung der Erweiterungsflächen mit 5 - 10 m breiten Pflanzstreifen an den Außengrenzen des Plangebiets.
- Die innere Durchgrünung des Gewerbegebiets auf den privaten Grundstücken.
- Die teilweise Begrünung von Hausfassaden und Dachflächen.
- Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken.

Der Talraum ist für landespflegerische Maßnahmen gut geeignet. Ziele sind hier der Erhalt des Obstbaumbestands und die Offenhaltung des Talraums durch extensive Pflege (Beweidung oder Mahd nach den Richtlinien des Programmes PAULa).

## Abwägung:

1. Der Erweiterung des bestehenden Industrieparks „Urbacher Wald“ ist einer Neuausweisung vorzuziehen. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan „Industriepark Urbacher Wald II“ aufgestellt. Dieser wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
2. Erschließung relativ unproblematisch, da eine direkte Anbindung an die L 264 möglich.
3. Aus Landschaftsbild- und -lageaspekten heraus nicht unproblematische Bauflächenentwicklung.
4. Durch intensive Eingrünung mindestens 5 m randliche Pflanzstreifen jedoch in die Landschaft einbindbar.

24. Oktober 2011



5. Durch Bereitstellung von Ersatzflächen außerhalb des Plangebiets sind die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft kompensierbar.

**5.1.7 Ausweisung von Landespflegeflächen entlang der K 150 im Norden der Orts-  
gemeinde Dernbach, als Kompensationsflächen für das geplante Gewerbegebiet, ca.  
0,4 ha:**

### **Ortsplanung:**

Die geplanten Landespflegeflächen zwischen Urbach-Überdorf und Dernbach sind als Kompensationsfläche für die vorgesehene Erweiterung des Industrieparks Urbacher Wald vorgesehen und schließen sich direkt entlang der asphaltierten K 150 an. Seitlich der K 150 liegen derzeit Entwässerungsgräben und Wegraine.

Der entsprechende Bebauungsplan sieht hier neben dem Rückbau (der Entsiegelung) der K 150 eine Obstbaumreihe mit einer Unternutzung durch eine Extensivwiese als Ausgleich eines Teils der Gewerbeflächen vor.

Im Rahmen des Flächennutzungsplans werden diese geplanten Landespflegemaßflächen als „belegte, zugeordnete“ Kompensationsflächen mit übernommen.

Eine landespflegerische Abwägung ist hierfür nicht notwendig.

**5.1.8 Ausweisung von Landespflegeflächen als Ausgleichsflächen für die Erweiterung  
des Industrieparks Urbacher Wald im Norden der Ortsgemeinde Dernbach, ca.  
2,0 ha:**

### **Ortsplanung:**

Diese Flächen, die nördlich der Ortsgemeinde Dernbach im Gemarkungsteil „Unter dem Dierdorfer Weg“ liegen und sich direkt westlich an eine vorhandene 20 kV-Leitung anschließen, sind ebenso als Kompensationsflächen für die Erweiterung des Industrieparks „Urbacher Wald“ vorgesehen.

Gemäß dem Bebauungsplan ist hier die Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese inkl. der Pflanzung von regionstypischen Obstbaum-Hochstämmen und der Entwicklung einer Extensivwiese als Unternutzung auf den derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Bereichen geplant. Im Bereich der 20 kV-Leitung ist mit Einschränkungen bezüglich der Bepflanzung zu rechnen.

Im Flächennutzungsplan wird die Belegung dieser Bereiche als Kompensationsflächen entsprechend zeichnerisch dargestellt.

Eine landespflegerische Bewertung dieser Bereiche ist nicht notwendig, sie kann ggf. in der Begründung zum Bebauungsplan nachgesehen werden.



### 5.1.9 Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen als Erweiterung des Industrieparks „Urbacher Wald“ im Norden der Ortsgemeinde Dernbach, ca. 6,0 ha, sowie Darstellung von Landespflegeflächen als Kompensationsflächen, ca. 1,75 ha:

#### Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Dernbach und einem angrenzenden Teil der Ortsgemeinde Urbach besteht der durch rechtskräftige Bebauungspläne ausgewiesene „Industriepark Urbacher Wald I und II“ als Konzentrationszone für Gewerbe und Industrie in der Verbandsgemeinde Puderbach.

Die Grundstücke im Teilbereich I des Industrieparks sind bereits vollständig verkauft. Im Teilbereich II ist etwa die Hälfte verkauft und teilweise schon bebaut.

Eine in der Ortslage Dernbach produzierende Keramikfirma plant konkret eine Erweiterung und Verlagerung ihres Betriebes mit 110 Arbeitsplätzen, benötigt dafür jedoch zusammenhängend ca. 3 ha Fläche. Die noch verbleibenden Restflächen im Teilbereich II sind dafür nicht mehr ausreichend. Da die Ortsgemeinde bestrebt ist, dieses junge expandierende Unternehmen zu halten, um die Arbeitsplätze für den Raum langfristig zu sichern, ist eine Erweiterung der Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich der Gewanne „Im kleinen Flur“ und „Auf dem Blasbalg“ vorgesehen. Der zugehörige Bebauungsplan „Urbacher Wald III“ ist mittlerweile rechtskräftig. Dabei wurde die geplante Erweiterung bis an die ehemalige K 150 ausnahmslos die letztmögliche Erweiterung des Industrieparks in der Dernbacher Gemarkung dargestellt.

In der 4. Änderung des Flächennutzungsplan soll nun eine Neudarstellung der Erweiterungsflächen entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriepark Urbacher Wald III“ erfolgen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen liegen östlich der bereits ausgewiesenen und größtenteils veräußerten Industrieflächen. Die neuen Bauflächen können unmittelbar an die bereits vorhandene Infrastruktur der bestehenden gewerblichen Bauflächen anschließen. Die Ringstraße, die auf einem Höhenrücken verläuft, wird zur Haupteinfahrt der Grundstücke genutzt. Durch die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Dierdorf auf die A 3 Köln – Frankfurt besteht über die L 264 eine sehr günstige Erschließungssituation an das großräumige Verkehrsnetz, ohne eine Ortslage durchqueren zu müssen. Ausgehend von der Ringstraße fällt das 7,92 ha große Gelände jeweils nach Süden und nach Norden mit einer Neigung von ca. 6 bis 7 % ab.

Zwischen der Ortschaft und dem Industriepark befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich grenzt die Erweiterungsfläche unmittelbar an die Kreisstraße 150. Nördlich und jenseits der K 150 liegen ebenfalls Flächen, die wie das Plangebiet selbst momentan landwirtschaftlich genutzt werden. Die Entfernung der südlichsten Baugrenze zu den nächstgelegenen Wohn- und Mischgebieten der Ortslage Dernbach beträgt ca. 250 m, wobei auch optisch noch einmal eine Trennung durch eine südlich anschließende Obstwiese erreicht wird. Landespflegeflächen nach Norden und Süden hin dienen der Eingrünung des Plangebietes und als Pufferflächen zu angrenzenden Nutzungen.



Im Norden des Plangebietes kreuzt eine 110 kV Bahnstromleitung das Gelände in West-Ost-Richtung. Hier ist ein Schutzstreifen von 43 m Breite vorgesehen, in dem voraussichtlich Beschränkungen bei der Bebauung und Bepflanzung vorzusehen sind. Details wurden im Rahmen der Bebauungsplanung geklärt. So ist eine Unterbauung der Leitung bis zu einer Höhe von 6,5 m, bzw. 10,5m möglich. Die genauen Abgrenzungen der Bereiche mit der unterschiedlich zulässigen Höhenentwicklung sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Insbesondere ist aufgrund der Kuppenlage auf eine Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude und eine intensive Ein- und Durchgrünung zu achten. Diese Aspekte wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt und Höhenbeschränkungen sowie grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Lage beidseitig einer Kuppe, auf der die Erschließungsstraße verläuft, folglich nord- bzw. südorientiertes Gelände mit einem Gefälle zwischen 6 und 7 %, Blick nach Süden auf die Ortslage Urbach. Derzeit Nutzung als Wiesen und Weiden. Einzelbaumbestand entlang der Straße. Baum- und Strauchhecken am nördlichen bzw. südlichen Rand. Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch eine Stromleitung, die das Plangebiet in West-Ost-Richtung durchzieht, Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Bauten im Westen	mittel: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen unterschiedlicher Nutzung; durch Lärmemissionen von L 266 und A3 sowie bestehenden gewerblichen Gebäuden vorbelastet, Beeinträchtigung des Erholungswerts durch Lärm- und Geruchsemissionen	Erhalt größerer Einzelbäume an der Erschließungsstraße, Entwicklung eines dichten Gehölzsaums entlang der K 150 als Sichtschutz, innere Durchgrünung des Plangebiets mit privaten Grünflächen und Straßenbäumen; Fassadenbegrünung  Entwicklung erlebniswirksamer Strukturen (z. B. Streuobst, Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume) in der Umgebung des Plangebiets  Beschränkung der Höhenentwicklung sowie grünordnerischer Maßnahmen als Sichtschutz und zur Reduzierung der Fernwirkung wurde im Bebauungsplan vorgenommen.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe bis mittlere Erosionsgefahr auf den Ackerflächen in Hanglage	mittel: hoher Versiegelungsgrad auf jedoch durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Böden	Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit offenerporigem Material
<b>Wasserhaushalt</b>	Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	mittel: Gefahr des Schadstoffeintrags aus dem Gewerbegebiet in das Grundwasser	Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers, Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigem Material, soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen hantiert wird, Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Kaltluftentstehungsfläche als Frischluftproduktionsfläche, lufthygienische Vorbelastung durch A 3, L 266, K 150 und die westlich angrenzenden Gewerbebetriebe	mittel - hoch: Gefahr der Verdriftung von Schadstoffemissionen in die Ortslage	Anpflanzung neuer Gehölze zur Verbesserung des Lokalklimas, Entwicklung von Grün- und Pufferflächen südlich des Plangebietes zur Ortslage hin
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich intensiv genutzte Wiesen und Weiden. Vereinzelt kommen im Plangebiet Einzelbäume vor, vorwiegend entlang der Asphaltstraße, die durch die Mitte des Plangebiets verläuft. Im Bereich der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich Strauch- und Baumhecken.	Verlust von Lebensräumen: Ackerflächen gering; Grünland, Einzelbäume sowie Baum- und Strauchhecken mittel.	Erhalt größeren Einzelbaumbestandes im Bereich der Kuppe, Erhalt der Strauch- und Baumhecken als wertvoller Lebensraum, Entwicklung eines dichten Gehölzsaums entlang der K 150 als Lebensraum und zur Biotopvernetzung, Ersatz durch Aufwertung der Talwiesen durch Nutzungsexensivierung oder Erhöhung der Strukturvielfalt der Umgebung, Beachtung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Dernbach, die östlich der großräumigen Verbindung A 3 und der Schienenneubaustrecke Köln-Rhein/Main liegt. Die Ortsgemeinde Dernbach liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den großräumigen Freiraumschutz.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch die Ortsgemeinde Dernbach verläuft eine Richtfunkstrecke der Post.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte mit Streuobstbeständen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Aufgrund der gegebenen Vorbelastung ist der Eingriff aus landespflegerischer Sicht vertretbar, sofern die landespflegerischen Zielvorstellungen umgesetzt werden und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Insbesondere auf ausreichende Pufferzonen zur Ortslage hin ist zu achten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung des Industrieparks „Urbacher Wald“ zwischen L 266 und K 150 entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Urbacher Wald III“
2. Vorhandene Erschließungsanlagen.

### 5.1.10 Neudarstellung: Darstellung von Gewerbefläche, ca. 1,6 ha, und Kompensationsfläche, ca. 1,0 ha, zur Erweiterung des Industrieparks Urbacher Wald:

## Ortsplanung:

Im Westen des Bebauungsplanes „Industriepark Urbacher Wald“ sollen im Anschluss des Betriebsgeländes einer ansässigen Firma (Produktion von Solarien (Bräunungsanlagen)) rückwärtig gelegene Flächen als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden.

24. Oktober 2011



Die Fläche stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar.

Die Erschließung kann intern über die Firmenfläche erfolgen, da die Fläche als firmenbezogenen Erweiterungsfläche angelegt werden soll. Auch eine Ver- und Entsorgung kann über die bereits bestehenden Leitungen erfolgen.

Immissionsschutztechnisch muss besonders die südlich gelegene Ortslage Dernbach berücksichtigt werden. Hier sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grünordnerisch sollte besonders auf eine Eingrünung in südliche und östliche Richtung geachtet werden.

Alternativstandorte sind nicht gegeben, da die Fläche zur Erweiterung der westlich angrenzenden Gewerbefläche dienen soll.

## Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land- schafts- bild/ Erholung</b>	Lage westlich der Ortsgemeinde Dernbach. Blick nach Osten auf die Ortslage Dernbachs. Derzeit Nutzung als Wiesen und Weiden. Beeinträchtigung und Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die bestehende gewerbliche Bauten im Westen.	Gering-mittel: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen unterschiedlicher Nutzung; Beeinträchtigung des Erholungswerts durch Lärmemissionen	Entwicklung erlebniswirksamer Strukturen (z. B. Streuobst, Feldgehölze, Baumreihen, Einzelbäume) in der Umgebung des Plangebiets  Beschränkung der Höhenentwicklung sowie grünordnerischer Maßnahmen als Sichtschutz und zur Reduzierung der Fernwirkung
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe bis mittlere Erosionsgefahr auf den Ackerflächen in Hanglage	mittel: hoher Versiegelungsgrad auf jedoch durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteten Böden	Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit offenerem Material
<b>Wasser- haushalt</b>	Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	mittel: Gefahr des Schadstoffeintrags aus dem Gewerbegebiet in das Grundwasser	Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers, Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigem Material, soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen hantiert wird, Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Kaltluftentstehungsfläche / Frischluftproduktionsfläche, lufthygienische Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet sowie durch die A 3 und L 266	mittel - hoch: Gefahr der Verdriftung von Schadstoffemissionen in die Ortslage	Anpflanzung neuer Gehölze zur Verbesserung des Lokalklimas, Entwicklung von Grün- und Pufferflächen südlich und östlich des Plangebietes zur Ortslage hin

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Im Plangebiet befinden sich hauptsächlich intensiv genutzte Wiesen und Weiden. Im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze befinden sich einzelne Strauch- und Baumhecken.	Verlust von Lebensräumen: Ackerflächen gering; Grünland, Einzelbäume sowie Baum- und Strauchhecken mittel.	Entwicklung eines Gehölzsaums entlang der Plangebietsgrenzen als Lebensraum und zur Biotopvernetzung, Aufwertung der Kompensationsfläche durch Nutzungsexpensivierung und Erhöhung der Strukturvielfalt der Umgebung
---------------------------------	--	--	--

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Dernbach, die östlich der großräumigen Verbindung A 3 und der Schienenneubaustrecke Köln-Rhein/Main liegt. Die Ortsgemeinde Dernbach liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den großräumigen Freiraumschutz.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch die Ortsgemeinde Dernbach verläuft eine Richtfunkstrecke der Post.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** ohne Darstellung
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Der Eingriff ist aus landespflegerischer Sicht vertretbar, sofern die landespflegerischen Zielvorstellungen umgesetzt werden und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Insbesondere auf eine randliche Eingrünung ist zu achten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen.
2. landespflegerisch vertretbarer Eingriff bei geeigneten Ausgleichsmaßnahmen.
3. Angegliederte Kompensationsfläche bietet zudem Sichtschutz in Richtung der Ortslage Dernbach

### 5.1.11 Neudarstellung: Änderung von Waldfläche und öffentliche Grünfläche (Parkanlage) in eingeschränkte Gewerbefläche ( $G_{EN}$ ), ca. 0,25 ha

## Ortsplanung:

Im südwestlichen Teil der Ortslage Dernbach, zwischen den Straßen „An den Buchen“ und „Im Trümpelchen“, soll eine vorhandene gewerbliche Baufläche geringfügig nach Westen und Süden erweitert werden. Es handelt sich hierbei um Teiländerungen im Bereich der Flurstücke 5/41 und 5/119.

Hintergrund der Flächenänderung ist die geplante Errichtung eines Bürogebäudes für den östlich vorhandenen Gewerbebetrieb.

24. Oktober 2011



Die Fläche stellt sich derzeit als Grünfläche mit einzelnen Baumstandorten dar. Sowohl westlich als auch östlich schließen sich Bauflächen an. Im Süden wird die Fläche durch Waldbestand und einen Sportplatz begrenzt.

Die Erschließung und Versorgung der Fläche kann intern über die bestehende Betriebsfläche erfolgen.

Grünordnerisch, aus Immissionsschutztechnischen Gründen und aus Gründen der Blickbeziehung hat zum westlich angrenzenden Mischgebiet ein Grünflächenpuffer von ca. 8 m Breite zu verbleiben.

Die Fläche wird aus Immissionsschutzgründen als eingeschränkte gewerbliche Baufläche ( $G_{EN}$ ) dargestellt. Es sollen hier nur gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die den Störgrad eines Mischgebietes nicht übertreffen.

Standortalternativen sind nicht gegeben, da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs handelt. Damit ist die Flächenausweisung standortbezogen.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Lage innerhalb der Ortsgemeinde Dernbach zwischen Bauflächen. Derzeit Nutzung als Grünfläche mit einzelnen Baumstandorten. Beeinträchtigung und Vorbelastung des Landschaftsbildes bestehen durch die beidseitig angrenzende Bebauung und durch die Nutzung des südlichen Sportplatzes.	mittel: Verlust von Grünfläche; Beeinträchtigung des Erholungswerts durch Lärmemissionen der angrenzenden Nutzungen.	Beschränkung der Höhenentwicklung  grünordnerischer Maßnahmen als Sicht- und Lärmschutz in südliche und westliche Richtung.  Erhalt von bestehenden Gehölzen (Pufferstreifen).
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf.	gering	Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit offenerem Material
<b>Wasser-haushalt</b>	Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	mittel: Gefahr des Schadstoffeintrags aus dem Gewerbegebiet in das Grundwasser	Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers, Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hof- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigem Material, soweit nicht mit wassergefährdenden Stoffen hantiert wird, Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Kaltluftentstehungsfläche, nur geringe Bedeutung für die Ortsgemeinde aufgrund der Größe und der Sperrwirkung der angrenzenden Bebauung	geringe	Anpflanzung neuer Gehölze zur Verbesserung des Lokalklimas, Entwicklung von Grün- und Pufferflächen südlich und westlich des Plangebietes zur Ortslage hin

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Im Plangebiet stellt sich als Grünfläche dar. Es befinden sich vereinzelte Strauch- und Baumhecken sowie Bäume auf der Fläche. Im Süden beginnt eine Waldfläche.	mittel, Verlust von Lebensräumen: Grünland, Einzelbäume sowie Baum- und Strauchhecken.	Entwicklung eines Gehölzsaums entlang der Plangebietsgrenzen als Lebensraum und zur Biotopvernetzung. Erhalt von Baumstrukturen.
---------------------------------	--	--	--

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsgemeinde Dernbach, und wird allseitig durch örtliche Nutzungen umschlossen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** südliche Waldflächen sind als übrige Waldflächen und Forste dargestellt. Ziele werden keine dargestellt.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Grünfläche.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Durch die Flächenausweisung kann eine Lückenschluss innerhalb der Ortslage erzielt werden. Auf geeignete Schutzmaßnahmen der angrenzenden Bauflächen ist zu achten. Insbesondere auf eine randliche Eingrünung ist zu achten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen und damit Lückenschluss innerhalb der Ortslage.
2. Maßnahme der Innenentwicklung ist als positiv zu bewerten.

## 5.2 Ortsgemeinde Döttesfeld

### 5.2.1 Nutzungsänderung der Sondergebietsfläche in eine forstwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen der Ortsgemeinde Döttesfeld, ca. 2,55 ha:

## Ortsplanung:

Westlich der Ortsgemeinde Döttesfeld, umgeben von der L 269 sowie von den vorhandenen forstwirtschaftlich genutzten Flächen, war bisher ein Sondergebiet „Erholung“ vorgesehen, das einer forstwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden soll. Die Fläche grenzt direkt an bereits vorhandene forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Osten an vorhandene Wohnbauflächen an und wird umflossen von der Wied. Die innerhalb der Fläche vorhandene Bebauung hat weiterhin Bestandsschutz.

Die Rückführung dieser ehemaligen Sondergebietsfläche in eine Forstwirtschaftsfläche bietet sich aufgrund der rundum bereits vorhandenen Waldareale an und stellt sich somit für die Forstwirtschaft äußerst günstig dar, zumal die Fläche derzeit mit Wald bestockt ist.

24. Oktober 2011



Da es sich in diesem Bereich um eine Rückführung handelt, ist eine zusätzliche landespflegerische Bewertung nicht notwendig.

## **Landschaftsplanung:**

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf gegeben.

### **5.2.2 Ausweisung einer Sondergebietsfläche westlich der Ortsgemeinde Döttesfeld, ca. 0,45 ha:**

## **Ortsplanung:**

Die Flächen des bereits vorhandenen Schützenhauses, der Schank- und Speisewirtschaft inkl. des angegliederten, geschotterten Fest- und Parkplatzes sollen im Rahmen des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche ausgewiesen werden, um den gegebenen Bestand zu dokumentieren (Anpassung an den Bestand).

Die Fläche schließt sich direkt westlich an vorhandene Wohnbauflächen. Sie hat die Funktion eines Naherholungsziels, das am Übergang in die angrenzenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen/Waldbereiche angesiedelt wurde.

Die Erschließung ist bereits geregelt, ebenso wie die entwässerungstechnische Situation.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht. Ein Nachweis der Verträglichkeit der Sondergebietsnutzung mit den umliegenden Nutzungen ist nicht mehr zu erbringen, da es sich um bereits genehmigte Einrichtungen handelt.

Grünordnerisch ist auf die entsprechende Eingrünung der Gebäude zu achten, die jedoch bereits gegeben ist.

## **Landschaftsplanung:**

Da es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, ist hier keine landespflegerische Bewertung notwendig. Lediglich auf eine entsprechende Eingrünung der vorhandenen Gebäude ist bei Bedarf zu achten.



### 5.2.3 Umwidmung der bereits ausgewiesenen Sonderbauflächen im Norden der Ortsgemeinde in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Campingplatz und Kleinwochenendhäuser“, ca. 0,4 ha:

#### Ortsplanung:

Die im Norden der Ortsgemeinde Döttesfeld ausgewiesene Sonderbaufläche soll im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend konkretisiert werden, dass sie als Sonderbaufläche für die Nutzung „Campingplatz und Kleinwochenendhäuser“ ausgewiesen wird. Die Fläche liegt innerhalb eines Mäanders des Holzbaches. Die Ausweisung erfolgt als Anpassung an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Weiher“, welcher die in Rede stehende Fläche überplant.

Die entsprechende Erschließung und Entwässerung ist bereits geregelt.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich nicht.

Da es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, besteht kein zusätzlicher landespflegerischer Abwägungsbedarf.

Hinsichtlich der Nutzung der Sonderbaufläche muss jedoch aus landespflegerischer Sicht unbedingt auf die mögliche Gefährdung des direkt angrenzenden Holzbaches (Verschmutzungsgefahr durch Abfälle etc.) hingewiesen werden. Ebenso befinden sich die Flächen teilweise im Überschwemmungsgebiet des Holzbaches. Aus diesen Gründen wurde die Darstellung des Flächennutzungsplans dahingehend angepasst, dass ein erforderlicher Abstand von 10 m als Uferrandstreifen zum Holzbach eingehalten wird.

#### Landschaftsplanung:

Ein konkreter landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht in diesem Bereich nicht, da hier lediglich eine Anpassung an den Bestand bzw. die Umwidmung eines Sondergebiets für Wochenendhäuser in ein Sondergebiet für Campingplatz und Wochenendhäuser vorgenommen wird. Hinzuweisen ist in diesem Bereich jedoch auf die Vermeidung der Beeinträchtigung des direkt angrenzenden Holzbaches. Des weiteren wurde zum Schutz des Holzbaches ein Uferrandstreifen von 10 m Breite in der Planzeichnung ausgenommen.

### 5.2.4 Rückführung der Sonderbaufläche im Südwesten der Ortsgemeinde Döttesfeld in eine landwirtschaftliche Nutzfläche, ca. 1,2 ha:

#### Ortsplanung:

Der bisher als Sonderbaufläche ausgewiesene Bereich südwestlich der Ortsgemeinde Döttesfeld, der sich direkt südlich an geplante Wohnbauflächen bzw. östlich an die vorhandenen forstwirtschaftlich genutzten Bereiche anschließt, soll rückgeführt bzw. wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

24. Oktober 2011



Aufgrund der Rückführung besteht kein gesonderter landespflegerischer Abwägungsbedarf.

Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv ackerbaulich genutzt und befindet sich in einer Art Kuppenlage, d. h. eine eindeutige Exposition ist nicht erkennbar. Vom derzeitigen Ortsrand aus ist die Fläche deutlich einsehbar, sie wird jedoch fast rundum von Gehölzbeständen eingegrenzt, lediglich in östlicher Richtung schließen sich ebenso mäßig intensiv bis intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Abstand zum derzeitigen Ortsrand beträgt noch ca. 200 m. Insgesamt kann die Fläche somit in ihrer Nutzung beibehalten werden, ebenso ist der südlich gelegene Jagdstand weiterhin nutzbar.

## Landschaftsplanung:

Kein Abwägungsbedarf gegeben.

### 5.2.5 Umwidmung des Sondergebiets im Osten der Ortsgemeinde Döttesfeld in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kleinwochenendhäuser i.S.d. § 1 Abs. 4 Camping- und Wochenendplatzverordnung“, ca. 0,6 ha:

## Ortsplanung:

Die bisher als Sondergebiet für Wochenendhäuser ausgewiesene Fläche im Osten der Ortsgemeinde Döttesfeld, die sich fast unmittelbar an den Holzbach bzw. die L 269 anschließt und von Wohnbauflächen umschlossen ist, entspricht nicht mehr den heutigen Tatsachen. Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll daher eine Umwidmung in eine Sonderbaufläche für die Campingplatznutzung erfolgen. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche wird geändert in „Kleinwochenendhäuser i.S.d. § 1 Abs. 4 der Camping- und Wochenendplatzverordnung“.

Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand (kleine Hütten befinden sich auf der Fläche). Für die Fläche existiert ebenso der rechtskräftige Bebauungsplan „Wochenendgebiet Auf dem Steinborn“. Es wird auf die Inhalte des entsprechenden Paragraphen der Camping- und Wochenendplatzverordnung verwiesen.

Die Erschließung und Entwässerung ist bereits geregelt.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich nicht.

Aus grünordnerischer Sicht sollte jedoch die Nähe zum Holzbach beachtet werden, d. h., hier ist die entsprechende Verunreinigung oder Störung des Bachlaufs zu vermeiden. Durch die deutliche, höhere Lage bzw. die zwischengelagerten Felskanten besteht jedoch keine direkte Gefahr.

## Landschaftsplanung:

Da es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand bzw. die Umwidmung eines Sondergebiets für Wochenendhäuser in eine Sonderbaufläche für die Campingplatznutzung handelt, besteht kein gesonderter landespflegerischer Abwägungsbedarf.

24. Oktober 2011



### 5.2.6 Umwidmung von Mischbauflächen in Aufforstungsflächen südöstlich des Ortsteils Oberähren, ca. 0,4 ha:

#### Ortsplanung:

Die bisher als Mischbaufläche ausgewiesene Fläche im Südosten des Ortsteiles Oberähren wird in dieser Funktion nicht mehr benötigt und soll daher, aufgrund der bereits direkt angrenzenden forstwirtschaftlichen genutzten Flächen auch im Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen werden. Die Fläche ist bereits mit Fichten, Buchen etc., bestockt. Ergänzende Pflanzung sind daher nicht notwendig.

Durch die Umwidmung dieser Flächen wird der angrenzende Waldbereich bzw. der einheitliche Waldrand erhalten.

Da die K 131 in diesem Bereich ohnehin eine Art Trennwirkung aufweist und immissionsschutztechnische Probleme mit sich bringt, bietet sich diese Fläche für die Ausweisung als Mischgebiet nicht an.

Ein gesonderter landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht nicht, da hier eine Rückführung der Mischbaufläche in die forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt und der tatsächliche Bestand planerisch gesichert wird.

#### Landschaftsplanung:

Kein gesonderter landespflegerischer Abwägungsbedarf.

### 5.2.7 Neudarstellung: Änderung der Darstellung von Sondergebiet für Wochenendhäuser in Wohnbauflächen, Bereich „Auf Hölderstein“, ca. 2,75 ha:

#### Ortsplanung:

Im Norden der Ortslage Breitscheid soll die Darstellung einer Sonderbaufläche für Wochenendhäuser in Wohnbaufläche geändert werden. Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den Inhalt des Bebauungsplanes "Am Hölderstein", der bereits 2002 rechtsverbindlich wurde.

Die Fläche ist vollständig bebaut.

Im Norden und Osten grenzen Waldflächen die Fläche ab. Im Süden und Westen schließt sich die offene Feldflur an die Fläche an. Die Plangebietsfläche stellt sich als Einfamilienhausgebiet mit einem hohen Grünflächenanteil dar. Der südlich Rand ist mit Baum- und Strauchhecken eingegrünt.

Die Erschließung kann zum einen über die K 127 als auch über den südlich gelegenen Ortsteil Breitscheid erfolgen.

Immissionsschutztechnische Probleme sind nicht zu erwarten.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Bebauung im Gebiet besteht bereits seit langer Zeit. Ehemals enthaltene Teilflächen mit forstlicher Nutzung sind nicht mehr im Geltungsbereich enthalten. Neue Eingriffe sind im Gebiet nicht geplant.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

### 5.2.8 Neudarstellung: Darstellung von Wohnbaufläche nordwestlich der K 128, ca. 0,75 ha:

## Ortsplanung:

Im Ortsteil Breitscheid der Ortsgemeinde Döttesfeld soll zwischen den beiden Siedlungskernen auf der Nordseite der K 128 eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die südliche Seite entlang der K 128 ist bereits bebaut. Es handelt sich somit lediglich um einen ergänzenden Lückenschluss.

Die Fläche stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar.

Die Erschließung und Versorgung der Bauzeile kann direkt über die Grenzstraße K 128 erfolgen. Es entstehen dadurch für die Gemeinde keine weiterer Erschließungsaufwand. Zusätzliche Kosten sind dadurch nicht gegeben.

Insgesamt handelt sich es um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die positiv zu bewerten ist.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Lage innerhalb der Ortsteils Breitscheid nördlich der K 128. Derzeit Nutzung als Wiesen- und Weidenfläche. Beeinträchtigung und Vorbelastung des Landschaftsbildes durch bestehende Bebauung. Lage innerhalb des Naturpark „Rhein-Westerwald“	mittel: Verlust von Landwirtschaftlichen Flächen	grünordnerischer Maßnahmen als Sichtschutz in nördliche Richtung zur freien Landschaft.
Boden	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf.	mittel: mittlerer Versiegelungsgrad	Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hofflächen mit offen-porigem Material

24. Oktober 2011



<b>Wasserhaushalt</b>	Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten	mittel: Gefahr des Schadstoffeintrags aus Hausbrand in das Grundwasser	Versickerung oder Verwendung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers, Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß, Gestaltung von Hofflächen mit wasserdurchlässigem Material, Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserspeicherkapazität
<b>Klima/Luft-hygiene</b>	Kaltluftentstehungsfläche / Frischluftproduktionsfläche	Mittel, Verlust von Kaltluftproduktionsfläche, doch umliegende Flächen können diese Funktion übernehmen.	Anpflanzung neuer Gehölze zur Verbesserung des Lokalklimas, Entwicklung von Grünflächen mit Gehölzpflanzungen zum Ortsrand hin.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Im Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar und hat daher nur eine geringe Bedeutung für die Flora und Fauna als Lebensraum.	mittel, Verlust von Lebensräumen: Grünland, Einzelbäume sowie Baum- und Strauchhecken.	Entwicklung eines Gehölzsaums entlang der Plangebietsgrenzen als Lebensraum und zur Biotopvernetzung.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Breitscheid und wird allseitig durch örtliche Nutzungen umschlossen. Die Ortsgemeinde Döttesfeld und der Ortsteil Breitscheid liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für Tourismus und Erholung.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Landschaftsraums mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** keine Angaben.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Lage innerhalb des Naturpark „Rhein-Westerwald“.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Grünfläche.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Durch die Flächenausweisung kann eine Lückenschluss der südlich und nördlich liegenden Bebauung des Ortsteils erfolgen. Landespflegerisch ist der Eingriff bei geeigneten Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar einzustufen. Insbesondere auf eine randliche Eingrünung ist zu achten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterungsfläche zum Lückenschluss.
2. Erschließung kann über die K 128 erfolgen.
3. Bei geeigneten Ausgleichsmaßnahmen vertretbarer Eingriff.
4. Randliche Eingrünung ist vorzusehen.

24. Oktober 2011



### 5.3 Ortsgemeinde Dürrholz

#### 5.3.1 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Westen des Ortsteils Daufenbach südwestlich des Bachlaufes, ca. 0,35 ha:

#### Ortsplanung:

Im Westen des Ortsteils Daufenbach, südwestlich des Daufenbaches, soll die vorhandene Mischbaufläche nordwestlich der L 265 geringfügig in Richtung des Gewässers erweitert werden, so dass hier ein einheitlicher Ortsrand gebildet und die vorhandene Erschließungsstraße einer optimalen Nutzung zugeführt werden kann.

Da es sich hier lediglich um eine Abrundung der vorhandenen Mischbaufläche handelt, sind Alternativstandorte für diesen Bereich nicht zu diskutieren.

Die Fläche wird derzeit im südwestlichen Teil als Streuobstwiese intensiv genutzt, daran schließen sich nördlich eine Schotterfläche sowie eine extensiv genutzte Brachfläche an. Entlang des Daufenbaches im Norden existieren einige Ufergehölze, bzw. zieht sich hier die Brachfläche fort.

Die Bauflächendarstellung (nordöstlicher Teil der Änderungsfläche, Flst. 245/135) weist einen hinreichenden Abstand zum Daufenbach (mind. 10 m von der Uferlinie) auf. Das Wiesengrundstück, Flst. 245/135, ist in seinem südlichen Teilbereich bereits als geschotterte Platzfläche ausgebildet. Dies ist auch aus dem Luftbild ersichtlich. Nördlich des Wirtschaftswegs in Verlängerung der Wiesenstraße, auf dem Flurstück 245/135 wird und soll daher nur Raum für eine Bebauung in einer Grundstückstiefe gegeben werden (ca. 30 bis 35 m). Eine Bebauung ist somit nur im vorderen Grundstücksbereich zulässig. Der Abstand zwischen Wirtschaftsweg und Bachlauf beträgt 45 m und mehr. Da der Bereich, wo ein Hauptgebäude entstehen wird, bereits durch die teilbefestigte Fläche geprägt ist, wird hier keine erhebliche Beeinträchtigung der naturschutzfachlichen Belange erkannt. Auf Ebene einer konkretisierten Bauleitplanung wird die Planung präzisiert. Der Abstand zum Bachlauf ist unbedingt einzuhalten.





**Abb.: Luftbild vom Plangebiet**

Die Erschließung kann über das südlich und südwestlich bzw. östlich angrenzende Mischbauggebiet bzw. den dort bereits vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen.

Die Entwässerung ist ebenso über das angrenzende Mischbauggebiet möglich, wobei das unbelastete Oberflächenwasser gefiltert breitflächig in den nördlich gelegenen Daufenbach eingeleitet werden kann. Die Abwasserleitung stellt sich in diesem Bereich problematisch dar, da die Fläche nach Norden geneigt ist, so dass ein Pumpwerk ggf. notwendig wird. Eventuell ist die Ableitung über die östlich gelegene Mischbaufäche möglich.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht, da weder landwirtschaftliche Betriebe noch stark befahrene Straßen in der Nähe liegen bzw. angrenzen. Zur L 265 schirmt das vorhandene Mischgebiet ausreichend ab.

Hinsichtlich des Ortsbildes bietet sich diese Fläche als Abrundungsbereich an, da damit ein einheitlicher nördlicher Ortsrand gebildet werden kann.

24. Oktober 2011

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Bewertung / Risiko	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet schließt sich west-nordwestlich an den Ortsteil Daufenbach der Ortsgemeinde Dürrholz an und rundet somit das Ortsbild nach Norden optimal ab. Die Fläche wird derzeit z. T. als Streuobstwiese intensiv genutzt, z. T. liegt hier eine Schotterfläche im Norden auch eine Brachfläche vor. Zum seitlich angrenzenden Daufenbach existieren Ufergehölze. Der Einblick vom Landschaftsbild aus stellt sich unproblematisch dar, da gegenüber unmittelbar der Gegenhang des Daufenbachs liegt, östlich und südlich sich die Mischbauflächen anschließen, und im Westen die Ausläufer des Waldbereichs einen Einblick von der Landschaft verhindern. Hinsichtlich der Erholung hatte die Fläche eine mittlere Bedeutung, da der nach Norden aus dem Ortsteil Daufenbach zum Bach hinführende asphaltierte Wirtschaftsweg für die Nah- und Feierabend-erholung genutzt wird. Die Spazierwege führen insbesondere entlang des Daufenbachs.	mittel	Intensive randliche Eingrünung zum Daufenbach (Ergänzung der Ufergehölzbepflanzung) sowie nach Westen, hangangepasste Bebauung und intensive Durchgrünung des Plangebiets.
<b>Boden</b>	Basenhaltige bis -arme Parabraunerde (Braunerde, Plastosol, Pseudogley; Anmoor) mit (Staublehm über) Lößlehm und den Hauptbodenarten Schluff und Lehm. Parabraunerden besitzen eine hohe Bodenfruchtbarkeit und eine hohe Filterfunktion bei mittlerer Durchlässigkeit. Geringe Erosionsgefahr im Bereich der Wiese.	gering	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasser-haushalt</b>	Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft der Daufenbach, zu dem entsprechend Pufferzonen einzuhalten sind, Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.	mittel	Ausweisung entsprechender Pufferzonen entlang des Daufenbachs, Entwicklung entsprechender Ufergehölzbepflanzungen, Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Norden des Ortsteils Daufenbach dar, die jedoch für den Ortsteil Daufenbach selber keine Bedeutung besitzt, da die Kaltluft zum Daufenbach hin in nördliche Richtung abfließt. Der Daufenbach als lokale Abflusssrinne führt die Kaltluft nach Nordwesten hin ab.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatursausgleich und zur Schadstofffilterung. Freihalten von Kaltluftabflussbahnen.

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Der südliche Teil wird derzeit als Streuobstwiese intensiv genutzt, der nördlich Teil stellt sich als Brachfläche dar, dem sich die Ufergehölze entlang des Daufenbachs anschließen. Derartige Kombinationen zwischen Brachflächen und Streuobstwiesen stellen einen wichtigen Komplex für den Arten- und Biotopschutz dar, der Eingriff im Bereich der Schotterfläche ist als gering anzusehen.	mittel bis hoch im Bereich der Streuobstwiese sowie der Brachfläche, gering im Bereich der intensiv genutzten Wiese und der Schotterfläche.	Möglichst Erhalt einiger Obstgehölze der Streuobstwiese sowie Minderung der Beeinträchtigung der Ufergehölze entlang des Daufenbachs. Ausweisung entsprechender Uferzonen entlang des Daufenbachs, randliche Eingrünung als Ersatz für die verlorengehenden Obstgehölze zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna und Vernetzung zu den westlich angrenzenden Waldbereichen. Intensive Durchgrünung des Plangebiets.
--------------------------------	--	---	--

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Raum für Tourismus und Erholung.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr sowie in einem Naturpark.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Im Nordosten schließen zum Erhalt vorgesehene Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenrieder an.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Nutzfläche.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet rundet die Ortslage optimal nach Nordwesten hin ab, ist landespflegerisch aufgrund der vorhandenen Streuobstwiese sowie der Brachfläche bedingt kritisch zu sehen. Pufferzonen zum Daufenbach sind unbedingt einzuhalten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung des Ortsteils Daufenbach nach Norden.
2. Erschließung unproblematisch (Entwässerungsproblematik muss aufgrund der Neigung nach Norden noch geregelt werden).
3. Landespflegerisch etwas kritischer Bereich aufgrund der vorhandenen Streuobstwiese und Brachfläche sowie des nahegelegenen Daufenbaches.
4. Bei Einhaltung entsprechender Pufferzonen zum Daufenbach lediglich Einleitung von gefilterten Oberflächenwässern und Erhalt eines Teils der Obstbestände sowie der randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung kann das Plangebiet als landespflegerisch vertretbar gelten.
5. Auf dem Flurstück 245/135 ist die bauliche Entwicklung lediglich auf eine Baugrundstückstiefe zu beschränken.

24. Oktober 2011



### 5.3.2 Erweiterung der Wohnbaufläche im Norden des Ortsteils Daufenbach, westlich der K 127, ca. 1,2 ha:

#### Ortsplanung:

Im Ortsteil Daufenbach/Ortsgemeinde Dürrholz besteht ein deutlicher Wohnbauflächenbedarf für die Deckung des Bedarfs für die einheimische Bevölkerung. Hinsichtlich der Neuausweisung von Wohnbauflächen bietet sich dieser Plangebietsbereich im Norden des Ortsteils Daufenbach an, da somit im Norden ein einheitlicher Ortsrand gebildet werden kann.

Da im Westen und Süden der Daufenbach eine Erweiterung der Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Dürrholz verhindert, ebenso wie das Gewerbegebiet im Südwesten und die relativ steilen Hangneigungen im Osten und Süden, bietet sich die wohnbauliche Entwicklung auf dieser Fläche an.

Die Fläche wird derzeit z. T. intensiv landwirtschaftlich, intensiv als Grünland sowie als auch Zier- und Nutzgarten / Streuobstwiese bzw. Obstanlage genutzt. Die Flächen, insbesondere am Ortsrand, sind bereits durch Gehölzbestände intensiv eingegrünt, die nur z. T. standortgerecht sind. Die Fläche weist eine Neigung in südwestliche bzw. westliche Richtung auf.

Die Erschließung ist über die bereits vorhandenen asphaltierten Wirtschaftswege möglich, die aus dem im Süden angrenzenden Wohnbaugebiet in östliche und nördliche Richtung herausführen. Eine verkehrliche Erschließung über Wirtschaftswege zur freien Strecke der K 127 darf nicht erfolgen und ist zur Vermeidung von Schleichverkehr durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Die Entwässerung kann z. T. über das südlich angrenzende Wohngebiet erfolgen, z. T. neigen sich die Flächen jedoch vom Wohngebiet weg, so dass ggf. das Hochpumpen der Abwässer notwendig wird.

Immissionsschutztechnisch ist insbesondere die Nähe zu den beiden Kreisstraßen Nr. 126 und 127 zu beachten, d. h. insbesondere im Nordosten ist eine intensive randliche Eingrünung sowie ggf. die Einrichtung weiterer Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) notwendig. Der nordwestlich gelegene Sportplatz weist eine ausreichende Entfernung auf, so dass hier keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden. Auch zur Kreisstraße ist eine gewisse Entfernung noch gegeben.

Hinsichtlich des Ortsbilds stellt diese Wohnbaufläche eine Abrundung bzw. eine sinnvolle Erweiterung der Wohnbauflächen im nördlichen Bereich der Ortsgemeinde dar. Grünordnerisch ist aufgrund der etwas exponierten Lage auf eine intensive randliche Eingrünung zu achten.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Bewertung / Risiko	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet schließt sich nördlich an den Ortsteil Daufenbach an und rundet diesen somit sinnvoll in nördlicher Richtung ab. Die Flächen werden derzeit intensiv als Wiese oder auch als Acker genutzt, einzelne Flurstücke werden als Ziergarten genutzt und sind intensiv randlich eingegrünt. Die Neigung verläuft in südliche bzw. südwestliche Richtung zwischen 3 – 7 %. Hinsichtlich des Ortsbildes liegt die Fläche aufgrund seiner Hanglage etwas exponiert und ist deutlich von der Ortsgemeinde Werlenbach im Nordwesten, z. T. von der Kreisstraße, sowie insbesondere von Süden wie auch von der Ortsgemeinde Daufenbach aus einsehbar. Hinsichtlich der Erholung besitzt die Fläche eine eher geringere Bedeutung, da die angrenzenden Wirtschaftswege z. T. zur Kreisstraße führen, z. T. jedoch zur nahe gelegenen Ortsgemeinde, so dass sie bedingt für die Nah- und Feierabenderholung genutzt werden.	mittel bis hoch aufgrund der deutlichen Einsicht von der Landschaft aus	Intensivste randliche Eingrünung nach Norden, Osten, Westen und Süden sowie intensivste innere Durchgrünung und hangangepasste Bebauung zur Minderung des Einblickes. Ggf. Vorlagerung eines öffentlichen Landespflege- und Grünflächenstreifens auch als Immissionsschutz insbesondere im Norden.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenarme Pseudo- und Stagnogleye (Übergangsgleye bis Hochmoor; Plastosol, Braunerden) mit den Hauptbodenarten Schluff, Lehm und Ton auf Staub- und Lößlehm über Grau- und Weißlehm (Buntlehm). Die Pseudogleye weisen in der Regel eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit sowie eine mittlere bis hohe Filterfunktion auf. Geringe bis mittlere Erosionsgefahr im Bereich der Weiden.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasserhaushalt</b>	Im äußersten Süden des Plangebiets ist ein Graben vorhanden. Wasserschutzgebiete liegen nicht vor.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer. Berücksichtigung des Grabens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar und ist für den Ortsteil Daufenbach von geringer bis mittlerer Bedeutung, da die südliche Neigung auch ein Kaltluftabfluss zu den vorhandenen Wohngebieten hin fördert.	mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Die Flächen werden derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich sowie als Wiese genutzt, einzelne Flurstücke weisen zahlreiche Gehölze, Obstbäume und nicht heimische Strukturen auf. Insgesamt bietet sich eine anthropogen überprägtes Plangebiet, das von Arten- und Biotopschutz eher von mittlerer Bedeutung ist. Die intensive Eingrünung des Ortsrandes ist jedoch positiv zu bemerken. Die Fläche wird von einem Graben tangiert.	mittel	Intensivste randliche Eingrünung und innere Durchgrünung zur Schaffung neuer Teilebensräume und Vernetzung der Ortsgemeinde mit den nahegelegenen Waldbereichen.
---------------------------------	--	--------	--

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr sowie in einem Naturpark.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen. Im Nordosten befindet sich eine kleine Fläche, für die der Erhalt von Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenrieden vorgesehen ist.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet bietet sich zur Abrundung der Ortslage in nördliche Richtung an, bei entsprechender innerer Durchgrünung und randlicher Eingrünung kann die Entwicklung des Plangebiet als landespflegerisch vertretbar angesehen werden, obwohl der Eingriff in das Landschaftsbild deutlich gegeben ist.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der Ortslage in nördliche Richtung.
2. Erschließung und Entwässerung relativ unproblematisch lösbar.
3. Landespflegerisch nur dann vertretbare Fläche, wenn eine intensivste Durchgrünung und randliche Eingrünung erfolgt, da der Eingriff in das Landschaftsbild gegeben ist.

### 5.3.3 Fläche entfällt: Erweiterung der Wohnbauflächen im Osten des Ortsteils Daufenbach, südlich der L 265, ca. 2,3 ha:

Um einen bedarfsgerechte Ausweisung an Wohnbauflächen für die Ortsgemeinde Dürrholz im Ortsteil Daufenbach unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu gewährleisten, verzichtet die Ortsgemeinde auf diese Flächenausweisung. Die Flächenausweisung wird nicht weiter verfolgt.

24. Oktober 2011



#### 5.3.4 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Süden des Ortsteils Daufenbach, ca. 0,2 ha:

##### **Ortsplanung:**

Die Erweiterung der Mischbaufläche im Süden des Ortsteils Daufenbach stellt lediglich eine Anpassung an den Bestand dar, da hier bereits entsprechende Gebäude (Wohnhaus) vorhanden ist, das im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden soll.

Die Baugrenze wird daher in südliche Richtung erweitert, eine entsprechende randliche Eingrünung nach Süden ist bereits durch die dort angelegte Obstwiese gegeben, östlich befinden sich ebenso Obstgehölze, so dass das Gebäude insgesamt optimal eingegrünt ist. Eine weitere städtebauliche bzw. landesplanerische Bewertung ist aufgrund der Anpassung an den Bestand nicht notwendig.

##### **Landschaftsplanung:**

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf.

#### 5.3.5 Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche für einen Kinderspielplatz im Süden des Ortsteils Daufenbach, ca. 0,15 ha:

##### **Ortsplanung:**

Hinsichtlich der Änderungsfläche im Süden des Ortsteils Daufenbach, östlich der vorhandenen Mischbauflächen liegt wiederum eine Anpassung an den Bestand vor. Hier existiert bereits ein Kindergarten, der offiziell als Gemeinbedarfsfläche inkl. des angrenzenden Denkmals ausgewiesen werden soll.

Gesonderter weiterer städtebaulicher bzw. landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht diesbezüglich nicht; eine intensive randliche Eingrünung liegt vor. Nördlich grenzt der Bach an die Fläche an.

##### **Landschaftsplanung:**

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf.



### 5.3.6 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Südwesten des Ortsteils Daufenbach, nordwestlich angrenzend an den vorhandenen Tennisplatzes, ca. 0,15 ha:

#### Ortsplanung:

Im Südwesten des Ortsteils Daufenbach soll die vorhandene Mischbaufläche in west-südwestliche Richtung entlang der K 125, nordwestlich der Tennishalle erweitert werden. Durch diese Erweiterung, wird die Erschließungsmöglichkeit über die K 125 optimal genutzt und gleichzeitig ein einheitlicher südwestlicher Ortsrand gebildet, der mit der westlichen Grenze der Tennishalle abschließt.

Für die Fläche existiert die rechtskräftige Satzung „Muscheider Straße“. Es handelt sich demnach um eine nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Fläche weist eine leichte Neigung in nordwestliche Richtung auf und wird derzeit extensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt. Südlich grenzen ältere Gehölzbestände an, die zum südlich gelegenen Kindergarten hin überleiten. Westlich grenzt in einiger Entfernung der Waldrand an.

Durch die Ausweisung dieser Mischbaufläche wird ein Flächenschluss zum südlich gelegenen Kindergarten erreicht. Problematisch stellt sich hier lediglich die vorhandene Freileitung dar, welche die Fläche komplett überspannt und eine Bebauung derzeit unmöglich macht.

Hinsichtlich der Erschließung entstehen keine Probleme, da hier im Süden einerseits ein vorhandener Feldweg angrenzt, andererseits im Osten die K 125 verläuft, die für die Erschließung genutzt werden können.

Dieser Erweiterungsbereich stellt eine Flächenerweiterung um eine Bauzeile dar, die von der Kreisstraße aus unproblematisch erschlossen werden kann. Die übrigen Infrastruktur ist bereits vorhanden.

Immissionsschutztechnisch stellt sich diese Fläche etwas problematisch dar, da einerseits die gegenüberliegende Tennishalle eine Lärmbelästigung bedeutet und auch zur im Süden angrenzenden K 125 entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden sollten. Zudem muss auf die Nähe des im Süden gelegenen Gewerbegebiets hingewiesen werden, von dem eine Emissionen ausgehen. Das Gewerbegebiet ist jedoch ausreichend eingegrünt und bildet hinsichtlich des Landschaftsbilds somit keine Belastung. Die Aspekte des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der Aufstellung der Satzung hinreichend abgearbeitet. Eine Ausweitung der Bebauung über die Satzung hinaus ist im Hinblick auf den Immissionsschutz nicht zu empfehlen.

Da nördlich ebenso bereits ein Wohnhaus entstanden ist und die Entfernung zur Kreisstraße bzw. zum Sportplatz sich ähnlich darstellen wie zur neu ausgewiesenen Mischbaufläche, scheint dieses Problem lösbar zu sein.

Die Entwässerung kann über die im Osten angrenzende Mischbaufläche erfolgen, wobei unbelastetes Oberflächenwasser im Norden, am tiefsten Punkt des Plangebiets, gesammelt und versickert werden sollte.

Hinsichtlich des Ortsbildes fügt sich diese Fläche harmonisch an den südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Daufenbach an, so dass ein einheitlicher südwestlicher Ortsrand gebildet werden kann und ausreichend Abstand zu den Waldbereichen eingehalten wird.

24. Oktober 2011



Grünordnerisch ist insbesondere die Eingrünung in nördliche und westliche sowie als Lärmschutz in südliche Richtung von großer Bedeutung.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Bewertung / Risiko	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich südwestlich an ein bereits vorhandenes Wohnhaus und die Ortslage Daufenbach an und schließt somit die Lücke zwischen vorhandener Wohnbebauung und dem Kindergarten. Es liegt eine Neigung von unter 5 % in nord-westliche Richtung vor. Die Fläche wird derzeit extensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt, südlich (außerhalb des Plangebiets) grenzen zum Kindergarten hin ältere Gehölzbestände an. Die Fläche wird von einer Hochspannungsleitung überspannt. Hinsichtlich der Erholung weist dieser kleine Bereich keine hohe Bedeutung auf, der südlich bzw. südwestlich gelegene Wirtschaftsweg wird jedoch intensiv für die Nah- und Feierabenderholung genutzt, da er für den Erholungssuchenden attraktiv entlang der Gehölzbestände entlang führt und zum Wald im Westen überleitet. Der Einblick von der Landschaft ist lediglich von Westen aus bedingt gegeben, hier sind jedoch große Waldflächen vorhanden, so dass der Eingriff als mäßig zu bezeichnen ist. Die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung sowie die Sportgebäude im Osten verhindern hier den Einblick von der Landschaft.	gering	Intensive Eingrünung nach Westen sowie zur Kreisstraße im Osten (Lärmschutz) und Erhalt der vorhandenen Gehölze (Obstbestände) im Nordwesten.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenarme Pseudo- und Stagnogleye (Übergangsgleye bis Hochmoor; Plastosol, Braunerden) mit den Hauptbodenarten Schluff, Lehm und Ton auf Staub- und Lößlehm über Grau- und Weißlehm (Buntlehm). Die Pseudogleye weisen in der Regel eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis sehr geringe Durchlässigkeit sowie eine mittlere bis hohe Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr.	mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasser-haushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche am Ortsrand des Ortsteils Daufenbach dar und leitet die entstehende Kaltluft nach Nordwesten, d. h. am Rand des Ortsteils Daufenbach vorbei ab.	gering bis mittel	Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen und Pflanzung von Gehölzen zur Temperaturregulierung.
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Die Fläche wird derzeit extensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt, südlich grenzen größere Gehölze an, nordwestlich befinden sich Obstgehölze außerhalb der Fläche. Die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz stellt sich mittelmäßig dar, da die vorhandenen Gehölzbestände die durch Bebauung ggf. beeinträchtigt werden, als Trittsteinbiotope und Vernetzung zu den nahegelegenen Waldflächen dienen.	mittel	Möglichst geringe Beeinträchtigung der südwestlich gelegenen Gehölzbestände (zum Kindergarten hin), randliche Eingrünung nach Nordwesten und Südosten (entlang der Kreisstraße sowie zum Waldrand hin) zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr sowie in einem Naturpark.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Fläche stellt sich insgesamt als sinnvolle Abrundung in südlicher Richtung des Ortsteils Daufenbach dar und führt zu einem Flächenschluss zwischen Wohnbebauung und Kindergarten. Landespflegerisch ist der Eingriff hier vertretbar, sofern die angrenzenden Gehölzbestände möglichst geringfügig beeinträchtigt und die vorhandenen Obstgehölze erhalten werden.

#### Abwägung:

1. Sinnvoller Flächenschluss zwischen Wohnbebauung und Kindergarten entsprechend der rechtskräftigen Satzung „Muscheider Straße“.
2. Immissionsschutzproblem zum Sportplatz sowie zur Kreisstraße lösbar (siehe angrenzende Wohnbebauung).
3. Problematisch stellt sich die derzeitige Überspannung durch eine Hochspannungsleitung dar.
4. Landespflegerisch vertretbarer Eingriff bei Schonung der angrenzenden Gehölzbestände.

24. Oktober 2011



### 5.3.7 Ausweisung eines Sondergebiets für den Sportplatz südlich der K 125 zwischen den Ortsteilen Muscheid und Dürrholz, ca. 0,85 ha:

#### Ortsplanung:

Zwischen den Ortsteilen Muscheid am Abzweig Richtung Daufenbach bzw. Neuwied und Dürrholz ist bereits ein Sportplatz vorhanden, dem ein gastronomischer Betrieb sowie ein Parkplatz angegliedert sind. Diese Bestandsfläche soll nun in den Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit Hinweis auf die weiteren infrastrukturellen Einrichtungen aufgenommen werden.

Es handelt sich somit auch in diesem Bereich lediglich um eine Anpassung an den Bestand.

Erschließung und Entwässerung sind bereits geregelt. Entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen zur K 225 und K 151 sollten überdacht werden. Eine intensive Eingrünung ist bereits gegeben.

#### Landschaftsplanung:

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf, da lediglich Anpassung an den Bestand.

### 5.3.8 Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden des Ortsteils Muscheid, ca. 1,5 ha:

#### Ortsplanung:

Aufgrund des steigenden Wohnbauflächenbedarfs innerhalb der Ortsgemeinde Muscheid ist die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche geplant, für die die südliche Erweiterung der Ortsgemeinde vorgesehen ist.

Das Plangebiet schließt sich südlich an den Ortsteil an und liegt beidseits der Verbindungsstraße nach Linkenbach. Für den Bereich des Gebietes wurde bereits der Bebauungsplan „Linkenbacher Weg“ aufgestellt. Dieser wurde September 2005 rechtsverbindlich.

Alternativstandorte bieten sich im Bereich des Ortsteils Muscheid nicht an, da einerseits steilere Hanglagen, der Muscheider Bach, die Grundwasserschutzgebiete und angrenzenden Forstflächen eine Erweiterung in anderen Bereichen verhindern. Weiterhin sollen die z. T. noch vorhandenen Streuobst- bzw. Gehölzflächen an den Ortsrändern möglichst erhalten bleiben.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine Neigung in nordwestliche Richtung auf. Zudem existiert eine Obstbaumallee entlang der Linkenbacher Straße und im äußersten Nordwesten des Plangebiets eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

Die Erschließung kann über die Linkenbacher Straße, die nach Süden aus dem Ortsteil Muscheid herausführt, sowie eine Ringstraße im östlichen Teilbereich des Plangebiets erfolgen. Hier ist lediglich eine Verbreiterung bzw. Teilasphaltierung notwendig.

Die Entwässerung ist über die im Norden angrenzenden Wohnbauflächen möglich.

24. Oktober 2011



Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht, da weder landwirtschaftliche Gebäude in der Nähe liegen, noch intensiv befahrene Straßen angrenzen. Die Linkenbacher Straße wird lediglich mäßig intensiv befahren.

Hinsichtlich des Ortsbildes ragt dieses Plangebiet recht exponiert aus dem südlichen Ortsrand des Ortsteils Muscheid heraus, so dass grünordnerisch insbesondere auf eine intensive randliche Eingrünung und innere Durchgrünung zu achten ist.

Die landespflegerischen Belange wurden im Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Es handelt sich demnach um eine Darstellung einer rechtsverbindlichen Planung.

## **Landschaftsplanung:**

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf, da lediglich Darstellung einer rechtsverbindlichen Planung.

### **5.3.9 Erweiterung der Mischbauflächen im Norden des Ortsteils Muscheid zwischen den Bachläufen, ca. 0,1 ha:**

## **Ortsplanung:**

Im Norden des Ortsteils Muscheid sollen die vorhandenen Mischbauflächen geringfügig um einen Bauplatz in nördliche Richtung zwischen den beiden Bachtälern erweitert werden. Es handelt sich hier lediglich um eine geringfügige Abrundung der Ortslage. Für den Plangebietsbereich besteht ein positiver Bauvorbescheid für einen Bauplatz bzw. ein Wohnhaus. Das Bauvorhaben wurde jedoch noch nicht ausgeführt. Die Abgrenzung der Fläche wird in Anpassung an den Bereich für den positiven Bauvorbescheid angepasst. Im Rahmen der kommunalen Abwägung hat der Verbandsgemeinderat am 28.04.09 beschlossen die Flächendarstellung beizubehalten, da es sich um einen Bereich handelt, der nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Es wird sich in diesem Bereich um die abschließende Siedlungsentwicklung des Ortsteils handeln.

Der Bereich wird derzeit mäßig intensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt und ist im südwestlichen, südlichen und südöstlichen Teil von Koniferen (Zypressen, Thuja, Tannen, Fichten) umgeben, im Norden schließen sich u. a. auch Obstgehölze und eine Weide an.

Die Erschließung sowie die Entwässerung und die weiteren infrastrukturellen Einrichtungen sind im südlichen Mischgebiet vorhanden und können von hier aus zugeführt bzw. erweitert werden.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht. Hinsichtlich des Ortsbildes ist diese Fläche zwar einerseits als exponiert zu bezeichnen, rundet andererseits jedoch den Ortsteil in nördliche Richtung sinnvoll ab. Die Fläche wird somit optimal genutzt.

Aus grünordnerischer Sicht ist insbesondere eine Störung und Beeinträchtigung der im Westen und Osten verlaufenden Bachläufe zu vermeiden und auf eine intensive randliche Eingrünung sowie der Erhalt von Pufferzonen zu den Bachläufen zu achten. Die Abstände zu den Bachläufer werden jedoch als ausreichend erachtet.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Bewertung / Risiko	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
<b>Land- schafts- bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich an die nördlichste Spitze des Ortsteils Muscheid an und wird derzeit mäßig intensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt. Sie sind fast rundum umgeben von Koniferen, lediglich im Norden schließen sich neben Obstgehölzen auch eine Weide sowie ein Weißdorn an. Die Fläche weist eine Neigung in nördliche Richtung auf und liegt hinsichtlich des Landschaftsbilds etwas exponiert, ist jedoch optimal eingegrünt. Der Blick insbesondere in nördliche Richtung in die Landschaft ist weithin gegeben, erst weit im Hintergrund schließen sich die Ortsränder der Waldbereich an. Die Fläche besitzt hinsichtlich der Erholung keine große Bedeutung, da sie sich relativ kleinflächig darstellt, lediglich die angrenzenden Wirtschaftswege werden für die Nah- und Feierabenderholung genutzt, da sie vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft hin überleiten.	mittel bis hoch, (großer Einblick insbesondere aus nördlicher Richtung bei fehlender Eingrünung möglich).	Intensive randliche Eingrünung durch Laubgehölze (Ersatz der vorhandenen Koniferen) und insbesondere intensive Eingrünung in nördliche Richtung zur Minderung des Einblicks von der Landschaft. Intensive Durchgrünung des Plangebiets aufgrund der Hangneigung in nördliche Richtung.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich des Plangebiets.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, keine Lagerung bodengefährdender Stoffe.
<b>Wasser- haushalt</b>	Im Plangebiet selber befinden sich keine Gewässer, randlich grenzen jedoch in unmittelbarer Nähe Bachläufe an. Wasserschutzgebiete liegen im Plangebiet nicht vor.	mittel	Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in die angrenzenden Bachläufe, offenporige Wegebeläge im Privatbereich sowie für Parkstände im Straßenraum, ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung und lediglich gefilterte Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers in die angrenzenden Bachläufe.
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Die Fläche schließt sich nördlich an die Ortsgemeinde an und weist eine Neigung in nördliche Richtung auf, so dass die hier entstehende Kaltluft für den Ortsteil Muscheid nicht Bedeutung ist.	gering	Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen und Pflanzung von Gehölzen zur Temperaturregulierung.

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv als Grünland genutzt. Lediglich randlich befinden sich zahlreiche Koniferen und nördlich eine Weide sowie ein Weißdorn und weitere Koniferengehölze und Obstgehölze. Die Fläche selber weist somit eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf, lediglich die einzelnen Gehölze insbesondere die Weide im Norden sind für den Arten- und Biotopschutz von größerer Bedeutung.	gering bis mittel	Erhalt des Weißdorns sowie der Weide, Ersatz der umgebenden Nadelgehölze durch Laubgehölze und intensive randliche Eingrünung zur Schaffung neuer Lebensräume für die Fauna.
--------------------------------	---	-------------------	--

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr sowie in einem Naturpark.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet ragt insgesamt relativ weit aus dem nördlichen Ortsrand des Ortsteils Muscheid heraus, ist aus landespflegerischer Sicht bei intensiver Eingrünung insbesondere nach Norden und Berücksichtigung der nahegelegenen Bachläufe vertretbar.

## Abwägung:

1. Geringfügige Erweiterung des Ortsteils Muscheid in nördliche Richtung entsprechend eines positiven Bauvorbescheids für ein Wohnhaus. Im Rahmen der kommunalen Abwägung hat der Verbandsgemeinderat am 28.04.09 beschlossen die Flächendarstellung beizubehalten, da es sich um einen Bereich handelt, der nach § 34 BauGB beurteilt werden kann.
2. Entwässerung problematisch, Erschließung unproblematisch.
3. Landespflegerisch vertretbarer Bereich bei intensiver Eingrünung insbesondere nach Norden und Berücksichtigung der nahegelegenen Bachläufe.

### 5.3.10 Ausweisung von Wohnbauflächen im Nordosten des Ortsteils Werlenbach, ca. 0,80 ha:

## Ortsplanung:

Im Nordosten des Ortsteils Werlenbach soll ein Wohngebiet westlich der Hauptdurchfahrtsstraße in Richtung Osten ausgewiesen werden. Die Ausweisung der Fläche bedeutet eine deutliche Erweiterung des Ortsteils Werlenbach, der dadurch seine typische Hufeisenform verlieren wird.

Alternativstandorte sind im Ortsteil Werlenbach jedoch kaum gegeben, da im Westen die forstwirtschaftlichen Flächen und im Westen, Süden und Osten der Daufenbach sowie zusätzlich zahlreiche

24. Oktober 2011



Böschungskanten an den Ortsteil angrenzen. Hinzu kommt zudem im Norden der Verlauf der 20 kV-Leitung, der die bauliche Erweiterung begrenzt.

Die Fläche soll den Bedarf der einheimischen Bevölkerung an Wohnbaufläche mittelfristig decken, wobei hier nicht auf die für diesen Ortsteil Werlenbach typische Ausweisung als Mischgebiet sondern auf eine Wohnbauflächenausweisung zurückgegriffen wird.

Die Fläche wird derzeit z. T. intensiv ackerbaulich, z. T. mäßig intensiv als Weide genutzt. Weiterhin liegen insbesondere im südöstlichen Bereich extensiv genutzten Wiesenflächen sowie eine Ackerbrache vor. Die Fläche weist eine Neigung in südwestliche Richtung, d. h. zu der angrenzenden Wohnbebauung hin, auf.

Die Erschließung kann über den aus dem südlich gelegenen Mischgebiet herauslaufenden Wirtschaftsweg bzw. die nördlich verlaufende Zufahrt zum bisherigen Wohngebiet erfolgen, die Entwässerung ist über das südwestlich gelegene Mischgebiet möglich.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich keine Probleme durch die direkt im Südosten angrenzende Ortsdurchfahrtsstraße, da diese etwas tiefer liegt und durch zahlreiche Gehölze abgegrenzt wird.

Das Ortsbild wird harmonisch in nordöstliche Richtung erweitert.

Aus grünordnerischer Sicht ist die Fläche zwar nicht weit einsehbar, dennoch ist eine intensive randliche Eingrünung zur Gestaltung eines neuen Ortsrands in nordwestliche und nordöstliche Richtung notwendig. Darauf ist im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu achten.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Plangebiet schließt sich nördlich bzw. nordöstlich an den Ortsteil Werlenbach an und wird derzeit als Weide intensiv bzw. extensiv, ackerbaulich (intensiv) oder auch als Grünland extensiv bzw. als Ackerbrache genutzt. Die Flächen weisen eine Neigung nach Süden bzw. Südwesten hin auf und sind nur bedingt von der nördlich gelegenen K 127 aus einsehbar. Der Blick wird im übrigen im Westen durch die vorhandenen Waldbestände, im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch die Gehölze entlang der Kreisstraße bzw. Ortsdurchfahrt verhindert. Hinsichtlich der Erholung hat das Plangebiet dahingehend eine Bedeutung, dass es als Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft und damit auch zu den westlich gelegenen Waldbereichen hin dient.	gering bis mittel	Intensive randliche Durchgrünung insbesondere nach Nordwesten und Nordosten (im Osten ist die Eingrünung bereits durch die Gehölze entlang der Ortsdurchfahrt gegeben) sowie intensive Durchgrünung des Plangebietes.

24. Oktober 2011



<b>Wasserhaushalt</b>	Westlich des Plangebietes entlang des Waldrandes verläuft eine Bach, der jedoch durch die Umsetzung des Plangebietes nicht beeinträchtigt werden dürfte, da die Entfernung recht groß ist. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung selber sind keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete vorhanden.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich des Plangebietes.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Norden des Ortsteiles Werlenbach dar, das aufgrund seiner Neigung auch z. T. für den nördlichen Teil des Ortsteils für die Kaltluftzufuhr sorgt.	mittel	Offenhalten, weil keine Kaltluftabflussbahnen, d. h. lockere Bebauung, zur weiteren Gewährleistung der Frischluft- und Kaltluftzufuhr zum Ortsteil Werlenbach, Pflanzung von Gehölzen zur Temperaturregulierung.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet wird derzeit intensiv bis extensiv genutzt und ist z. T. als Bruchgefallen zu bezeichnen. Östlich schließen sich entlang der Ortsdurchfahrt Gehölze an, die unbedingt zu erhalten sind, auch im Plangebiet selber befinden sich keine nennenswerten Gehölze.	gering bis mittel	Erhalt der vorhandenen Gehölze entlang der Ortsdurchfahrt bzw. der Böschung im Osten bzw. Südosten, intensive randliche Eingrünung im Nordwesten und Nordosten sowie innere Durchgrünung zur Schaffung neuer Teillebensräume für den Arten- und Biotopschutz.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr sowie in einem Naturpark.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet ragt leicht aus dem nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde heraus, es ist jedoch lediglich von einer licht gelegenen Kreisstraße aus einsehbar. Insgesamt liegt lediglich ein geringer bis mittlerer Eingriff aus landespflegerischer Sicht vor, so dass das Plangebiet als vertretbar gelten kann.

24. Oktober 2011



## Abwägung:

1. Erweiterung des Ortsteils Werlenbach in nördliche Richtung.
2. Erschließung und Entwässerung unproblematisch.
3. Landespflegerisch geringer bis mittlerer Eingriff, d. h. vertretbarer Plangebietsbereich.

### 5.3.11 Ausweisung eines Sondergebiets für den Sportplatz, die angrenzende Gastronomie und den Zelt- und Parkplatz im Nordosten des Ortsteils Werlenbach, westlich der K 127, ca. 0,80 ha:

## Ortsplanung:

Der im Nordosten des Ortsteils Werlenbach, nördlich des Ortsteils Daufenbach vorhandene Sportplatz soll im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans inkl. den bereits vorhandenen gastronomischen Einrichtungen sowie des Zelt- und Parkplatzes als Sondergebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Es handelt sich somit lediglich um eine Anpassung an den Bestand.

Erschließung und Entwässerung sind bereits geregelt. Immissionsschutztechnisch ist die randliche Eingrünung zur K 127 von Bedeutung.

Grünordnerisch ist aufgrund der freien Lage des Sportplatzes sowie der Gebäudeflächen eine intensive randliche Eingrünung notwendig.

## Landschaftsplanung:

Da es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, ist hier kein zusätzlicher landespflegerischer Abwägungsbedarf gegeben.

### 5.3.12 Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Gewerbefläche, ca. 3,6 ha, sowie Darstellung externer Ausgleichsflächen und Aufforstungsflächen, ca. 5,0 ha, (Erweiterung Industriegebiet Daufenbach):

## Ortsplanung:

Für den Planbereich besteht bereits der rechtskräftigen Bebauungsplanes "1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Industriegebiet Daufenbach". Zur Anpassung an diesen soll nun eine Darstellungsänderung von Waldfläche in Gewerbefläche erfolgen.

Weiterhin werden die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung abgestimmten und zugeordneten externen Kompensationsflächen im Flächennutzungsplan als solche dargestellt werden.

Im Nordosten schließt sich der Ortsteil Daufenbach an. An der L 265 ist dort bereits das Industriegebiet Daufenbach entstanden. Dieses soll nun entlang der L 265 erweitert werden. Durch die Flä-

24. Oktober 2011



chenausweisung entsteht ein Lückenschluss zwischen dem Bebauungsplan Industriegebiet Daufenbach und der Ausweisung der Änderungsfläche 5.3.13.

Im Süden wird die Fläche von der K 151 und im Osten durch die L 265 begrenzt. Im Nordwesten schließen sich Waldflächen an, die als Kompensationsflächen ausgewiesen werden sollen. Hier Aufforstungs- bzw. Waldumbaumaßnahmen geplant.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich aufgrund des Abstands und der bestehenden Waldflächen zu den Wohnbauflächen nicht. Die umliegenden Nutzungen, Gewerbe im Nordosten und Sonderbaufläche Sportplatz im Norden sind von der zukünftigen Nutzung als Gewerbefläche nicht negativ beeinträchtigt.

Die Fläche liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Das Gewerbegebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut.

Weiterhin wurden im Bebauungsplan zum Ausgleich entsprechende Kompensationsflächen festgesetzt. Es handelt sich dabei um externe Kompensationsflächen. Zur Darstellung der externen Flächen wurde eine Außenbereichskarte erstellt. Die genauen Umsetzungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen können in der Begründung zum Bebauungsplan nachgelesen werden. Insgesamt handelt es sich bei den externen Flächen um eine Flächengröße von ca. 4,4 ha.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die landespflegerischen Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet worden.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

**5.3.13 Neudarstellung: „Daufenbach-Linkenbach“ – Änderung von Wald – und landwirtschaftlichen Flächen in Gewerbeflächen, ca. 14,75 ha, und Kompensationsflächen, ca. 4,0 ha, sowie Darstellung externer Kompensationsflächen und Aufforstungsflächen, ca. 20,35 ha:**

## Ortsplanung:

Für den Bereich der dargestellten gewerblichen Bauflächen wurde ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren für ein interkommunales Industriegebiet mit dem Namen „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“ durchgeführt. Dieses Verfahren wurde mittlerweile abgeschlossen und der Plan zur Rechtskraft geführt.

Die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan von Wald- und landwirtschaftlichen Flächen werden in Gewerbeflächen geändert. Größere Kompensationsflächen im Plangebiet werden als solche auch im FNP dargestellt.

Im Bebauungsplanverfahren sind weiterhin umfangreiche externe Kompensationsmaßnahmen abgestimmt worden und durch den Zweckverband „Industriegebiet Daufenbach-Linkenbach“ be-

24. Oktober 2011



geschlossen worden. Diese sollen ebenfalls in dieser 4. Änderung des FNP aufgenommen werden und als Kompensationsflächen dargestellt werden.

Die Fläche des Gewerbegebietes liegt zwischen den Ortsgemeinden Linkenbach und Dürrholz.

Südöstlich wird die Fläche durch die L 265 begrenzt. Im Norden grenzt die K 151 die Änderungsfläche von der Änderungsfläche 5.3.12 ab.

Das Plangebiet wird über die K 151 erschlossen. Deren Verlauf wird im Zuge der Erschließungsplanung verändert. Die Maßnahmen sind mit dem LBM abgestimmt.

Die Fläche liegt derzeit zu 75% innerhalb von Wasserschutzgebietszonen. Die Schutzgebietsweisung wird jedoch aufgehoben. Eine entsprechende Abstimmung ist mit der SGD Nord im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Um die Eingriffe des Bebauungsplans ausreichend zu kompensieren, wurden im Verfahren sowohl interne als auch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Für externe Maßnahmen werden 6 Flächen festgesetzt, auf denen unter anderem Aufforstungen von naturnahem Laubwald vorgenommen wird. Die externen Kompensationsflächen haben eine Größe von ca. 15,7 ha.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um ein Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die landespflegerischen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

### 5.4 Ortsgemeinde Hanroth

#### 5.4.1 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Osten der Ortsgemeinde Hanroth, östlich des Ortszentrums, ca. 0,65 ha:

## Ortsplanung:

Im Osten der Ortsgemeinde Hanroth soll eine weitere Bauzeile entstehen und somit für den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung ein weiterer Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Aufgrund des von Ost nach West die Ortslage durchziehenden Bachlaufs, der umgebenden Grundwasserschutzzonen sowie der Waldbereiche, ist die Erweiterung der Ortsgemeinde Hanroth in andere Richtungen deutlich eingeschränkt. Das Bachtal ist offenzuhalten, die Wasserschutzgebietszone I im Nordosten der Ortsgemeinde ermöglicht keine Bebauung, im Nordwesten überprägt eine 20 kV-Leitung die Landschaft und im Südosten ist zudem bereits eine Grünfläche mit Spielplatz ausgewiesen, die eine immissionsschutztechnische Belastung (Lärm) bedeutet. Eine Erweiterung in östliche Richtung stellt sich daher, insbesondere, da hier der Umfang sehr gering gewählt ist, als durchaus sinnvoll dar.

24. Oktober 2011



Diese Abrundungssatzung wurde bereits in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan genehmigt, so dass hier kein zusätzlicher landespflegerischer Wertungs- bzw. Abwägungsbedarf besteht. Teilweise handelt es sich hier um eine Anpassung an den Bestand.

Die Fläche wird derzeit z. T. als Weide, z. T. als Kleingarten mit Holzhütte und Rasenfläche intensiv genutzt und weist eine Neigung in nördliche Richtung auf.

Die Erschließung kann über das westlich angrenzende Mischgebiet bzw. den dort bereits vorhandenen Wirtschaftsweg erfolgen. Nähere Details sind in der Erweiterungssatzung geregelt und dort nachzulesen.

Entwässert werden kann das Gebiet über die westlich gelegene Mischbaufläche. Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht.

Hinsichtlich des Ortsbildes stellt diese Fläche eine sinnvolle Abrundung im Osten der Ortsgemeinde Hanroth dar. Grünordnerisch ist jedoch insbesondere die Eingrünung nach nördlicher Richtung zum Bachtal sowie nach östlicher Richtung in die offene Landschaft hin von Bedeutung.

## Landschaftsplanung:

Aus landespflegerischer Sicht ist insbesondere die rundum randliche Eingrünung aufgrund des Eingreifens in die offene Landschaft hin notwendig. Details können in der Satzung nachgeschlagen werden.

### 5.4.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden der Ortsgemeinde Hanroth im Gemarkungsteil „Ober der Mankenbitz“, ca. 3,0 ha, sowie Darstellung zugehöriger Kompensationsflächen, ca. 1,3 ha :

## Ortsplanung:

Im Südosten der Ortsgemeinde Hanroth soll zur Deckung des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung eine Wohnbaufläche im Gemarkungsteil „Ober der Mankenbitz“ ausgewiesen werden. Die Fläche liegt direkt südwestlich der Grünfläche des Spielplatzes und ragt relativ weit nach Süden aus der Ortsgemeinde Hanroth heraus, so dass sie näher an das südöstlich gelegene Waldareal heranrückt.

Für die Plangebietsfläche, die eine Erweiterung des nördlich gelegenen Mischgebiets darstellt, wurden die inzwischen rechtskräftigen Bebauungspläne „Ober der Mankenbitz“ und „Ober der Mankenbitz, Teil II“ aufgestellt. Es handelt sich demnach um eine nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan.

Alternativflächen stellen sich für die Ausweisung einer derart großen Wohnbaufläche, die den Bedarf der Ortsgemeinde Hanroth für die einheimische Bevölkerung decken soll, nicht dar, da, wie bereits bei der Änderungsfläche Nr. 1 erwähnt, neben dem Bachlauf zahlreiche weitere Hinderungsgründe, wie die Wasserschutzgebiete, die Waldareale, Hangneigungen etc. eine Wohngebietsausweisung an anderer Stelle verhindern.

24. Oktober 2011



Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (intensiv ackerbaulich oder als Weide sowie extensiv als Wiese mit einzelnen Obstgehölzen) und weist eine Neigung von unter 5 % in nördliche Richtung zur Ortsgemeinde auf, d. h., die Fläche ist von der Ortsgemeinde aus deutlich einsehbar.

Die Erschließung kann über die bereits vorhandenen Wirtschaftswege, die aus dem nördlich gelegenen Mischgebiet herausführen, erfolgen. Die Entwässerung ist über das nördlich gelegene Mischgebiet selber möglich.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich in diesem Bereich keine Probleme.

Hinsichtlich des Ortsbilds ragt diese Fläche relativ weit aus der sonst hufeisenförmig verlaufenden Ortsgemeinde heraus, grünordnerisch ist insbesondere auf eine intensive randliche Eingrünung sowie Durchgrünung zu achten.

Des Weiteren werden die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzten Kompensationsflächen als solche im Flächennutzungsplan dargestellt. Es handelt sich dabei um landwirtschaftliche Nutzflächen, in Form einer Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, die künftig extensiv bewirtschaftet werden soll. Entlang des angrenzenden Waldes ist ein strukturreicher Waldrand zu entwickeln. Eine landwirtschaftliche Nutzung als extensiv genutzte Wiese oder Weide ist daher zukünftig möglich.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme rechtsverbindlicher Bebauungspläne und festgesetzter Ausgleichsflächen. Die landespflegerischen Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet worden.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

### 5.4.3 Erweiterung des Gewerbegebiets westlich der Ortsgemeinde Hanroth, westlich der L 267, gemäß dem Bebauungsplan „Hedwigsthal“, ca. 0,6 ha, sowie Darstellung von Grünfläche, ca. 0,25 ha:

## Ortsplanung:

Aufgrund des Erweiterungsbedarfs der Gewerbeflächen auf der Gemarkung Raubach, ergibt sich auch innerhalb der Gemarkung Hanroth eine geringfügige Erweiterung der ausgewiesenen Gewerbegebiete. Der Änderungsbedarf ergibt sich durch die Inhalte des Bebauungsplans „Hedwigsthal“. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig.

Die Standortalternativen, derzeitige Nutzung, Topografie, Erschließung sowie Entwässerung sind im Bebauungsplan genau erläutert und können dort nachgeschlagen werden.

Immissionsschutztechnisch ergibt sich aufgrund der abseitigen Lage der Ortsgemeinde Raubach sowie der Ortsgemeinde Hanroth eine relativ günstige Lage für dieses Gewerbegebiet, das sich direkt südwestlich an die L 267 (günstige Anbindung) sowie an vorhandene Forstflächen anschließt. Wohngebiete werden durch diese Ausweisung somit kaum beeinträchtigt.

24. Oktober 2011



Hinsichtlich der Grünordnung, die insbesondere im Zusammenhang mit dem gesamten Gewerbegebiet nördlich von Raubach gesehen werden muss, ist eine randliche Eingrünung, die Offenhaltung des Bachtals sowie der entsprechende Schutz des Holzbaches vor Beeinträchtigungen notwendig.

## Landschaftsplanung:

Die notwendigen Kompensationsflächen sind im Rahmen des Bebauungsplans „Hedwigsthal“ bereits geplant und vorgesehen. Die Maßnahmen können dort entsprechend nachgeschlagen werden.

### 5.4.4 Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kleinspielfeld, ca. 0,1 ha:

## Ortsplanung:

Die Ortsgemeinde Hanroth beabsichtigt eine Kleinspielfeldanlage zu errichten. Auf relativ kleiner Fläche von ca. 12x24 m bietet eine derartige Anlage allen Altersklassen ein Forum zur Kommunikation und zur modernen und zeitgerechten Freizeitgestaltung. Die geplante Anlage soll vorrangig allen Kindern und Jugendlichen der Ortsgemeinde als multifunktionale Spielanlage dienen. Hier können alle Ballspielarten, wie Fußball, Handball, Basketball, Volleyball, Badminton usw., jedoch auch Gymnastiktraining, Leichtathletiktraining usw. durchgeführt werden. Solche Anlagen haben sich in Nachbargemeinden innerhalb kürzester Zeit zu absoluten Freizeitmagneten entwickelt. Mit der Ausführung des Kleinspielfeldes in Kunstrasen ist die Anlage annähernd ganzjährig nutz- und bespielbar.

Die Plangebietsfläche liegt relativ zentral innerhalb der Ortslage, in direkter räumlicher Nähe zum bereits bestehenden Spielplatz der Ortsgemeinde. Die Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Der Standort wurde gewählt, da auf diesem Weg eine Konzentration der Freizeitinfrastruktur für Kinder und Jugendliche in Ortsnähe ermöglicht wird.

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine Wiesenfläche die durch vorhandene Gehölze schon teilweise gut von der Ortslage abgeschirmt wird.

Zur Erschließung der Fläche kann auf die bestehenden Wege zurückgegriffen werden.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet liegt zwischen der Ortsbebauung entlang der Hauptstraße und der Straße auf der Lay. Es handelt sich um eine Wiesenfläche welche eine deutliche Vorprägung durch die Ortsbebauung und das vorhandene Großgrün erfährt.  In unmittelbarer Nähe liegt der Spielplatz der Ortsgemeinde.	gering bis mittel. Sinnvolle Konzentration der Freizeitinfrastruktur.	Randliche Eingrünung, keine Blickdichten Zäune oder Mauern
<b>Wasser-haushalt</b>	Nördlich des Plangebietes verläuft ein Bachlauf. In diesen und dessen Uferbereiche wird jedoch nicht eingegriffen. Grundwasserlandschaft devonischer Schiefer und Grauwacken (Kluftgrundwasserleiter) mit geringer Grundwasserführung. Keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet oder den angrenzenden Grundstücken.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich des Plangebiets. Ggf. Grundwasserbeeinflusst.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Kleine Kaltluftproduktionsfläche am Ortstrand. Durch die Lage zwischen der Ortsbebauung ist jedoch nicht von einer hohen Bedeutung für das Lokalklima auszugehen.	gering bis mittel	Pflanzung von Gehölzen zur Temperaturregulierung und Erhöhung der Anzahl der Frischluftproduzenten.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Wiesenfläche ohne besonderen Biotopwert. Tlw. mit Gehölzen eingegrünt.	gering bis mittel	Erhalt der vorhandenen Gehölze, Anlage einer randlichen Eingrünung zur Schaffung neuer Teillebensräume für die einheimische Tierwelt.

### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Keine Aussagen getroffen.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Ausweisung.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Ausweisung.

### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Infrastruktur in der Ortslage. Die Versiegelung sollte auf ein Minimum begrenzt werden. Vorhandene Gehölze sind im Bestand zu erhalten und durch Anlage einer randlichen Eingrünung aus standortgerechten Gehölzen zu ergänzen.

24. Oktober 2011



## Abwägung:

1. Sinnvolle Ergänzung der Freizeitinfrastruktur in der Ortslage.
2. Die Umsetzung der Planung an einer anderen Stelle in der Ortslage würde zu wenigstens gleichwertigen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

### 5.5 Ortsgemeinde Harschbach

#### 5.5.1 Ausweisung eines Mischgebiets gemäß dem bereits verbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Bornstück“, im Süden der Ortsgemeinde Harschbach, ca. 0,4 ha:

## Ortsplanung:

Im Süden der Ortsgemeinde Harschbach soll die geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche um wenige Flurstücke aufgenommen werden, so dass ein einheitlicher südlicher Ortsrand gebildet wird und die Grundstückflächen größtmäßig optimal genutzt werden können. Die im Flächennutzungsplan auszuweisende Mischbaufläche ist bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Bornstück“ abgedeckt.

Bedingt durch die Tatsache, dass es sich um eine Erweiterung der Flächenausweisung handelt, sind Standortalternativen nicht gegeben. Die derzeitige Nutzung der Fläche, die Erschließung und Entwässerung sind in dem o. g. Bebauungsplan bereits ausführlich erläutert.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht.

Grünordnerisch ist insbesondere auf eine südliche Eingrünung der Fläche zu achten.

Hinsichtlich des Ortsbilds entsteht eine sinnvolle und sehr geringfügige Abrundung der Ortsgemeinde im Süden.

## Landschaftsplanung:

Gesonderter landespflegerischer Abwägungsbedarf besteht im Flächennutzungsplan nicht, da hier bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit den entsprechenden Kompensationsmaßnahmen vorliegt. Details sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



## 5.6 Ortsgemeinde Linkenbach

### 5.6.1 Ausweisung von Landespflegeflächen im Nordwesten der Ortsgemeinde Linkenbach, ca. 0,4 ha:

#### Ortsplanung:

Die im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans lediglich nachrichtlich auszuweisenden Landespflegeflächen sind für den Bebauungsplan „Ober der Held“ vorgesehen.

Die Fläche liegt in der Nähe der Kompensationsflächen 5.6.2 und 5.6.3 und fördert somit ebenso durch die Umsetzung der Maßnahmen auf der Kompensationsfläche die Entstehung eines für den Arten- und Biotopschutz wichtigen Biotopkomplexes, der zur Vernetzung der vorhandenen Streuobstbestände mit den angrenzenden Waldbereichen führt. Die Flächen werden derzeit als Weide mäßig intensiv genutzt und weisen keine Gehölzbestände auf, so dass eine hohe Aufwertung durch die Maßnahmen möglich ist.

Da hier keine baulichen Anlagen oder ähnliches entstehen soll, sondern lediglich eine Kompensation für Eingriffe des Bebauungsplans vorgesehen ist, besteht hier weder der Bedarf der intensiven städtebaulichen Abhandlung noch der Benennung von Standortalternativen. Entsprechend können die Grundlagen in dem Bebauungsplan „Ober der Held“ nachgelesen werden.

#### Landschaftsplanung:

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf, da es sich bereits um Kompensationsflächen handelt.

### 5.6.2 Ausweisung einer Landespflegefläche nördlich der Ortsgemeinde Linkenbach für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“, ca. 0,4 ha:

#### Ortsplanung:

Die hier im Norden der Ortsgemeinde Linkenbach in den Flächennutzungsplan nachrichtlich aufzunehmenden Landespflegeflächen sind dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“ zugeordnet. Weitere Details können in dem o. g. Bebauungsplan entsprechend nachgelesen werden.

Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv als Weide genutzt und weist einzelne Obstgehölze auf, so dass sie sich als Kompensationsfläche anbietet. In der Umgebung befinden sich zahlreiche weitere Obstgehölze, Streuobstwiesen oder auch Brachflächen, so dass ein Biotopkomplex durch die Umsetzung der Maßnahme entsteht.



## Landschaftsplanung:

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf, da es sich bereits um Kompensationsflächen handelt.

### 5.6.3 Ausweisung einer Landespflegefläche westlich der Ortsgemeinde, nördlich des Linkenbaches für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“, ca. 0,55 ha:

## Ortsplanung:

Direkt westlich an die Mischbauflächen der Ortsgemeinde Linkenbach anschließend werden nachrichtlich Kompensationsflächen für den bereits rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan „Ober der Held“ ausgewiesen. Sie werden von einer 20 kV-Leitung überspannt. Hier muss lediglich auf die entsprechende Wuchshöhe der Bepflanzung geachtet werden.

Die Flächen werden derzeit als Streuobstwiese mit unterlagerten Weidenutzung oder nur als Weide intensiv genutzt und bieten sich als Kompensationsfläche an.

Details können in dem o. g. bereits rechtsverbindlichen „Ober der Held“ nachgelesen werden.

## Landschaftsplanung:

Ein landespflegerischer Abwägungsbedarf besteht hier nicht, da es sich um die Übernahme rechtsverbindlicher Ausweisungen handelt.

### 5.6.4 Ausweisung einer Landespflegefläche südwestlich der Ortsgemeinde Linkenbach, westlich der 20 kV-Leitung, für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“, ca. 0,85 ha:

## Ortsplanung:

Südwestlich der Ortsgemeinde Linkenbach, westlich angrenzend an die 20 kV-Leitung, werden einige Parzellen als Landespflegeflächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Sie sind dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ober der Held“ zugeordnet.

Teile der ausgewiesenen Fläche sind mit der Ersatzmaßnahme E 3.2.2.3 der ICE-Neubaustrecke Köln-Rhein/Main planfestgestellt und sind entsprechend zu berücksichtigen. Nach Auskunft der Bauverwaltung handelt es sich hierbei um einen Streifen entlang des Wirtschaftsweges im Norden der Fläche. Es handelt sich hierbei um eine neu gepflanzte Allee.

Die Flächen werden derzeit noch mäßig intensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt. Nach Umsetzung der Maßnahmen ergibt sich an dieser Stelle ein zusammenhängender Biotopkomplex. Nördlich der Fläche wurde schon eine Aufforstung mit Laubwald vorgenommen (Ausgleich für ICE-

24. Oktober 2011



Neubau). Westlich der Fläche wird ein naturnaher Laubwald entwickelt (Ausgleich für das GI Dau-fenbach-Linkenbach).

Der Einblick von der Ortsgemeinde Linkenbach aus ist bedingt gegeben, sodass sich auch das Landschaftsbild bzw. Ortsbild für diese Ortsgemeinde verbessert. Die angrenzenden Flächen wer-den intensiv für die Nah- und Feierabenderholung genutzt (Wirtschaftswege/ Spazierwege) – Über-gang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft bzw. zum Waldbereich, so dass sich diese Fläche auch positiv auf die Erholungseignung auswirkt.

Entsprechende Details können in dem o. g. Bebauungsplan nachgelesen werden.

## Landschaftsplanung:

Landespflegerischer Abwägungsbedarf besteht hier nicht, da es sich bereits um rechtswirksame Kompensationsflächen für die Landespflege handelt.

### 5.6.5 Fläche entfällt: Ausweisung eines Standortes für eine Windkraftanlage im Süden der Ortsgemeinde Linkenbach, südlich der A 3, im Bereich der vorhandenen Müll-deponie:

Die Flächenausweisung wurde aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenom-men, weil diese Fläche zuvor Gegenstand der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanteilfort-schreibung Windenergie gewesen ist. Eine Beurteilung der Fläche sollte in jenem Planverfahren erfolgen. Das Planverfahren zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans, Teilplan „Erneuerba-re Energien (Windenergie), wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Es wurde gemäß Beschlussfas-sung des Verbandsgemeinderates Puderbach vom 26. März 2009 eingestellt.

### 5.6.6 Neudarstellung: Darstellung von Gewerbefläche auf der Gierender Höhe, ca. 9,15 ha:

## Ortsplanung:

Bei der Flächendarstellung handelt es sich um die Darstellung einer geplante Gewerbefläche im Zusammenhang einer geplanten Erweiterung der Firma Van Roje in nördlicher Richtung.

Der Sitz der Firma befindet sich direkt südlich der Änderungsfläche in der VG Rengsdorf, OG Oberhonnefeld – Gierend.

Die Plangebietsfläche stellt sich derzeit als Waldfläche dar und wird im Norden von der K 256 und im Südosten von der L 265 begrenzt. Im Norden liegt in geringer Entfernung die A 3. Im Westen schließt sich bereits vorhandene Bebauung der genannten Firma an.

Die Erschließung und Versorgung des Gebiets kann intern über die bereits genutzte Firmenfläche erfolgen. Bei der Anlage der erschließenden Straßen, auch der auf dem Firmengelände, sind die Bauverbotszonen zu den klassifizierten Straßen zu beachten. Nach dem bisherigen BP-Vorentwurf

24. Oktober 2011



wird dies berücksichtigt. Es empfiehlt sich im Zuge der Bebauungsplanaufstellung eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb für Mobilität vorzunehmen.

Im weiteren Verfahren, insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ist das Thema des Immissionsschutzes im Detail zu berücksichtigen bzw. zu untersuchen. Es ist nach planerischer Einschätzung und Erfahrung davon auszugehen, dass die immissionsschutzrechtlichen Aspekte lösbar sind.

Grünordnerisch ist insbesondere auf eine südwestliche Eingrünung der Fläche in Richtung der Ortsgemeinde Oberraden zu achten.

Der geplante Erweiterungsbereich liegt innerhalb einer Wasserschutzgebietszone III. Hierdurch sind Nutzungsbeschränkungen und Auflagen zu erwarten. Eine Vereinbarkeit einer gewerblichen Nutzung mit der Lage in einer WSG-III-Zone ist jedoch gegeben.

Der im Plangebiet vorhandene Waldbestand stellt sich als ökologisch weniger hochwertiger Fichtenforst dar. Als Ausgleichsmaßnahme wird neben dem naturschutzfachlichen Ausgleich auch ein forstrechtlicher Ausgleich nach Landeswaldgesetz erforderlich. Diese Aspekte werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

In der Stellungnahme der Forstamt Dierdorfs (21.08.2008) wird darauf verwiesen, dass gemäß Landeswaldgesetz im Regelfall eine Aufforstung im Verhältnis 1 zu 1 notwendig wird. Aufgrund der schwierigen agrarstrukturellen Situation in Bereich des Landkreises Neuwied sowie der VG Puderbach, insbesondere auch im Hinblick auf den 1:1 erfolgten Waldausgleich für das Industriegebiet „Daufenbach/Linkenbach“ wird ein forstrechtlicher Ausgleich von 1 zu 0,8 für angemessen betrachtet. D.h. für die ca. 9,0 ha Rodung ist im Naturraum Westerwald eine Fläche von 7,2 ha neu aufzuforsten.

Es wird vorgeschlagen, den forstrechtlichen Ausgleich gem. § 14 Landeswaldgesetz im Vorfeld - wie im Bebauungsplanverfahren „Industriegebiet Daufenbach/Linkenbach“ gemeinsam - mit der Verbandsgemeinde, den betroffenen Behörden und dem beauftragten Planungsbüro abzuarbeiten. Jede zu benennende potentielle Ersatzaufforstungsfläche ist auf ihre „Aufforstungsfähigkeit“ hin zu überprüfen. Die Ersatzaufforstungen im Naturraum Westerwald sollten aber nur als „ultima ratio“ erfolgen, sofern der wünschenswerte ortsnahe Ausgleich im Bereich der VG Puderbach nicht möglich ist.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um eine Darstellung, für die im Parallelverfahren ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird. Die landespflegerischen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

An dieser Stelle werden die grundsätzlich zu beachtenden Belange aufgeführt und auch schon Lösungsvorschläge auf Ebene der Flächennutzungsplanung gegeben. Diese sind dann im Zuge der Bebauungsplanaufstellung umzusetzen.

Das Plangebiet liegt gem. RROP in einem Erholungsraum. In diesen Räumen ist der hohe Erlebniswert der Landschaft zu erhalten und zu entwickeln. In den Erholungsräumen soll daher dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

24. Oktober 2011



Zudem liegt das Plangebiet

Da das Plangebiet aufgrund der Kuppenlage besonders exponiert ist und zudem im Naturpark „Rhein-Westerwald“ liegt, empfehlen sich folgende Maßnahmen, auch zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzzweckes der Naturparkverordnung<sup>6</sup>:

- Erhaltung des vorhandenen Waldsaumes im südöstlichen Bereich (Sichtschutz auf Grund exponierter Lage).
- Schaffung eines niedrigeren Geländeniveaus für die neuen Betriebsflächen.
- Es sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, ob der Förderturm der Grube Georg als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung negativ betroffen ist. Dieser ist vor optischen Beeinträchtigungen zu bewahren. Die möglichen Auswirkungen sollten zum Beispiel durch Fotomontagen oder Geländeschnitte verdeutlicht werden.
- Höhenbeschränkung der Gebäude.
- Regelung der Farbgestaltung durch Festsetzungen.
- Vornahme einer vertieften Umweltprüfung in der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere zur Ermittlung und Bewertung der landschaftsbildlichen Auswirkungen. Es wird die Erarbeitung von Fotomontagen hierzu seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregt.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht zur Minderung der landschaftsbildlichen Auswirkungen eine randliche Eingrünung von 20 m durch entsprechende Festsetzung bereits vor. Darüber hinaus wird die mögliche Höhenentwicklung baulicher Anlagen beschränkt. Es erfolgt nach dem bisherigen Vorentwurf eine Höhenbeschränkung von max. 14 m.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung des Verbandsgemeinderates zu den Stellungnahmen aus dem Verfahren nach § 4 (2) BauGB wurde eine ursprünglich im Plan beinhaltete Auflage zur Höhenbeschränkung wieder herausgenommen, da man davon ausgeht, dass in der verbindlichen Bauleitplanung eine max. Höhenbeschränkung festgesetzt wird, was über das erfolgreiche Parallelverfahren sichergestellt ist.

<sup>6</sup> Siehe Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der 2. landesplanerischen Stellungnahme und dem Verfahren der Offenlage.

24. Oktober 2011



## 5.7 Ortsgemeinde Niederhofen

### 5.7.1 **Nachrichtliche Anpassung:** Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden der Ortsgemeinde Niederhofen, westlich der K 121, ca. 2,1 ha:

#### **Ortsplanung:**

Die Änderungsfläche wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Eichen“ überplant. Daher handelt es sich der Flächendarstellung um eine nachrichtliche Anpassung.

Im Süden wird gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche schließt sich direkt westlich an das vorhandene Umspannwerk an.

Hinsichtlich des Ortsbilds stellt die Fläche eine sinnvolle Erweiterung in südliche Richtung dar, so dass hier ein kompakter Ortsrand gebildet und die Ortslage nicht noch mehr in die Länge gezogen wird.

Grünordnerisch sind insbesondere die Eingrünung in westliche und südliche Richtung von Bedeutung, da hier der Übergang in die offene Landschaft erfolgt.

#### **Landschaftsplanung:**

Es handelt sich um die eine Darstellung, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert. Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

#### **Abwägung:**

Es handelt sich um die Übernahme einer rechtsverbindlichen Planung. Daher ist keine Abwägung erforderlich.

### 5.7.2 **Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen am südöstlichen Ortsausgang von Niederhofen, ca. 0,3 ha sowie Nutzungsänderung von Wohnbauflächen in eingeschränkte Gewerbeflächen, ca. 0,4 ha, gesamt ca. 0,7 ha:**

#### **Ortsplanung:**

Die betroffenen Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsausgang von Niederhofen unmittelbar südlich der Kreisstraße 121 in Richtung Dernbach.

Das Grundstück Flur 13 Nr. 39 ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, obwohl dieses Grundstück seit vielen Jahren gewerblich genutzt wird (Tropa-

24. Oktober 2011



Aquaristikhandel, Flexoplast-Kunstharzsysteme). Auf dem Grundstück befindet sich ein Hallengebäude von ca. 60 x 30 m. Die Änderung des Flächennutzungsplans von Wohnbauflächendarstellung in gewerbliche Bauflächen vollzieht sich demnach entsprechend der tatsächlichen Nutzung des Grundstückes.

Um eine Verträglichkeit der Flächenausweisung im Hinblick auf Emissionen der Gewerbefläche bezogen auf das angrenzende Wohngebiet zu erreichen, wird die Fläche als eingeschränkte gewerbliche Baufläche dargestellt. Dadurch soll zum Ausdruck gebracht werden, dass nur ein geringer Störgrad, der dem eines Mischgebietes entspricht, zulässig ist. Eine immissionsschutztechnische Bewertung ist demnach nicht durchzuführen.

Im östlichen Anschluss an die gewerblich genutzten Flächen befindet sich die Teilfläche des Grundstückes Flur 13 Nr. 38/2. Für diese Fläche wurde von der Bauunternehmung Kuhlmann/Schultheis eine Bauvoranfrage gestellt, die mit Zustimmung und positiver Stellungnahme der Kreisverwaltung Neuwied zur Entscheidung vorgelegt wurde. In seiner Sitzung vom 4. August 2000 hat der Gemeinderat Niederhofen deshalb den Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans von bisher landwirtschaftlicher Nutzfläche in gewerbliche Bauflächen gestellt. Stand im Oktober 2001 ist nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Puderbach, dass für die Lagerfläche ein genehmigter Bauvorbescheid vorliegt.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und liegt an einem schwach nach Norden geneigten Hang. Das Plangebiet ist von Norden, Süden sowie Osten einsehbar. Hinsichtlich der Erholungseignung besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Kleinflächigkeit keine Bedeutung.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, keine Lagerung bodengefährdender Stoffe.
<b>Wasser-haushalt</b>	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt ein Wasserschutzgebiet Zone III.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Das Plangebiet stellt teilweise eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstandenen Kaltluft fließt dem schwachen Geländegefälle nach überwiegend in Richtung Norden hin ab.	gering	Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen zur weiteren Gewährleistung der Kaltluftzufuhr zur Ortsgemeinde Niederhofen sowie Pflanzung von Gehölzen zur Temperaturregulierung.
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Das Plangebiet ist bereits bebaut und befindet sich in Nutzung.	gering	Intensive randliche Eingrünung.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Keine Angaben.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete, allerdings liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** im westlichen Bereich Wohnbaufläche, im östlichen Teil landwirtschaftliche Nutzfläche
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und befindet sich in Nutzung. Das Plangebiet ist randlich bereits eingegrünt und kann als landespflegerisch vertretbar gelten.

## Abwägung:

1. Sonstige Alternativstandorte sind nicht vorhanden.
2. Sinnvolle Erweiterung der Ortslage in südliche Richtung.
3. Erschließung und Entwässerung unproblematisch lösbar.
4. Anpassung an den tatsächlichen Bestand der Nutzung und es liegt eine Baugenehmigung für die Errichtung der Lagerfläche vor.
5. Landespflegerisch nur dann vertretbare Fläche, wenn eine intensive randliche Eingrünung erfolgt.

### 5.8 Ortsgemeinde Niederwambach

#### 5.8.1 Erweiterung der Mischbaufläche im Nordwesten der Ortsgemeinde Niederwambach, nördlich der K 134, ca. 0,55 ha:

## Ortsplanung:

Im Westen bzw. Nordwesten der Ortsgemeinde Niederwambach soll im Anschluss an die bereits vorhandenen Mischgebiete bzw. nördlich der K 134 eine weitere Mischbaufläche zur Deckung des Bedarfs der einheimischen Bevölkerung ausgewiesen werden.

24. Oktober 2011



Die Fläche stellt eine Art Abrundung der Ortslage im Nordwesten dar, so dass Alternativstandorte hierfür kaum in Frage kommen, zumal der Wambach eine Ortserweiterung im südwestlichen und nordöstlichen Bereich der Ortsgemeinde verhindert.

Die Fläche wird derzeit als Wiese mittlerer Standorte extensiv genutzt, auf der Fläche befinden sich zusätzlich einige Koniferen (Fichten) sowie sehr vereinzelt weitere Gehölze. Nach Nordwesten, Nordosten und Südosten ist die Fläche bereits intensiv durch Eichen, Eschen, Schlehen, Birken und Koniferen intensiv eingegrünt; die Exposition liegt nach Südosten mit einem Gefälle von etwa 10 %.

Die Erschließung ist über die vorhandene asphaltierte Straße des angrenzenden Mischbaugebiets möglich, ebenso wie die Entwässerung. Es ist auf eine flächenschonende Erschließung des Gebietes zu achten.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich im südlichsten Teil trotz der Nähe zur K 134, keine Probleme, da das Plangebiet deutlich höher liegt und randlich bereits eingegrünt ist

Grünordnerisch ist zudem auf eine intensive randliche Eingrünung im Nordwesten zu achten, um hier einen sinnvollen Ortsrand zu gestalten.

Bezüglich des Ortsbilds fügt sich diese Fläche sehr gut in den Ortsrand im Nordwesten ein und rundet die Ortslage dort sinnvoll ab.

Im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung ist eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde bezüglich des Umgangs mit dem Baumbestandes entlang des Hohlweges zu suchen.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Aufgrund der Erweiterung der Flächen im Nordwesten ist hier insbesondere als Übergang in die offene Landschaft eine intensive randliche Eingrünung notwendig. Die Fläche schließt sich nordwestlich an die Ortsgemeinde Niederwambach an und wird derzeit als Wiese extensiv genutzt. Rundum die Fläche, d. h. im Nordwesten, Nordosten und Südosten befindet sich bereits eine intensive randliche Eingrünung; es liegt eine Neigung in südöstliche Richtung mit einem Gefälle von etwa 10 % vor. Der Einblick von der Landschaft aus ist lediglich von Süden her, vom bewaldeten Gegenhang aus, gegeben, da die Fläche im übrigen intensiv eingegrünt ist und nach Westen entsprechende Gefälle- neigungen einen Einblick von bzw. in die Landschaft verhindern. Hinsichtlich der Erholungseignung hat der östlich des Plangebiets gelegene Wirtschaftsweg bzw. die dort gelegene Wegeparzelle eine gewisse Bedeutung, da sie zur Landschaft überleitet.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung, insbesondere nach Südwesten und Süden zur Minderung des Einblicks, hangangepasste Bebauung und innere Durchgrünung aufgrund des Einblicks und Erhalt der umgebenen Gehölzstrukturen.

24. Oktober 2011



<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.		Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind Ranker, Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand Schluff und Lehm auf Tonschiefern Grauwacken, Quarziten (Sandstein, Phyllit und Dolomit). Mittlere Erosionsgefährdung.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche bzw. aufgrund der Gehölze z. T. auch eine Frischluftproduktionsfläche nordwestlich der Ortsgemeinde Niederwambach dar. Aufgrund der Neigung zur Ortslage hin, besitzt die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr zur Ortsgemeinde.	mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich, Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen, um weiterhin den Kaltluft- bzw. Frischluftabfluss zur Ortsgemeinde hin zu gewährleisten; die vorhandenen Gehölzbestände bieten hier jedoch bereits eine natürliche Barriere.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet wird derzeit extensiv als Wiese genutzt, es befinden sich jedoch einzelne Gehölze auf der Fläche, zudem ist die Fläche intensiv randlich eingegrünt. Während die Wiese selber lediglich als Offenlandbereich eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz hat (geringer Schadstoffeintrag und geringe Störung), besitzen insbesondere die umgebenden heimischen Gehölze eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.	mittel	Unbedingt Erhalt der randlichen Gehölzstrukturen, da somit bereits eine intensive randliche Eingrünung gegeben ist. Zudem sind diese Strukturen wichtig als Teillebensraum für die Fauna. Weiterhin sollte im Südwesten eine intensive randliche Eingrünung erfolgen und die dort vorhandenen Koniferen durch Laubgehölze ersetzt werden. Zudem intensive innere Durchgrünung aufgrund der Hanglage.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen. Landesweit bedeutsame Bereich für die Landwirtschaft grenzen an.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenrieden.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Innerhalb des Plangebiets selbst befinden sich keine biotopkartierten Flächen. Nördlich des Plangebiets beginnt unmittelbar die biotopkartierte Fläche 4004.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Fläche wird derzeit extensiv als Wiese genutzt, so dass dieses Plangebiet landespflegerisch als vertretbar gelten kann, sofern die randlichen Gehölze erhalten bleiben. Die steile Hanglage und exponierte Lage ist nur dann vertretbar, wenn die randlichen Eingrünungen erhalten bleiben, so dass der Einblick ins Landschaftsbild gemindert ist.

24. Oktober 2011



## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der Ortsgemeinde nach Nordwesten.
2. Häufig steile Hanglage.
3. Erschließung und Entwässerung unproblematisch.
4. Landespflegerisch vertretbarer Bereich, sofern die randlichen Gehölze erhalten bleiben und die randliche Eingrünung im Süden ergänzt wird. Eine innere Durchgrünung und hangangepasste Bebauung ist unabdingbar.

### 5.8.2 Erweiterung der Friedhofsfläche im Südosten der Ortsgemeinde Niederwambach, direkt westlich an die K 134 angrenzend, ca. 0,85 ha:

## Ortsplanung:

Für die Erweiterung des bereits vorhandenen Friedhofsgeländes im Süden der Ortsgemeinde Niederwambach, sind die direkt südöstlich des Friedhofes anschließenden Flächen vorgesehen. Das Plangebiet grenzt damit direkt westlich an die K 134 an und wäre somit aus Immissionsschutzgründen für eine Bebauung ohnehin schwierig nutzbar. Alternativstandorte bieten sich nicht an, da der bereits vorhandene Friedhofsbereich hier sinnvoll erweitert werden kann und keine Neuausweisung notwendig wird. Die Erschließung der Fläche erfolgt über den vorhandenen Friedhof.

Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt, und weist eine Neigung zur K 134 mit einem Gefälle zwischen 3 und 7 % auf.

Hinsichtlich des Ortsbilds ragt die Fläche etwas aus dem südlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Niederwambach heraus, sie fügt sich jedoch sinnvoll an den nördlich gelegenen Friedhof sowie die östlich gelegene K 134 an. Zudem handelt es sich hier um eine Grünfläche, die einen entsprechenden Gehölzbestand erhalten wird.

Grünordnerisch ist auf eine intensive randliche Eingrünung zur K 134 sowie eine intensive Eingrünung nach Südwesten und Südosten, am Übergang in die offene Landschaft zu achten.

## Landschaftsplanung:

Land- schafts- faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
-----------------------------	---------------------------	-------------------------------	---

24. Oktober 2011



<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet, das zur Erweiterung des Friedhofs vorgesehen ist, schließt sich südlich an die bisherige Friedhofsfläche der Ortsgemeinde Niederwambach an und wird als Wiese mittlerer Standorte derzeit mäßig intensiv genutzt. Die Fläche weist eine Neigung von ca. 3 – 7 % in nordöstlicher Richtung auf, nördlich fällt der Kirchturm deutlich ins Auge. Südlich sind Ortsteile der Ortsgemeinde Niederwambach zu erkennen. Im übrigen fällt der Blick im Hintergrund überwiegend auf Waldbereiche bzw. Waldrandbereiche. Aufgrund der bereits gegebenen Eingrünung nach Norden (Friedhof) sowie den z. T. vorhandenen Gehölzbestand entlang der K 134 ist die Fläche bedingt einsehbar. Hinsichtlich der Erholung hat diese Fläche keine Bedeutung, da hier keine befestigten Wirtschaftswege vorhanden sind, die zum angrenzenden Waldbereich hin überleiten könnten. Landschaftlich vorbelastend wirkt die 20 kV-Leitung im Nordosten des Plangebietes.	mittel, aufgrund des bedingt gegebenen Einblicks von der Landschaft	Intensive randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des zukünftigen Friedhofes zur Minderung des Einblickes.
<b>Wasser-haushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Bachläufe oder Wasserschutzgebiete vorhanden, entlang der K 134 verläuft jedoch ein Straßengraben, der jedoch nur zeitweise wasserführend ist.	gering bis mittel	Schutz des Grundwassers vor entsprechenden Schadstoffeintrag durch die Friedhofsfläche, Anlegen offenerporiger Wegebeläge im Friedhofsbereich, ordnungsgemäße Schmutzwasserbeselzung.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige bis -arme Parabraunerden (Braunerden, Plastosol, Pseudogley, Anmoor) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf (Stablehm) über Lößlehm (Graulehm). Die Parabraunerden weisen in der Regel eine hohe Gründigkeit und hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere Durchlässigkeit und große Filterfunktion auf. Die Erosionsgefahr ist in den geringen Bereich einzuordnen.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, d. h. möglichst offenerporige Gestaltung der Wegeflächen, Aufwertung der Böden durch Gehölzpflanzung, z. B. durch randliche und innere Durchgrünung.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Ortsrandbereich der Ortsgemeinde Niederwambach dar, wobei aufgrund der nordöstlichen Neigung die Kaltluftzufuhr zur Ortsgemeinde nur geringfügig bzw. gar nicht beeinträchtigt wird.	gering bis mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt, im Nordosten befinden sich entlang der K 134 einzelne Gehölzbestände sowie Einzelgehölze auf der Fläche, die eine etwas höhere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bilden.	mittel	Erhalt der randlichen Gehölze entlang der K 134 und möglichst auch der Gehölze auf der Fläche, zudem randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Friedhofes zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna.

24. Oktober 2011



---

#### **Übergeordnete Maßnahmen:**

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr, einem Vorbehaltsgebiet für Arten und Biotopschutz sowie in einem Naturpark.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### **Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:**

Insgesamt bietet sich diese Fläche für die Friedhofsfläche an, da es sich hier lediglich um eine Erweiterung handelt und die Fläche gegenüber der Kirche liegen. Landespflegerisch ist diese Fläche vertretbar, da keine wertvollen Biotoptypen vorhanden sind; die entsprechenden Gehölze sind zu erhalten.

---

## **Abwägung:**

### **Lage im Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz:**

Ein Vorbehaltsgebiet stellt einen abwägungsfähigen Grundsatz dar. Im Rahmen der Abwägung hat der Verbandsgemeinderat der geplanten Friedhofserweiterung aus folgenden Gründen den Vorrang eingeräumt:

Bei dem Vorbehaltsgebiet handelt es sich um eine großflächige und damit undifferenzierte Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan. Die geplante Friedhofsflächenerweiterung ist standortbezogen, da sie in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Friedhof gesehen werden muss. Die konkret in Rede stehende Fläche ist anthropogen geprägt, insbesondere auch durch die unmittelbare Lage südlich der K 134. In der landschaftsplanerischen Bewertung der Fläche wird dieser für das Schutzgut Arten und Biotope nur eine mittlere Bedeutung zugestanden. Die Fläche hat keinen erhöhten Biotopwert. Ferner werden die vorhandenen Gehölze auf der Fläche erhalten. In Verbindung mit der ergänzenden zu erwartenden Friedhofsbegrünung und der verbleibenden umliegenden Biotopflächen wird keine unzulässige Beeinträchtigung des Arten- und Biotopschutzes erkannt.

### **Abwägung allgemein.**

1. Sinnvolle Erweiterung der Friedhofsfläche am Ortsrand der Ortsgemeinde Niederwambach.
2. Die Fläche ist als Wohnbaufläche schwierig nutzbar, aufgrund der Nähe zur K 134.
3. Erschließung über die vorhandene Friedhofsfläche gesichert.
4. Landespflegerisch unkritischer Bereich.

---

24. Oktober 2011



### **5.8.3 Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Südosten des Ortsteils Breibach, südlich der K 136, ca. 0,2 ha:**

#### **Ortsplanung:**

Im Süden des Ortsteils Breibach/Ortsgemeinde Niederwambach sind bereits Gebäude außerhalb der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baugrenze entstanden. Um diese Bauflächen ordnungsgemäß in die der Baugrenze aufzunehmen, ist eine Erweiterung in diesem Bereich notwendig. Es handelt sich somit lediglich um eine Anpassung an den Bestand, die Erschließung und Entwässerung ist bereits geregelt.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich in diesem Bereich kaum Probleme, da die K 136 nur mäßig befahren wird.

Hinsichtlich des Ortsbilds stellt diese Fläche eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils Breibach in südöstliche Richtung dar.

Grünordnerisch ist die intensive randliche Eingrünung im Süden und Osten notwendig, die bisher nicht ausreichend gegeben ist.

#### **Landschaftsplanung:**

Da es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, ist hier kein zusätzlicher landespflegerischer Abwägungsbedarf gegeben.

### **5.8.4 Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten des Ortsteils Breibach, ca. 1,8 ha, Ausweisung eines Sondergebiets für Wochenendhäuser, ca. 0,5 ha, gemischter Baufläche in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha, gewerblicher Baufläche ca. 3,25 ha, südöstlich des Ortsteils Breibach, sowie einer Grünfläche ca. 0,85 ha:**

#### **Ortsplanung:**

Im Osten bzw. Südosten des Ortsteils Breibach sollen die vorhandenen Wohnbauflächen erweitert werden, so dass die nach Südosten aus dem Ortsteil herausführende Erschließungsstraße zum Misch- und Gewerbegebiet beidseitig optimal genutzt werden kann (Wirtschaftlichkeit). Die Erweiterung ist durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen im angrenzenden Gewerbegebiet notwendig. Die infrastrukturellen Einrichtungen wie die Erschließungs- und Entwässerungsinfrastruktur etc. sind sämtlich über das nördlich angrenzende Wohngebiet gegeben und von hier aus erweiterbar, so dass eine optimale und wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung in südliche Richtung zu vollziehen ist, was ebenso für das Ortsbild gilt. Durch diese Ausweisung erfolgt eine Verbindung zwischen den vorhandenen Wohnbauflächen im Norden und dem Misch- und Gewerbegebiet im Süden.



Alternativstandorte für eine Wohnbauflächeausweisung sind im OT Breibach nicht gegeben, da im Nordwesten ein landwirtschaftlicher Hof liegt (Emissionen), im Südwesten neben der K 136 Bachläufe existieren, deren Bachtäler freizuhalten sind und die nördlich gelegenen Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes jenseits der Zufahrtsstraße zum Ortsteil Breibach wird derzeit als Weide mäßig intensiv genutzt. Der nördlichste Teil des Wohngebietes ist bereits durch zwei Wohnhäuser belegt bzw. ist eines noch im Bau. Die Flächen liegen unmittelbar gegenüber des bereits vorhandenen Gebäudes. Die erwähnte Streuobstwiese liegt damit schon außerhalb des Plangebietes und im bereits ausgewiesenen Wohngebiet!

Immissionsschutztechnisch treten in diesem Bereich keine Probleme auf.

Südöstlich des Ortsteils Breibach sind bereits ein Wochenendhausgebiet (SW), ein Mischgebiet sowie eine Karosseriebaugesellschaft entstanden. Hinsichtlich des Sondergebietes für Wochenendhäuser handelt es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand, gleiches gilt für große Teile des Mischgebiets. Das als Änderungsfläche im Plan dargestellte Gewerbegebiet schließt sich direkt nördlich an die vorhandene Karosseriebaugesellschaft an, so dass ein Komplex aus Gewerbe- und Mischbauflächen durch die Überplanung entsteht.

Vorgesehen ist die Erweiterung des Mischbaugebietes um eine Zeile nach Norden.

Für den Komplex aus Mischbau- und gewerblich genutzten Flächen bietet sich der Bereich im Südosten des Ortsteils Breibach an, da hier einerseits bereits die Karosseriebaugesellschaft vorhanden ist, andererseits die Flächen abseits des Ortsteils Breibach sowie der Ortsgemeinde Burbach liegen, so dass hier immissionsschutztechnisch keine Probleme entstehen dürften.

Alternativflächen für diesen Komplex bieten sich innerhalb der Gemarkung der Ortsgemeinde Niederwambach nicht an, da in keinem der Ortsteile bereits Gewerbegebiete vorhanden sind, die wie hier im Ortsteil Breibach erweitert werden könnten. Eine Erweiterung ist gegenüber der Neuausweisung vorzuziehen. Rund um den Ortsteil Breibach fließt zudem der vorhandene Bachlauf in südöstliche Richtung ab und im Südosten grenzen Waldflächen an, so dass hier keine Ausweisungen möglich wären.

Zudem ist diese Fläche unmittelbar nördlich und südlich von Forstflächen eingeschlossen, so dass ein direkter Einblick von der Landschaft aus nicht gegeben ist und das Landschaftsbild nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Die Fläche wird derzeit z. T. noch intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine Neigung in nordwestliche Richtung auf. Die Erschließung ist bereits geregelt, durch die Straße zur vorhandenen Karosseriebaugesellschaft. Sie erfolgt über den vorhandenen Weg/die Straße, die im Südosten aus dem Ortsteil Breibach herausläuft.

Die Entwässerung kann über die bereits vorhandenen Entwässerungssysteme des Sondergebietes für Wochenendhäuser bzw. die vorhandenen Misch-/Gewerbeflächen erfolgen.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich in diesem Bereich, wie bereits oben erwähnt, keine Probleme, da die Fläche abseits der Ortslage liegt.

Das Ortsbild von Breibach wird dabei aufgrund der abseitigen Lage nicht beeinträchtigt.

24. Oktober 2011



Grünordnerisch ist insbesondere die durchweg notwendige Eingrünung des Sondergebiets für Wochenendhäuser, der Mischbaufläche und der Gewerbefläche erforderlich, ebenso wie eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Misch- und Gewerbegebiet. Zusätzlich sollten insbesondere im Nordwesten aufgrund der Kuppenlage der Fläche, in Richtung des Ortsteils Breibach, eine intensive randliche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen werden, um den Blick der Mischbauflächen des Ortsteils auf diese Misch-, Sondergebietsbauflächen und gewerblich genutzten Flächen zu mindern. Aufgrund der Lage und der Hangneigung in Richtung Nordwesten, welche der Hauptwindrichtung entspricht, muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung besonders auf die Wahl der Bepflanzung geachtet werden, da die Gefahr des Windwurfes besteht. So sollte der Pflanzung von hochwachsenden Sträuchern wie Kornelkirsche, Schwarzem Holunder, Weißdorn oder Hasel der Vorzug gegeben werden. Bei der Pflanzung von Bäumen sollten maximal Bäume 2. Größenordnung gepflanzt werden. Diese wären dann so zu pflanzen, dass im Fall eines Umfallen keine Menschen oder Gebäude gefährdet werden (Abstand ergibt sich durch die zu erwartenden Fallhöhe). Bei der Pflanzung von Tief- oder Herzwurzeln ist auch eine hohe Standfestigkeit der Bäume gegeben.

Die innere Durchgrünung insbesondere im Gewerbegebiet müsste gefördert werden, notwendige Stellplätze schließen sich nördlich an das Gewerbegebiet an und sind als Schotterrasen befestigt. Die Grünfläche ist im südlichen Teil intensiv gepflegt und weist einige Kugelakazien als Ziergehölze auf. Des weiteren befinden sich hier einige Sitzgelegenheiten, die für die Erholung von Bedeutung sind. Zudem stehen eine Torwand und einzelne Hütten zur Förderung des Aufenthalts auf der Fläche. Nordöstlich grenzt ein Kiefernwald an, gegenüberliegend der Landesstraße liegt ein Mischwald.

In der gewerblichen Baufläche ist bereits unmittelbar an der L 267 das Möbelcenter Hoffmann entstanden, das im Kataster bereits aufgenommen wurde. Die südlich daran anschließende Gewerbefläche ist bereits z. T. durch den „Karosseriebau Kessler“ belegt, der sich nördlich auch eine Parkfläche für Kunden und Mitarbeiter anschließt. Die Möbelfirma sowie die Karosseriebaugesellschaft sind von Grünflächen umgeben. Zwischen Karosseriebaugesellschaft und südwestlich gelegenen Waldrand befindet sich noch Platz für 1 – 2 weitere Gewerbebetriebe. Innerhalb dieses Gewerbebetriebes befinden sich zudem zwei Wohnhäuser. Die hier verlaufende Stromleitung stellt jedoch eine Einschränkung dar bzw. müsste ggf. verlegt werden. Die nordwestlich angrenzende Mischbau- und Grünfläche sind ebenso bereits vorhanden (wie oben bereits erwähnt), so dass es sich auch hier lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt. Die Erschließungen, Entwässerung, Parkflächen, Eingrünung etc. sind bereits durch die entsprechenden Genehmigungen geregelt, es müsste noch angemerkt werden, dass insbesondere die Gewerbebetriebe eine schlechte Eingrünung erfahren haben. Bei der Entwicklung weiterer Gewerbebetriebe ist insbesondere auf eine randliche Eingrünung im Nordwesten zu achten, da hier ein äußerst weiter Blick in die Landschaft besteht. Problematisch könnte sich bei der weiteren Gewerbebetriebsentwicklung die Nähe zum Waldrand ausweisen, die entsprechenden Abstände sind hier einzuhalten. Die im Plangebiet integrierte Grünfläche, die ebenso wie die übrigen Gebiete z. T. durch eine Stromleitung überspannt wird, ist derzeit im südlichen Teil mit Obstgehölzen bestanden, nördlich ist sie z. T. intensiv gepflegt. Die vorhandenen Wohnhäuser im Mischgebiet sind durch Scheinzypressen-Kirschlorbeer-Hecken und einzelne Gehölze eingegrünt. Die nördlich angrenzende geplante Wohnbaufläche (hier handelt es sich nicht um die Anpassung an den Bestand) kann über diese Gewerbe- und Mischbauflächen oder über die Wohnbauflächen der Ortslage Breibach hin erschlossen werden; eine Entwässerung ist diesbezüglich lediglich über die Ortslage Breibach möglich, da es sich hier um relativ steil geneigte Hanglagen mit einer Neigung zwischen 5 und 10 % handelt. Die Flächen werden derzeit teilweise als Streuobstwiese, jedoch überwiegend als Wiese mittlerer Standorte mäßig intensiv genutzt. Der Einblick zur Landschaft ist hier enorm groß.

Die Fläche wird im Nordosten und Südwesten durch überwiegend Nadelforste eingegrünt.

24. Oktober 2011



Immissionsschutztechnische Aspekte in Bezug auf das Gewerbegebiet zu den angrenzenden Mischbauflächen und zur Einzelbebauung jenseits der L 267 sind insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Hierzu ist gegebenenfalls eine grüne Pufferzone im Südwesten des Gewerbegebietes anzulegen. Eine gutachtliche Untersuchung der Schallauswirkungen sollte in Abhängigkeit der anzusiedelnden Betriebe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

Weiterhin sind auf der gewerblichen Baufläche innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen auszuschließen. Die Entwicklung von innenstadtrelevantem Einzelhandel in nicht zentraler Lage ist planerisch nicht erwünscht und führt zu Zielkonflikten übergeordneter Planungen. Dieser Ausschluss ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Grünordnerisch ist dennoch insbesondere für das Wohngebiet eine intensive innere Durchgrünung (Hanglage!) sowie eine randliche Eingrünung notwendig, da der Einblick von der Landschaft her deutlich gegeben ist.

Aus städtebaulicher und ortsplanerischer Sicht sollte der zukünftige Straßenverlauf im Bereich der geplanten Wohnbaufläche als Verbindung zwischen altem Ortsteil und 70er Jahre-Siedlung eine „organische Form“ aufweisen. Es wird zumindest die Einplanung eines Straßenversatzes empfohlen, um die zu erwartende Geradlinigkeit der Siedlungsentwicklung etwas aufzulösen und dadurch eine höhere städtebauliche Qualität zu erreichen.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet liegt unmittelbar an der L 267 und schließt sich an die Zufahrtsstraße zum Ortsteil Breibach an. Überwiegend handelt es sich hier um eine Anpassung an den Bestand (Gewerbegebiet, Grünfläche, Mischbaufläche, Gebiet für Wochenendhäuser), für die kein landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht, da hier die entsprechenden Genehmigungen erteilt wurden. Hier ist ggf. noch auf eine innere Durchgrünung bzw. Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Mischgebiet hinzuwirken. Lediglich die nordwestlich gelegene Wohnbaufläche, die den Bestand entlang der L 267 mit dem Ortsteil Breibach verbindet, stellt eine Neuausweisung dar. Diese Fläche, die sich ebenso an die Waldflächen anschließt, wird derzeit noch (mäßig) intensiv als Grünland /Rasen und Nutzgärten genutzt und weist eine Neigung zur Ortslage Breibach hin, d. h. nach Nordwesten von maximal 5% auf. Von der Landschaft her ist das Gebiet insbesondere aus nordwestlicher Richtung deutlich einsehbar, so dass hier ein hoher Eingriff entsteht. Für die Nah- und Feiabenderholung hat das Gebiet trotz seiner Größe nur eine mittlere Bedeutung, da hier die entsprechenden Flächen des Gewerbes- und Mischgebiets unmittelbar angrenzen. Das vorhandene Wochenendhausgebiet weist jedoch ein höheres Erholungspotential auf, d. h. hier findet die Nah- und Feiabend- insbesondere die Wochenenderholung statt, wofür auch entsprechende Sitzgelegenheiten geschaffen wurden. Die Erschließung erfolgt derzeit einseitig über den nordwestlichen, asphaltierten Weg. Hinsichtlich des Landschaftsbildes stellt zudem die vorhandene Freileitung eine Vorbelastung dar.	mittel bis hoch	Intensivste randliche Eingrünung insbesondere nach Nordwesten, intensivste Durchgrünung des Plangebietes (möglichst Entwicklung von querenden Heckenstrukturen zur inneren Durchgrünung) sowie hangangepasste Bebauung aufgrund des enormen Einblicks von der Landschaft.
<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, noch Wasserschutzgebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.

24. Oktober 2011



<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich des Plangebiets.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Während das Misch-, Wochenendhaus- und Gewerbegebiet bereits bebaut sind und somit keine bedeutende Kaltluftproduktionsflächen mehr stellen, stellt das geplante Wohngebiet eine sehr große Kaltluftproduktionsfläche dar, die eine Neigung zur Ortslage Breibach hin aufweist. Diesbezüglich besitzt diese Fläche eine große Bedeutung für die Kaltluftzufuhr zur Ortslage.	mittel bis hoch	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung. Die Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen ist hier von besonderer Bedeutung, da sonst die Kaltluftzufuhr zur Ortslage enorm gemindert wird.
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Die Wohnbaufläche wird derzeit fast durchweg als Wiese mittlerer Standorte mäßig intensiv genutzt, Gehölzbestände befinden sich im Plangebiet lediglich im äußersten Nordwesten in Form einer Streuobstwiese. Diese Streuobstwiese besitzt eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, während die Wiesen eher von minderer Bedeutung sind.	mittel	Möglichst Erhalt einiger Gehölzbestände entlang der Streuobstwiese und Integration in die randliche Eingrünung und innere Durchgrünung, intensivste innere Durchgrünung und randliche Eingrünung zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna in Verbindung der jeweils randlichen Waldbestände.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Darstellung als Walsflächen und Siedlungsflächen für Wohnen
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Ackerflächen, Wiesen und Weiden mittlerer Standorte sowie übrige Wälder und Forste, die nicht in der Biotopkartierung erfasst sind. Für alle Biotope ist eine biototypenverträgliche Nutzung vorgesehen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft, Fläche für die Forstwirtschaft sowie bereits bebaute Gebiete.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Während es sich so großflächig um Anpassung an den Bestand handelt, ist die ausgewiesene Wohnbaufläche neu überplant und verbindet den Ortsteil Breibach mit dem vorhandenen Gewerbe- und Mischgebietskomplex. Die Fläche ist aufgrund der Hanglage in nordwestliche Richtung sehr weit einsehbar und liegt damit sehr exponiert. Die Fläche muss daher als landespflegerisch kritisch bewertet werden.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der Ortslage Breibach bis hin zur vorhandenen Misch- und Gewerbegebietsbebauung.
2. Entwässerung und Erschließung unproblematisch.

24. Oktober 2011



3. Landschaftlich sensibler Bereich aufgrund der weiten Einsicht von der Landschaft her.

#### 5.8.5 Ausweisung einer Mischbaufläche im Westen des Ortsteiles Breibach, ca. 0,1 ha:

### Ortsplanung:

Im Südwesten des Ortsteils Breibach der Ortsgemeinde Niederwambach soll die vorhandene Mischgebietsfläche geringfügig nach Süden erweitert werden, da die östlich der K 136 befindliche Fläche ebenso durch ein landwirtschaftliches Gehöft bzw. die dort vorhandenen Stallungen bereits bebaut sind. Die K 136 könnte durch diese geringfügige Abrundung optimal als Erschließungsstraße genutzt werden.

Alternativstandorte sind für eine derart geringfügige Abrundung, die zu einer sinnvollen Erweiterung des Ortsrandes in südwestliche Richtung führt, nicht gegeben.

Erschließung und Entwässerung sind unproblematisch lösbar, einerseits über die K 136 andererseits über die nördlich angrenzenden Mischbauflächen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob die Ausweisung der Mischbaufläche mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vereinbar ist (Geruchsgutachten). Grundsätzlich gilt, dass der Betrieb Bestandsschutz besitzt.

Grünordnerisch ist insbesondere die Eingrünung nach Westen und Süden hin notwendig.

### Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Fläche schließt sich südwestlich an den Ortsteil von Breibach an und wird derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt. Die Fläche weist eine Neigung von etwa 5 % in nordwestliche Richtung auf und ist von der Landschaft insbesondere von Westen und Süden einsehbar. Der Blick reicht hier jedoch nicht weit, da in unmittelbarer Nähe die entsprechenden Wald-ränder beginnen. Hinsichtlich der Erho-lungseignung hat diese Fläche keine große Bedeutung, da die K 136 unmittel-bar angrenzt und die gegenüberliegende Fläche bereits bebaut ist. Lediglich der nach Südwesten aus dem Ort herausfüh-rende asphaltierte Wirtschaftsweg kann als Übergang vom Siedlungsbereich in die angrenzenden Waldflächen genutzt wer-den.	gering bis mittel	Intensivste randliche Eingrünung nach Westen zum Bachtal hin sowie nach Süden und zur K 136 als Immissionsschutz.

24. Oktober 2011



<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet befinden sich weder Wasserschutzgebiete noch Bäche, westlich grenzt jedoch das Bachtal des <i>Breibaches</i> an, das durch das Plangebiet jedoch nicht beeinträchtigt werden dürfte. Weitere Bebauung nach Westen ins Bachtal hinein sollte jedoch vermieden werden.	mittel	Einhaltung entsprechender Pufferzonen zum Bachlauf. Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer. Vermeidung der Beeinträchtigung des westlich gelegenen Bachlaufes.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich des Plangebiets.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Südwesten des Ortsteiles Breibach dar, die jedoch aufgrund ihrer westlichen Neigung für die Ortslage selber keine Bedeutung besitzt.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Die Fläche wird derzeit intensiv als Pferdeweide genutzt und weist keine Gehölzbestände auf, so dass für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung dieser Fläche vorliegt.	gering	Intensive randliche Eingrünung nach Westen und Süden zur Schaffung neuer Teilhabensräume für die Flora und Fauna.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Keine Angaben.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenrieden.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Grundsätzlich handelt es sich um eine aus landespflegerischer Sicht eher unproblematische Fläche, da diese intensiv weidewirtschaftlich genutzt wird und keinen wertvollen Pflanzenbestand aufweist. Bei einer Bebauung ist auf eine intensive randliche Eingrünung nach Westen zum Bachtal hin und Süden sowie entlang der K 136 zu achten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle und kleinflächige Abrundung des Ortsteils Breibach nach Südwesten.
2. Erschließung und Entwässerung gegeben.
3. Landespflegerisch unproblematische Fläche.

24. Oktober 2011



#### **5.8.6 Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Ortsteil Breibach in nordwestliche Richtung, ca. 0,15 ha:**

### **Ortsplanung:**

Im Nordwesten des Ortsteils Breibach, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze sind bereits zwei Wohngebäude vorhanden, zwischen denen sich noch eine z. T. geschotterte Grünfläche befindet, auf der derzeit ein Anhänger abgestellt ist. Die Fläche wird von einer Stromleitung überspannt und ist somit insgesamt schwierig bebaubar. Diese unbebaute Fläche inklusive des nördlich angrenzenden Wohngebäudes soll nun im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans in die Baugrenze aufgenommen werden, so dass hier die Mischbaufläche zu erweitern ist.

Da es sich hinsichtlich des nördlich gelegenen Gebäudes lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, die Erschließung und Entwässerung bereits ordnungsgemäß geregelt sind und immissionsschutztechnische Probleme nicht zu erwarten sind, erübrigt sich eine Diskussion von Alternativstandorten. Hinsichtlich des Ortsbildes ragt diese Fläche etwas aus dem Ortsrand heraus; grünnordnerisch ist daher insbesondere eine randliche Eingrünung von besonderer Bedeutung. Diese ist durch die bestehenden Gehölze rundum das Wohnbauhaus sowie im Bereich der noch unbebauten Fläche in westliche Richtung bereits gegeben und sollte hier auch erhalten werden.

Da die Fläche der Baulücke bereits im Vorfeld aufgeschüttet wurde, wird darauf hingewiesen, dass es in diesem Bereich zu Baugrundproblemen kommen.

Die Flächen ragen in den Auenbereich des Breibaches hinein, welcher von extensiv genutzten Wiesen geprägt wird. Aus gewässerökologischer Sicht sind die gewässernahen Bereiche (min. 10 m) von Bebauung freizuhalten.

Da es sich um eine Anpassung an den Bestand bzw. zwischen den beiden Gebäuden um eine gemäß § 34 BauGB zu bewertende Baufläche/Baulücke handelt, besteht hier weder landespflegerischer Bewertungsbedarf, noch ein Abwägungsbedarf. Es handelt sich um eine sehr kleinflächige Abrundung.

### **Landschaftsplanung:**

Kein Bewertungsbedarf.

#### **5.8.7 Erweiterung der vorhandenen Mischbauflächen nordöstlich des Ortsteils Breibach als Dorfgebiet, ca. 0,4 ha sowie Ausweisung eines Buswendeplatzes als Verkehrsfläche in einer Größenordnung von ca. 0,1 ha:**

### **Ortsplanung:**

Im Nordosten des Ortsteils Breibach ist bereits ein Buswendeplatz direkt nördlich der K 136 entstanden. Die Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche um diesen Busplatz bis direkt an den

24. Oktober 2011



Breibacher Hof ist geplant. Die Fläche soll entsprechend der Nutzung innerhalb der Ortslage als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Die Fläche bietet sich für die Ausweisung des Mischgebiets an, da sie den Ortsrand des Ortsteils Breibach sinnvoll nach Norden erweitert (bis zum Breibacher Hof hin). Andererseits ist eine Erweiterung der Ortsgemeinde in südliche Richtung aufgrund des vorhandenen Bachlaufs sowie des nahegelegenen Misch- bzw. Gewerbegebiets sowie weiterer landwirtschaftlicher Gebäude problematisch.

Die Anlage des Buswendeplatz bot sich verkehrstechnisch in diesem Bereich besonders an, da er in unmittelbarer Nähe der Kreisstraße/Ortsdurchfahrtsstraße liegt. Hier handelt es sich um die Anpassung an den Bestand.

Geeignete Alternativstandorte sind nicht verfügbar, da die Flächen entlang der Kreisstraße sonst überwiegend bereits bebaut sind. Eine Lage am Ortsrand ist aus Zentralitätsgründen nicht zu diskutieren.

Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Weide genutzt und weist eine Neigung von ca. 3,5 % in nordwestliche Richtung auf. Ein einzelner Obstbaum befindet sich im äußersten Westen der Fläche.

Die Erschließung ist über die K 136 bzw. das südlich angrenzende Mischgebiet möglich, ebenso wie die Entwässerung.

Immissionsschutztechnisch stellt sich für das Mischgebiet die Nähe zur K 136 und dem Busplatz etwas problematisch dar, für den Buswendeplatz ist der Bereich dafür umso günstiger gelegen. Die Kreisstraße ist jedoch nur mäßig intensiv befahren und mit entsprechenden immissionsschutztechnischen Maßnahmen ist die Mischbaufläche unproblematisch umsetzbar. Unmittelbar westlich grenzt ein landwirtschaftliches Gehöft an, das jedoch nicht als emittierend zu bezeichnen ist.

Durch die Nähe zum nördlich gelegenen Breibacher Hof können Probleme durch Emissionen des Hofes auftreten. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären. Das nicht nur vor dem Hintergrund, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Mischbebauung ergeben, sondern dass der Hof auch Bestandsschutz vor der heranrückenden Bebauung hat. Durch die Ausweisung der Mischbaufläche darf es zu keiner Existenzgefährdung des Betriebes kommen.

Hinsichtlich des Ortsbildes rundet diese Fläche den Ortsrand in nordwestliche Richtung sinnvoll ab, da östlich bereits ein Wohngebiet und im Nordosten der Breibacher Hof angrenzen.

Grünordnerisch ist insbesondere eine intensive randliche Eingrünung nach Nordwesten und Nordosten sowie ein Immissionsschutzgrün im Süden entlang der K 136 notwendig.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Ziel- vorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich nördlich an bereits vorhandene Mischbauflächen nördlich der K 130 sowie dem bereits vorhandenen Buswendeplatz an. Während es sich bei dem Buswendeplatz um eine Anpassung an den Bestand handelt, soll die Mischbaufläche neu ausgewiesen werden. Sie wird derzeit intensiv als Weide genutzt und weist eine Neigung in nordwestliche Richtung von ca. 3,5 % auf. Hinsichtlich des Einblickes vom Landschaftsbild ist von Westen ein gewisser Einblick gegeben, im übrigen grenzen östlich Gehölzbestände und Gebäude, südlich der Buswendeplatz sowie weitere Gebäude und weiter nördlich die Waldbereiche an, so dass nur von Nordwesten der Einblick in gewisser Weise gegeben ist. Hinsichtlich der Erholung hat die Fläche lediglich dahingehend eine geringe Bedeutung, dass der nördlich angrenzende Schotterweg als Übergang vom Siedlungsbereich in die Waldflächen genutzt werden könnte.	gering bis mittel	Intensivste randliche Eingrünung insbesondere nach Nordwesten und innere Durchgrünung des Plangebietes, hangangepasste Bebauung.
<b>Wasser-haushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich des Plangebietes.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet, abgesehen vom Buswendeplatz, stellt eine Offenlandfläche und damit eine Kaltluftproduktionsfläche dar, die die Kaltluft aufgrund der Neigung in nordwestliche Richtung und damit nicht zur Ortslage abführt. Für den Ortsteil Breibach hat die Fläche daher keine Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftzufuhr.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist lediglich im äußersten Westen einen einzelnen Obstbaum auf, der jedoch erhalten werden kann. Im übrigen besitzt die Fläche für das Arten- und Biotoppotential keine große Bedeutung.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung nach Nordwesten und Nordosten sowie nach Westen zur Kreisstraße zur Schaffung neuer Teillebensräume und Vernetzung der randlichen Waldstrukturen mit dem Siedlungsbereich.
--------------------------------	--	-------------------	---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Siedlungsfläche für Wohnen.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft, Elektrizitätsumformerstation.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Insgesamt kann die Fläche als landespflegerisch relativ unproblematisch gesehen werden. Bei einer Bebauung ist auf eine intensive randliche Eingrünung nach Nordosten, Westen zur Kreisstraße sowie insbesondere nach Nordwesten zu achten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung des Ortsteils Breibach in nördliche Richtung.
2. Teilweise Anpassung an den Bestand.
3. Erschließung und Entwässerung des Mischgebietes unproblematisch lösbar.
4. Landespflegerisch vertretbarer Eingriff.

### 5.8.8 Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Osten des Ortsteils Lahrbach, direkt nördlich der K 133, ca. 0,15 ha:

## Ortsplanung:

Im Osten des Ortsteils Lahrbach soll die vorhandene Mischbaufläche geringfügig entlang der K 133 nach Osten erweitert werden. Dies bedeutet einen Gewinn von ein bis zwei Bauplätzen, die den derzeitigen Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken sollen.

Da es sich lediglich um eine Abrundung und aus Sicht des Ortsbilds sinnvolle Erweiterung in östliche Richtung handelt, sind Alternativstandorte nicht gegeben, zumal hier die Möglichkeiten der Ortsgemeinde eingeschränkt sind: Einschränkungen ergeben sich durch die Lage des Lahrbachs im Westen, der Wasser- sowie Forstflächen im Süden und der vorhandenen umgebenden Kreisstraßen und Stromleitungen.

Die Plangebietsfläche wird derzeit als Wiese mäßig intensiv genutzt, randlich stocken Gehölze. Die Erschließung und Entwässerung können über die angrenzenden Mischgebiete bzw. über die K 133 erfolgen.

24. Oktober 2011



Immissionsschutztechnisch ist eine randliche Eingrünung im Süden entlang der K 133 von größerer Bedeutung, da das Plangebiet hier unmittelbar angrenzt. Die K 133 wird jedoch nur mäßig befahren.

Hinsichtlich des Ortsbildes stellt diese Fläche, wie oben bereits erwähnt, eine sinnvolle Abrundung in östliche Richtung dar.

Grünordnerisch ist insbesondere eine weitere Ortsrandgestaltung in nordöstliche Richtung durch randliche Eingrünung notwendig und sinnvoll.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet schließt sich östlich an die vorhandenen Mischbauflächen des Ortsteiles Lahrbach und somit nördlich an die K 133 an. Die Flächen werden derzeit mäßig intensiv als Wiese genutzt und sind insbesondere im Westen, Nordwesten und Nordosten von Gehölzbeständen umgeben, so dass bereits eine teilweise intensive randliche Eingrünung vorliegt. Die Neigung bzw. Exposition geht nach Süden mit einem Gefälle von unter 5 %. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist diese Fläche so gut wie nicht einsehbar, da im Nordwesten und Osten Gehölze angrenzen, südlich ein Gebäude den Blick in die Landschaft einschränkt, und nördlich die Hangneigung einen weiten Blick in die Landschaft nicht zulässt. Hinsichtlich der Erholung hat diese Fläche eine mäßige Bedeutung, da hier unmittelbar die K 133 angrenzt, so dass für intensive Spazierwege eher der Randbereich geeignet ist.	gering	Intensive randliche Eingrünung nach Süden und Norden und Anpassung der Gebäude an das vorhandene Ortsbild.
<b>Wasser-haushalt</b>	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, südöstlich des Plangebietes verläuft lediglich ein trockengefallener ehemaliger Straßengraben. Wasserschutzgebiete treten im Plangebiet nicht auf.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige bis -arme Parabraunerden (Braunerden, Plastosol, Pseudogley, Anmoor) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf (Staublehm) über Lößlehm (Graulehm). Die Parabraunerden weisen in der Regel eine hohe Gründigkeit und hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere Durchlässigkeit und große Filterfunktion auf. Die Erosionsgefahr ist in den geringen Bereich einzuordnen.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Osten der Ortsgemeinde Lahrbach dar und trägt somit zur Kaltluftzufuhr der südlich angrenzenden Mischbauflächen bei.	gering aufgrund der Kleinflächigkeit des Bereiches	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Das Plangebiet selber wird derzeit intensiv bzw. mäßig intensiv als Wiese genutzt und weist randlich für den Arten- und Biotop-schutz wertvolle Gehölzbestände auf.	mittel	Erhalt der im Nordwesten und Nordosten vorhandenen Gehölzbestände und Vermeidung der Beeinträchtigung der Gehölze während der Bauarbeiten, intensive randliche Eingrünung nach Süden und Norden, zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Fauna.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr sowie in einem Naturpark.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet schließt sich harmonisch an den östlichen Ortsrand des Ortsteils Lahrbach an und stellt einen landespflegerisch vertretbaren Eingriff dar, sofern die Gehölze im Nordwesten und Nordosten erhalten bleiben.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung des Ortsrandes des Ortsteils Lahrbach nach Osten.
2. Erschließung und Entwässerung unproblematisch und bereits gegeben.
3. Landespflegerisch vertretbarer Eingriff, bei Erhalt der entsprechenden Gehölzbestände.

### 5.8.9 Ausweisung einer Mischbaufläche westlich des Ortsteils Lahrbach, nördlich des Lahrbaches, ca. 0,2 ha:

## Ortsplanung:

Durch diese Ausweisung soll der Flächennutzungsplan an den Bestand angepasst werden. Dazu soll nördlich des Wirtschaftswegs eine Bauflächendarstellung entsprechend der bestehenden Bebauung erfolgen. Auf eine Ausweisung südlich des Wirtschaftswegs wird verzichtet, da die Bauflächen zu nahe an den Lahrbach heran führen würde. Der Auenbereich würde nachhaltig negativ beeinträchtigt. Es handelt sich demnach bei der Flächenausweisung um eine Anpassung an den baulichen Bestand. Damit wird auch der Vorgabe aus der landesplanerischen Stellungnahme entsprochen.

Die Entwässerung und die Erschließung ist bereits geregelt.

24. Oktober 2011



Immissionsschutztechnisch entstehen in diesem Bereich keine Probleme.

Mit der Flächenausweisung wird aus Sicht der Landespflege der Erhaltung der südlich des Wirtschaftswegs gelegenen Streuobstbestände und brachgefallenen feuchten Wiese entsprochen, da diese von der Flächenausweisung nicht betroffen sind.

Da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt, besteht hier weder landespflegerischer Bewertungsbedarf, noch ein Abwägungsbedarf. Es handelt sich um eine sehr kleinflächige Abrundung der Ortslage.

## Landschaftsplanung:

Kein Bewertungsbedarf.

### 5.8.10 Erweiterung der vorhandenen Mischbauflächen im Süden des Ortsteils Seyen, direkt angrenzend an die Sonderbaufläche für die Erholungsnutzung, ca. 0,2 ha:

## Ortsplanung:

Im Süden des Ortsteils Seyen, direkt südlich angrenzend an die vorhandenen Mischbauflächen bzw. westlich an das Sondergebiet für die Erholung, ist bereits ein Wohngebäude entstanden. Im Flächennutzungsplan soll daher an dieser Stelle Mischbaufläche ausgewiesen werden. Die Errichtung weiterer Gebäude wird dadurch jedoch nicht ermöglicht.

Die Erschließung sowie die Entwässerung sind in diesem Bereich über das Sondergebiet bereits gegeben und realisiert, so dass sich diesbezüglich keine Probleme ergeben. Hinsichtlich des Ortsbildes entsteht eine sinnvolle Abrundung der Fläche. Insgesamt ist diese Fläche somit als geeignet einzustufen und Alternativstandorte sind auch aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu diskutieren. Alternativstandorte stehen aufgrund der großflächigen Waldareale rundum Seyen sowie die 20 KV-Leitungen nicht zur Verfügung.

Ein Teilbereich der Fläche wird derzeit als Wiese mittlerer Standorte mäßig intensiv genutzt. Es liegt eine Neigung in westliche Richtung von etwa 3 % vor.

Grünordnerisch ist die randliche Eingrünung im Nordwesten und Südwesten von großer Bedeutung.

## Landschaftsplanung:

Da es sich bei der Flächenausweisung lediglich um die Darstellung des gebauten Bestandes handelt, ist eine Beurteilung der Landschaftsplanung nicht erforderlich.

24. Oktober 2011



## 5.9 Ortsgemeinde Oberdreis

### 5.9.1 Geringfügige Erweiterung der Mischbauflächen im Osten der Ortsgemeinde Oberdreis, ca. 0,2 ha:

#### Ortsplanung:

Im Osten der Ortsgemeinde Oberdreis soll eine Abrundung dahingehend erfolgen, dass eine geringe Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche erfolgt. Durch diese Erweiterung wird die vorhandene Erschließungsstraße durch die zukünftige doppelzeilige Bebauung optimal genutzt. Für eine derartige kleine Abrundung sind Alternativstandorte nicht zu diskutieren. Gegenüberliegend befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof, der jedoch nicht als emittierender Betrieb zu bezeichnen ist. Gegenüber der Gebäude des landwirtschaftlichen Hofes mit seiner angrenzenden Streuobstfläche soll die zukünftige Mischbaufläche ausgewiesen werden. Die Fläche wird derzeit z. T. ackerbaulich, z. T. als Wiese mäßig intensiv genutzt und weist eine Neigung in südwestliche Richtung mit unter 5 % auf.

Die Erschließung und Infrastruktur ist durch die im Nordwesten verlaufende asphaltierte Straße/den Weg, der bereits das nördlich gelegene Mischbaugebiet erschließt, gegeben.

Die Entwässerung kann über die nördlich angrenzenden Mischbauflächen erfolgen.

Immissionsschutztechnisch sind in diesem Bereich keine Probleme zu erwarten. Eine Betroffenheit des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs (Emissionen, hofnahe Flächen, ...) ist im weiteren Verfahren bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Altlasten sind auf den betroffenen Acker- und Wiesenflächen nicht zu vermuten.

Hinsichtlich des Ortsbilds entsteht hier aufgrund der erreichten doppelzeiligen Bebauung eine sinnvolle Abrundung in ost-nordöstliche Richtung, grünordnerisch ist hier lediglich auf eine neue Gestaltung eines Ortsrands zu achten.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich im Osten der Ortsgemeinde Oberdreis an die vorhandene Mischbaufläche an, wobei die südöstlich gelegenen Gehölzbestände erhalten werden. Bei einer Neigung von unter 5 % wird die Fläche derzeit im Westen als Wiese, östlich als Ackerbaufläche intensiv bis mäßig intensiv genutzt. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist insbesondere ein Blick in nördliche Richtung bis weit in die Landschaft möglich, während westlich das landwirtschaftliche Gebäude, südlich die Gehölzbestände und östlich eine Streuobstwiese sowie weitere Gehölze den Blick in die Landschaft versperren. Hinsichtlich der Erholung ist die Fläche von mittlerer Bedeutung, da der nordwestlich gelegene Weg in die Offenlandschaft führt und damit für Spaziergänge optimal genutzt werden kann.	gering bis mittel (z. T. weite Einsicht nach Nordwesten möglich)	Intensivste randliche Eingrünung nach Nordwesten sowie Westen, im Süden sind bereits entsprechende Gehölzbestände vorhanden, im Osten grenzt eine Obstwiese an. Dem Schutz den Hohlwegs als auffälliges Landschaftselement sollte in der verbindlichen Bauleitplanung besondere Bedeutung zugemessen werden.
<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Bodentypen sind Ranker und Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm auf Tonschiefer, Grauwacken, Quarzite (Sandsteine, Phyllit, Dolomit). Geringe bis mittlere Erosionsgefährdung.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche dar, die jedoch relativ kleinflächig ist. Aufgrund des geringen Gefälles ist der Kaltluftabfluss nur gering, er verläuft in südliche Richtung und damit zur Ortslage bzw. zum Mischgebiet hin.	gering bis mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet wird derzeit mäßig intensiv landwirtschaftlich (Acker/Grünland) genutzt, wobei sich nordwestlich entlang des vorhandenen asphaltierten Weges einige Gehölze anschließen. Diese Gehölze sind von mittlerer Bedeutung für Arten- und Biotopschutz, da sie die südlich gegebenen Gehölze mit den Gehölzen in der Feldflur bzw. dem nördlich gelegenen Waldbereich vernetzen und als Trittsteinbiotop dienen.	mittel	Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, intensivste randliche Eingrünung nach Nordwesten zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Fauna.

24. Oktober 2011

**KARST** INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN  
AM BREITEN 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 Maßnahmen:**

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Zum Plangebiet werden keine näheren Angaben gemacht. Es grenzt ein Vorbehaltsgebiet für den Arten und Biotopschutz an.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortsrandlage und liegt in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr. Ein Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz grenzt an.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### **Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:**

Das Plangebiet bietet sich für eine Bebauung an, da somit ein harmonischer Ortsrand gebildet werden kann. Landespflegerisch ist die Fläche nicht als sensibel zu bezeichnen, die nordwestlich gelegenen Gehölze sind möglichst zu erhalten. Positiv ist der vorgesehene Erhalt der südöstlich gelegenen Gehölzbestände.

---

## **Abwägung:**

### **Lage im Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz:**

Ein Vorbehaltsgebiet stellt einen abwägungsfähigen Grundsatz dar. Im Rahmen der Abwägung hat der Verbands- und Ortsgemeinderat der geplanten Mischbauflächenerweiterung aus folgenden Gründen eingeräumt den Vorrang eingeräumt:

Die Ausweisung des Vorbehaltsgebietes verläuft um die Ortslage herum. Durch die geplante Neudarstellung der Mischbaufläche wird diesem zusammenhängenden Verbund am Rand nur ein sehr kleines Gebiet entnommen. Erheblich negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Der durchgehende Charakter der Ausweisung bleibt erhalten.

Durch die Planung wird eine sinnvolle Bebauung und Abrundung des Ortsrandes, unter Rückgriff auf vorhandene Infrastruktur, ermöglicht.

### **Abwägung allgemein.**

1. Sinnvolle Abrundung des Ortsrandes in östliche Richtung.
2. Sinnvolle beidseitige Erschließung der vorhandenen Straße.
3. Landespflegerisch nicht sensibler Bereich, möglichst Erhalt vorhandener Gehölzbestände.

### **5.9.2 Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden der Ortsgemeinde Oberdreis entlang der K 142, ca. 0,4 ha sowie von Landespflegeflächen, ca. 0,6 ha:**

## **Ortsplanung:**

Im Norden der Ortsgemeinde Oberdreis ist der Bebauungsplan „Im alten Garten“ rechtskräftig. Die dargestellten Grenzen im Flächennutzungsplan werden jedoch geringfügig überschritten. Um den Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Flächennutzungsplan komplett abzudecken sowie

---

24. Oktober 2011



die ausgewählten Landespflegeflächen in den Flächennutzungsplan zu integrieren, ist in diesem Bereich im FNP eine Erweiterung der Wohnbauflächen sowie die Ausweisung von Landespflegeflächen notwendig.

Die Möglichkeiten der Erschließung sowie der Entwässerung sind im Bebauungsplan ausführlich diskutiert und beschrieben. Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich ggf. durch die Nähe zur K 142, so dass hier entsprechende randliche Eingrünungen bzw. Immissionsschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Details: siehe Bebauungsplan.

Hinsichtlich des Ortsrands ragen insbesondere die Landespflegeflächen, die jedoch gleichzeitig der randlichen Eingrünung dienen, aus dem Ortsbild heraus. Die eigentliche Wohnbaufläche gliedert sich sinnvoll an die vorhandenen Wohnbauflächen an, so dass hier von einer Erweiterung der im FNP bereits festgehaltenen Wohnbaufläche gesprochen werden kann.

Die Flächen werden derzeit noch z. T. intensiv als Weide genutzt, z. T. liegt eine extensive Wiesenutzung vor. Die vorgesehenen Kompensationsflächen entlang des Baches werden ebenso derzeit noch intensiv als Grünland genutzt.

## Landschaftsplanung:

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die entsprechenden Kompensationsflächen für das Baugebiet bereits eingeplant und vorgesehen. Sie dienen gleichzeitig der randlichen Eingrünung, so dass lediglich im Nordosten noch die Durchgrünung des Ortsrandes zu ergänzen ist. Zudem ist auf ein entsprechendes Immissionsschutzgrün entlang der K 124 hinzuweisen. Details sind im Bebauungsplan nachzulesen.

### 5.9.3 Ausweisung einer Verkehrsfläche im Südosten der Ortsgemeinde Oberdreis, südlich der Gemeinbedarfsflächen, ca. 0,2 ha:

## Ortsplanung:

Der im Süden der Ortsgemeinde Oberdreis geplante Busplatz, der erschließungstechnisch sehr günstig an der K 142 liegt, soll in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Puderbach aufgenommen werden. In diesem Bereich ist das Halten und Wenden der ankommenden Omnibusse problemlos möglich. Die Fläche bietet sich für diesen Bereich an, da sie nahe des Ortszentrums liegt und direkt von der K 142 erreichbar ist.

Hinsichtlich des Ortsbilds entsteht eine sinnvolle Abrundung der Ortsgemeinde in südöstliche Richtung zum Dreisbach hin, wobei jedoch die notwendigen Pufferzonen zum Dreisbach erhalten bleiben.

Die Fläche wird bereits als Buswendepplatz genutzt, d. h. hier existiert ein Buswartehäuschen sowie eine Wendeschleife, im Zentrum der asphaltierten Straßenflächen befindet sich eine Art kleiner Park mit Wasserbrunnen und Gehölzbestand aus diversen Ahorn und Spiräen (Ziergehölze). Immissionsschutztechnisch bestehen keine Probleme, da bereits jetzt die Fläche als Buswendestelle genutzt wird und die angrenzenden Häuser intensiv eingegrünt sind, so dass hier bereits ein entsprechender Immissionsschutz entstanden ist.

24. Oktober 2011



Die Erschließung ist bereits gegeben, die Eingrünung ist ebenso ausreichend vorhanden.

## Landschaftsplanung:

Gesonderter landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht nicht, da es sich um eine Fläche innerhalb einer Ortsgemeinde handelt und die entsprechenden Einrichtungen (Buswendepplatz, asphaltierte Straßen, Buswartehäuschen) bereits gegeben sind.

Die angrenzenden Wohnbauflächen sind zu beachten, hinsichtlich der sich ergebenden Beeinträchtigung (Lärm, Schmutz).

## Abwägung:

1. Sinnvolle Ausweisung, da hier bereits eine Art Wendepplatz mit Buswartehäuschen und zentraler kleiner Parkanlage vorliegt.
2. Sinnvolle Lage im Ortszentrum.

### 5.9.4 Erweiterung der außerörtlichen Gewerbeflächen im Südosten der Ortsgemeinde Oberdreis entlang der L 268, ca. 0,5 ha Gewerbefläche; ca. 0,6 ha eingeschränkte Gewerbefläche und ca. 0,5 ha Landespflegefläche:

## Ortsplanung:

Der Betreiber des Gewerbegebiets im Südosten der Ortsgemeinde Oberdreis möchte seine Gewerbeflächen für den eigenen Bedarf erweitern. Rund um die vorhandenen Gewerbeflächen (der räumliche Zusammenhang ist von zentraler Bedeutung) bieten sich lediglich die westlichen Gebiete für die Erweiterung an, da hier bisher keine forstwirtschaftliche Nutzung erfolgt, so dass lediglich auf Brach- und Aufforstungsflächen eingegriffen wird.

Die in direkter Ortsnähe befindlichen Gewerbeflächen entlang der L 268, westlich des Forstes, bieten sich aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs zu den Flächen nicht an, weitere erweiterbare Gewerbegebiete existieren hier nicht. Zudem ist eine Erweiterung in jedem Falle sinnvoller als die Ausweisung neuer Gewerbegebiete.

Die Entwässerung und Erschließung kann über die bereits vorhandene Gewerbefläche erfolgen. Immissionsschutztechnisch liegt die L 268 in unmittelbarer Nähe, was sich für die Gewerbeflächen eher positiv auswirkt, aufwendige Schutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Die Ortslage wird immissionsschutztechnisch durch die Gewerbeflächen aufgrund der zwischenliegenden forstwirtschaftlich genutzten Bereiche nicht beeinträchtigt.

Ebenso wird das Ortsbild der Ortsgemeinde Oberdreis durch die Erweiterung der Gewerbeflächen nicht gestört, da hier die Waldareale als Sichtschutz dienen und sich die Gewerbeflächen in ausreichend großer Entfernung zur Ortsgemeinde befinden.

24. Oktober 2011



Grünordnerisch ist auf einen möglichst weitgehenden Erhalt vorhandener Gehölzbestände sowie die Vermeidung der Beeinträchtigung der angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen zu achten.

Die Flächenausweisung ist in drei Teilflächen unterteilt:

Teilfläche 1: Die nördliche Fläche soll entsprechend der Größe der derzeitigen Nutzung als Lagerplatz ausgewiesen werden. Diese Fläche soll zudem als eingeschränktes Gewerbegebiet in der Bebauungsplanung festgesetzt werden, auf der nur eine Lagerplatznutzung zulässig ist. Auch wird durch die Lagerplatznutzung der Flächenausweisung des RROP als Vorbehaltsgebiet für den Rohstoffabbau dahingehend entsprochen, dass die Fläche im Falle einer Tonabbaunotwendigkeit genutzt werden kann.

Teilfläche 2: Diese Fläche soll als Gewerbefläche ausgewiesen werden, so dass sich in Verbindung mit der bestehenden Flächenausweisung hier gewerbliche Betriebe ansiedeln können. Die Fläche stellt sich derzeit als Wiese mit randlichen Weihnachtsbaumkulturen dar. Aufgrund der Maßstäblichkeit des RROP ist eine genaue Grenzziehung des Vorbehaltsgebiets für die Rohstoffgewinnung nicht möglich sowie kann aufgrund der geringen Größe der Fläche in Relation zu den insgesamt vorhandenen Tonressourcen eine Ausweisung als Gewerbefläche erfolgen.

Teilfläche 3: Die Fläche soll als Ausgleichsfläche dienen. Eine Ausweisung als Gewerbefläche ist aufgrund des dort kartierten Biotops Quellbereich "Guter Trunk Marie" nicht möglich.

Zu den Flächendarstellungen und Abgrenzungen fand im Januar 2006 ein Abstimmungsgespräch zwischen dem Landesamt für Geologie und Bergbau, der Kreisverwaltung (Untere Landesplanungsbehörde), der Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde statt.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Flächen schließen sich westlich an das Gewerbegebiet entlang der L 268 an und stellen sich im südlichen Teilbereich derzeit als Brachfläche dar, die eine Neigung von unter 5 % zur L 268 hin aufweist. Die westlichen Flächen, die ebenso unmittelbar an den Waldrand angrenzen, werden östlich durch eine vorhandene Gehölzreihe zu den bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen abgegrenzt. Auf diesen Flächen, die derzeit als Lagerfläche genutzt werden, ist bereits eine Schotterbefestigung gegeben. Weiterhin existiert hier eine junge Fichtenaufforstung, wobei die Fichten derzeit eine Höhe von max. 3 m besitzen. Zudem ist diese Fläche intensiv von Birken (Sukzession) durchsetzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor, da die Flächen rundum von Gehölzbeständen bzw. Wald umgeben sind, so dass das Plangebiet von der Landschaft aus nicht einsehbar ist. Ebenso hat das Plangebiet für die Erholung keine Bedeutung, da hier bereits Gewerbeflächen angrenzen, die keinen positiven landschaftsästhetischen Eindruck hinterlassen.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung zur L 268 und Erhalt der umgebenden Waldbestände, damit der Einblick in die Landschaft hin weiterhin nicht gegeben ist. Intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes.
<b>Wasser-haushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete vorhanden.	gering bis mittel (Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser)	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer, jedoch Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenarme bis -haltige Braunerden (Ranker, Plastosol; Pseudogley bis Hochmoor) mit den Hauptbodenarten Sand, Schluff und Lehm auf Staub- (Lößlehm) über Grau- oder Weißlehm. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich der Brache.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens; offene Versiegelung jedoch nur dann, wenn die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser äußerst niedrig ist.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Im Bereich der Offenlandflächen liegt eine Kaltluft-, im Bereich der Gehölze eine Frischluftproduktionsfläche vor. Die Schotterflächen haben diesbezüglich keine Funktion. Durch die Gewerbeflächen ist die Lufthygiene bereits beeinträchtigt.	mittel	Erhalt der Gehölze soweit wie möglich, ansonsten Pflanzung von Gehölzen zum Temperaturausgleich und zur Schadstofffilterung. Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen.

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Das Plangebiet besteht derzeit z. T. aus einer Fichtenaufforstung, z. T. aus einer Brachfläche. Während die Brachfläche am Waldrand eine Bedeutung als Äsungsfläche für die Rehe besitzt und insbesondere für Tiere der Halboffenlandschaft wichtig ist, besitzt die monotone Fichtenaufforstung mit den einzelnen Birken und die bereits gegebene Lagerfläche keine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die südliche Fläche erhält durch das kartierte Biotop eine größere Bedeutung.	Mittel - hoch	Unbedingter Erhalt der vorhandenen Laubgehölzbestände zwischen Grünlandfläche und Fichtenaufforstung, da dieser für den Arten- und Biotopschutz von besonderer Bedeutung ist. Randliche Eingrünung sowie innere Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Schaffung neuer Teillebensräume für den Arten- und Biotopschutz. Schutz und Erhalt des kartierten Biotops.
--------------------------------	--	---------------	---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet liegt in einem Bereich für die Rohstoffsicherung .
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich tlw. im Bereich von Flächen mit besonderer Bedeutung für die Gewinnung von Rohstoffen und Mineralvorkommen.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen, Kleinseggenrieden sowie übrigen Wäldern und Forsten, die nicht in der Biotopkartierung erfasst sind.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** kartiertes Biotop Quellbereich "Guter Trunk Marie" im Süden der Fläche. Pauschalschutz gem. § 30 BNatSchG.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Erweiterung des Gewerbegebietes stellt sich nicht als landespflegerisch sehr sensibel dar, sofern die Gehölzbestände im Zentrum der Erweiterung des Plangebietes zwischen der derzeitigen Gewerbefläche und Plangebietsfläche erhalten bleiben. Entsprechende Ersatzflächen mit Gehölzbeständen und Brach- oder Extensivwiesen sind außerhalb oder innerhalb der Landespflegefläche des Plangebietes zu schaffen.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der Gewerbeflächen in westliche Richtung.
2. Erschließung bereits gegeben, Fläche zudem durch westlich gelegene Tonabbaufläche vorbelastet.
3. Landespflegerisch vertretbarer Eingriff, sofern die oben angesprochenen Gehölzbestände erhalten werden und das Biotop geschützt wird. Zudem sind erforderliche Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

24. Oktober 2011



#### 5.9.5 **Nachrichtliche Anpassung: Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen im Westen des Ortsteils Dendert, westlich der K 142 (Ergänzungssatzung Steimeler Straße), ca. 1,4 ha:**

### **Ortsplanung:**

Im Westen der Ortsgemeinde Dendert, westlich der K 142 soll zur Deckung des Bedarfs für die einheimische Bevölkerung eine weitere Wohnbaufläche ausgewiesen werden, wobei es sich z. T. um eine Anpassung an den Bestand handelt. Die Fläche schließt sich direkt westlich an bereits vorhandene Bauflächen an. Der vorhandene Bachlauf bzw. Zufluss zum Dreisbach wird dadurch nicht berührt, das Bachtal wird weiterhin offengehalten.

Alternativstandorte bieten sich aufgrund des Bachlaufs, des im Süden vorhandenen Dreisbaches und der im Osten angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen nicht an, so dass auf diese Flächen zurückgegriffen werden muss, zumal ein Teil der Flächen ohnehin schon bebaut ist.

Das Plangebiet wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Während sich im Westen intensiv ackerbaulich genutzte Flächen befinden, liegen östlich Weiden und im Nordosten schließt sich östlich der Straße ein Nutzgarten sowie darauf folgend eine Wiese mittlerer Standorte (mäßig intensiv genutzt) an. Die Erschließung kann über den die Fläche durchquerenden, asphaltierten Wirtschaftsweg bzw. von den angrenzenden Mischbauflächen aus erfolgen, ebenso wie die Entwässerung.

Für das Plangebiet wurde die Ergänzungssatzung „Steimeler Straße“ aufgestellt, die mittlerweile **rechtskräftig** ist. Darin ist die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Entsprechend wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Plangebietsabgrenzung beschränkt sich am westlichen Rand auf den Bereich der Ergänzungssatzung. Südlich der bestehenden Erschließungsstraße sind bereits drei bebaute Wohnbaugrundstücke vorhanden. Hier wird der Bestand mit als W-Fläche überplant, da dies bisher noch nicht der Fall war. Die westlich anschließende Parzelle 54 wird nicht überplant. Gegenüber dem Vorentwurf des FNP erfolgt damit eine Flächenrücknahme.

Zusätzliche Bauflächen nach Westen werden damit über den vorhandenen baulichen und planungsrechtlichen Bestand mit der gewählten Gebietsabgrenzung nicht geschaffen.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich in diesem Bereich keine Probleme, da die K 142 nicht unmittelbar angrenzt und landwirtschaftliche emittierende Betriebe nicht in unmittelbarer Nähe liegen. Südöstlich befindet sich zwar ein landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch keine Immissionschutzprobleme mit sich bringt.

Problematisch stellt sich in diesem Bereich die Überspannung der Fläche durch die 20 kV-Leitung dar, die bei der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Aus landschaftsplanerischer Sicht wird eine intensive randliche Eingrünung insbesondere im Norden sowie im Westen und Südwesten als Übergang in die offene Landschaft empfohlen. Es ist auch eine intensive innere Durchgrünung sowie die Vermeidung der Beeinträchtigungen des Zuflusses zum Dreisbach hin bedeutungsvoll.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Insgesamt besitzt das gesamte Plangebiet eine Neigung in östliche Richtung von jedoch insgesamt unter 5 %. Die Fläche im Nordosten fällt zudem in nordöstliche Richtung ab. Aus Sicht des Landschaftsbildes ist die Fläche bedingt einsehbar, da z. T. bereits Wohngebäude angrenzen und die Topographie einen Einblick von der Landschaft verhindert. Während im Westen im Hintergrund Waldbereiche angrenzen, liegen südlich die bereits vorhandenen Wohngebäude, östlich die K 142 und angrenzenden Wohngebäuden und südöstlich der landwirtschaftliche Betrieb. Für die Erholungseignung hat die Fläche dahingehend eine Bedeutung, dass der das Plangebiet querende Wirtschaftsweg asphaltiert ist und damit für Spazierwege als Übergang vom Siedlungsbereich in die offene Landschaft bzw. zu den nahegelegenen Waldrändern genutzt werden kann. Die vorhandene Niederspannungsleitung stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.	mittel	Intensive randliche Eingrünung nach Westen, Norden und Nordosten sowie intensive Durchgrünung des Plangebietes und z. T. hangangepasste Bebauung aufgrund der leichten Neigung des Plangebietes.
<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete vorhanden, der Dreisbach verläuft jedoch in der Umgebung des Plangebietes, wird durch dieses jedoch nicht beeinträchtigt.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer. Vermeidung der Beeinträchtigung des Dreisbaches, d. h. lediglich Einleitung gefilterter, unbelasteter Oberflächenwässer.
<b>Boden</b>	Die Bodentypen sind Ranker und Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm auf Ton-schiefer, Grauwacken, Quarzite (Sandsteine, Phyllit, Dolomit). Geringe Erosionsgefährdung.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Westen der Ortslage Dendert dar und besitzt aufgrund seiner östlichen Neigung zur Ortslage hin auch eine gewisse Bedeutung für dessen Kaltluftzufuhr.	mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt bzw. stellt eine Anpassung an den Bestand dar. Durch die Umsetzung des Plangebietes gehen keine Gehölzbestände verloren, hier wird lediglich auf Offenlandflächen eingegriffen.	mittel	Randliche Eingrünung sowie innere Durchgrünung des Plangebietes und ggf. Alleepflanzung entlang des asphaltierten Wirtschaftsweges zur Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna.

24. Oktober 2011



---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Zum Plangebiet werden keine näheren Angaben gemacht.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortsrandlage und liegt in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr. Es wird zudem ein angrenzendes Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz ausgewiesen.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen und von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Im Plangebiet befinden sich bereits einige Wohngebäude, so z. B. im Südwesten und Osten des Plangebietes, so dass sich für eine wirtschaftliche Erschließung die Erweiterung dieses Plangebietes anbietet. Aus landespflegerischer Sicht stellt diese Fläche keinen gravierenden Eingriff dar, da lediglich auf landwirtschaftlich genutzte Bereiche eingegriffen wird.

---

### Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung des Ortsrandes in westliche Richtung in Anpassung an eine rechtskräftige Ergänzungssatzung (Ergänzungssatzung Steimeler Straße“).
2. Wirtschaftliche Erschließung durch Erweiterung der vorhandenen Ortslage möglich.
3. Entwässerung und Erschließung unproblematisch.
4. Landespflegerisch vertretbarer Eingriff.

#### 5.9.6 Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche/Abrundung im Osten des Ortsteils Dendert, ca. 0,1 ha:

### Ortsplanung:

Im Osten des Ortsteils Dendert wird die Baugrenze lediglich im Osten geringfügig korrigiert, so dass die dort angeschnittenen Parzellen als Baufläche besser nutzbar sind. Da es sich um eine sehr minimale Erweiterung handelt, werden Alternativstandorte nicht weiter behandelt.

Die Fläche wird derzeit noch als Ziergarten, Nutzgarten bzw. Grünland/Weide genutzt.

Die Fläche ist über die angrenzende, asphaltierte Straße bereits erschlossen, die Entwässerung kann über die angrenzenden Mischbauflächen erfolgen, so dass die infrastrukturellen Einrichtungen bereits gegeben sind. Weitere Ausführungen sind bei einer derart geringfügigen Abrundung nicht zu diskutieren.

Grünordnerisch existiert bereits eine Eingrünung in östliche Richtung, die möglichst zu erhalten ist, im übrigen ist eine Eingrünung nach Norden und Osten herzustellen.

---

24. Oktober 2011



Im RROP wird angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Eine im RROP dargestellte Vorbehaltsfläche stellt einen regionalplanerischen Grundsatz dar und ist somit einer Abwägung zugänglich. Im Rahmen der Abwägung hat der Verbandsgemeinderat der geplanten Flächenerweiterung aus folgenden Gründen den Vorrang eingeräumt:

Die Ortslage Dendert ist von der Ausweisung für den Arten- und Biotopschutz komplett umschlossen. Durch die geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche wird der durchgehende Charakter dieser Ausweisung nicht unterbrochen.

Zudem wird eine sinnvolle Ortsabrundung unter Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur ermöglicht.

## **Landschaftsplanung:**

Es besteht aufgrund der geringfügigen Abrundung kein landespflegerischer Bewertungs- noch ein Abwägungsbedarf.

### **5.9.7 Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche im Süden des Ortsteils Dendert, östlich des Dreisbaches, ca. 0,3 ha:**

## **Ortsplanung:**

Im Süden des Ortsteils Dendert sollen die vorhandenen Mischbauflächen geringfügig erweitert werden, wobei insbesondere der südliche Teil dieser Abrundung bereits als Bestand anzusprechen ist, d. h., hier ist bereits ein Wohnhaus vorhanden, das in die Baugrenze aufgenommen wird. Zudem befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes eine Lagehalle bzw. ein Unterstand. Das vorhandene Wohnhaus, dem sich keine weiteren Gebäude anschließen sollen, wurde lediglich zur Erhaltung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt.

Standortalternativen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes nicht zu diskutieren. Die Erschließung ist ebenso wie die Entwässerung über die angrenzenden Mischbauflächen bzw. den südlich vorhandenen Wirtschaftsweg geregelt.

Hinsichtlich des Ortsbilds entsteht eine sinnvolle Abrundung in südöstliche Richtung, so dass ein fast einheitlicher östlicher Ortsrand gebildet werden kann.

Grünordnerisch ist insbesondere eine randliche Eingrünung in östliche und südliche Richtung bedeutungsvoll, so dass ein neuer Ortsrand gestaltet wird.

Im RROP wird angrenzend ein Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Eine im RROP dargestellte Vorbehaltsfläche stellt einen regionalplanerischen Grundsatz dar und ist somit einer Abwägung zugänglich. Im Rahmen der Abwägung hat der Verbandsgemeinderat der geplanten Flächenerweiterung aus folgenden Gründen den Vorrang eingeräumt:

Die Ortslage Dendert ist von der Ausweisung für den Arten- und Biotopschutz komplett umschlossen. Durch die geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche wird der durchgehende Charakter dieser Ausweisung nicht unterbrochen. Zudem handelt es sich um eine Fläche, die bereits überwiegend durch bauliche Anlagen geprägt ist.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

In diesem Bereich ist lediglich auf eine intensive randliche Eingrünung zu achten, um einen neuen Ortsrand zu gestalten. Weiterer landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht nicht, da es sich hier um eine Anpassung an einen Bestand handelt. Entsprechende Obstgehölze auf der Fläche wurden erhalten, was zu begrüßen ist. Ein Abwägungsbedarf ergibt sich nicht.

### 5.9.8 Geringfügige Erweiterung der Wohnbauflächen im Süden der Ortsgemeinde Oberdreis, ca. 0,2 ha, sowie Ausweisung von Landespflegeflächen, ca. 1,2 ha:

## Ortsplanung:

Die spornförmige Erweiterung der Ortsgemeinde Oberdreis im äußersten Südwesten soll noch um ca. zwei Bauplätze ergänzt werden, was sich in diesem Bereich anbietet, da die Erschließung sowie die Entwässerungsinfrastruktur bereits durch die angrenzende Wohnbaufläche gesichert und abgedeckt ist. Während der westliche Teil der Erweiterungsfläche derzeit bereits als Garten genutzt wird, handelt es sich beim östlichen Teil um einen Neubau, d. h. insgesamt liegt hinsichtlich der Wohnbaufläche eine Anpassung an den Bestand vor. Eine landespflegerische Bewertung kann diesbezüglich entfallen.

Insgesamt liegt eine sehr geringfügige Erweiterung vor, so dass das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt wird, obwohl eine Erweiterung des Spornes vorliegt. Die südlich anschließenden Kompensationsflächen fördern gleichzeitig die randliche Eingrünung.

Standortalternativen bieten sich für diese geringfügige Erweiterung nicht an. Zudem wird im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans direkt südlich des wohnbaulichen Plangebiets eine Landespflegefläche (bereits zugeordnet) ausgewiesen, die somit direkt in die angrenzenden forstwirtschaftlichen Bereiche übergeht.

Die Kompensationsflächen sind im südlichen Teilbereich bereits bepflanzt und entsprechend eingezäunt, während der nördliche Bereich noch mäßig intensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt wird. Die Fläche steht also für Kompensationsmaßnahmen noch zur Verfügung. Landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht für diese Fläche ebenso nicht.



## Landschaftsplanung:

Bei der Erweiterung der Wohnbaufläche handelt es sich, wie oben bereits angegeben, um die Anpassung an den Bestand, wobei lediglich der östliche Teil bebaut wurde, bei dem westlichen Teil handelt es sich um einen intensiv eingegrüntem Gartenbereich. Weiterer landespflegerischer Bewertungsbedarf besteht nicht.

### 5.10 Puderbach

#### 5.10.1 Erweiterung der Mischbaufläche im Südwesten der Ortsgemeinde Puderbach, direkt nördlich der L 264, ca. 0,85 ha sowie Ausweisung einer Grünfläche, ca. 0,15 ha:

## Ortsplanung:

Im Südwesten der Ortsgemeinde Puderbach sollen die vorhandenen Mischbauflächen geringfügig in südwestliche Richtung erweitert werden, so dass ein Schluss zu den angrenzenden Sonderbauflächen bzw. gewerblich genutzten Flächen erreicht wird. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die vorhandenen Mischbauflächen an und integriert das Umspannwerk der 20 kV-Leitung. Durch die Ausweisung dieser Flächen wird die bisher spornförmige nördliche Ausweitung der Mischbaufläche entlang der Erschließungsstraße zu einem einheitlichen südwestlichen Ortsrand ausgebildet.

Für den nordwestlichen Teilbereich der Flächenausweisung gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Abrundungssatzung „Luisenstraße“. In diesem Bereich handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand.

Standortalternativen bieten sich innerhalb bzw. rund um die Ortsgemeinde Puderbach nicht in derart günstiger Lage an, da hier durch die Ausweisung einerseits ein Schluss zu vorhandenen Bauflächen erfolgen kann, so dass ein einheitlicher Ortsrand entsteht. Andererseits wird die Erweiterung der Ortsgemeinde Puderbach durch die angrenzenden forstwirtschaftlichen Flächen, z. T. vorhandene steile Hangneigungen, das Friedhofsgelände im Westen, die kreuzenden Landesstraßen und angrenzenden Wasserschutzgebiete behindert. Weiterhin ist der Holzbach im Osten und Nordwesten zu beachten, ebenso wie vorhandene Grünflächen wie Sportplätze und Gabeland.

Die Plangebietsfläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist über die angrenzenden Mischbauflächen gut erschließ- und entwässerbar.

Immissionsschutztechnisch stellt sich die Nähe zur L 264 problematisch dar, wobei dort z. T. nur eine Anpassung an den Bestand vorliegt. Hier sind entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen. Aufgrund der Immissionsschutzproblematik zwischen den Gewerbeflächen und Sonderbauflächen (Edeka-Markt) und den direkt gegenüberliegenden Mischbauflächen wird der Bereich zwischen diesen Bauflächen als Fläche für Maßnahmen zum Immissionsschutz in die Darstellung des Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Fläche bietet sich als Pufferfläche zwischen der Wohnbebauung und der Sondergebietsnutzung an. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind dann entsprechende Schutzmaßnahmen (aktiv und passiv) umzusetzen. Zur Bestimmung von Art und Umfang der Maßnahmen, bzw. zur Ermittlung der erforderlichen Notwendigkeit sollte ein Schallgutachten durch ein Fachbüro durchgeführt werden.

24. Oktober 2011



Zur äußeren Erschließung der Fläche kann auf die vorhandenen Straßen, z.B. „Auf der Kehr“ oder „Luisenstraße“, zurückgegriffen werden. Die Straße „Auf der Kehr“ mündet gemäß Kataster in die „Urbacher Straße“ (L 264) ein. Der Anbindungspunkt liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Hinsichtlich des Ortsbildes entsteht ein sinnvoller Abschluss in südwestliche Richtung, grünordnerisch ist auf eine randliche Eingrünung bzw. eine Abgrünung zum angrenzenden Sondergebiet zu achten. Im Bereich der Gewässeraue und des Gewässerrandes ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet befindet sich an einem Richtung Nordwesten fallenden Hang (über 5 %) und wird im Zentrum durch einen Wiesenweg durchschnitten. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Wiesenfläche mit vereinzelt Obstbäumen. Im Südwesten ist eine Sukzessionsfläche vorhanden. Im Nordwesten liegt die Plangebietsgrenze entlang einer Hangkante. Unterhalb der Hangkante schließt sich noch eine kleine Fläche an, die jedoch schon bebaut ist. Hinsichtlich der Erholungseignung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung, da es bereits von Sonder- und Mischbauflächen eingegrenzt ist und das Gebiet nicht leicht erreichbar ist. Das Plangebiet ist nicht einsehbar, da es von der Straße wegfällt, sich im Südwesten Wald anschließt und sich in den anderen Bereichen schon bebaute Mischgebiete befinden.	Hinsichtlich des Landschaftsbildes: gering, aus Sicht der Erholungseignung: gering	Intensive randliche Eingrünung in nordwestliche Richtung sowie entlang der L 264 und der gegenüberliegenden gewerblich genutzten Fläche aus immissionsschutztechnischer Sicht. Naturnahe Gestaltung des Gewässerrandes.
<b>Boden</b>	Die Bodentypen sind Ranker und Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm auf Tonschiefer, Grauwacken, Quarzite (Sandsteine, Phyllit, Dolomit). Geringe bis mittlere Erosionsgefährdung.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasserhaushalt</b>	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer sowie Wasserschutzgebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt größtenteils eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Die entstandene Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend in Richtung Nordwesten hin ab.	gering bis mittel	Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen und Pflanzung von Gehölzen zur Temperaturregulierung.

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Größtenteils besteht das Plangebiet aus Wiesenflächen mit vereinzelt Obstbäumen. Im Südwesten befindet sich eine Sukzessionsfläche mit Birken, Brombeere, Ginster, Fichte, Schwarzer Holunder, Schwarzerle etc.. Die Fläche selbst weist somit eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf, lediglich die Gehölze sowie die Sukzessionsfläche sind für den Arten- und Biotopschutz von größerer Bedeutung.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung in nordwestliche Richtung sowie eine randliche Eingrünung entlang der L 264 und entlang der gegenüberliegenden gewerblich genutzten Flächen.
---------------------------------	---	-------------------	---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortslage Puderbach. Puderbach ist ein Grundzentrum. Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch Puderbach verläuft eine regionale Straßenverbindung (L 267).
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Ortslage.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Aus landespflegerischer Sicht wenig kritische Fläche, sofern auf eine intensive randliche Eingrünung in nordwestliche Richtung, entlang der L 264 sowie der gegenüberliegenden gewerblich genutzten Fläche und auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum Wald geachtet wird.

## Abwägung:

1. Ergänzung des vorhandenen Bestandes.
2. Sinnvolle Innenentwicklung anstelle einer Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich.
3. Landespflegerisch wenig kritische Fläche.

**5.10.2 Fläche entfällt:** Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden des Ortsteils Niederreis, nördlich angrenzend an die vorhandenen Mischbauflächen, ca. 2,3 ha:

**5.10.3 Bestandsanpassung:** Erweiterung der Mischbauflächen im Süden des Ortsteils Niederreis, südlich der K 142, ca. 0,7 ha:

## Ortsplanung:

Südlich der K 142, gegenüber der bereits ausgewiesenen Mischbaufläche, wird eine weitere Mischbaufläche ausgewiesen, die den gegenwärtigen Bestand umfasst. Da es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, ist eine weitere städtebauliche Bewertung nicht notwendig.

24. Oktober 2011



Die entsprechenden Erschließungs- und Entwässerungsinfrastrukturen sind ordnungsgemäß vorhanden, die Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan wurde bisher nur noch nicht vollzogen.

## Landschaftsplanung:

Es besteht kein landespflegerischer Abwägungsbedarf:

### 5.10.4 Geringfügige Erweiterung der vorhandenen Mischbauflächen im Süden des Ortsteils Reichenstein, südlich der K 130, ca. 0,25 ha:

## Ortsplanung:

Im Süden des Ortsteils Reichenstein soll die vorhandene Mischbaufläche um einen Bauplatz in südliche Richtung südlich der K 130 erweitert werden, so dass im Südwesten ein einheitlicher Ortsrand gebildet wird. Diese Fläche wird im Rahmen einer Abrundungssatzung behandelt; es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand, da hier bereits ein Wohngebäude errichtet wurde. Somit sind Alternativstandorte nicht zu diskutieren. Der Ortsteil Reichenstein hat jedoch begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten, da insbesondere im Osten Forstflächen, im Norden der Holzbach und im Westen relativ steile Hangneigungen gegeben sind, so dass diese Baufläche sich angeboten hat.

Die Erschließung und die Entwässerung sind bereits geregelt. Immissionsschutztechnisch stellt die K 130 kein Problem dar, da einerseits ein Gebäude zwischengelagert ist, andererseits durch eine intensive randliche Eingrünung, die auch grünordnerisch zu fordern ist, die Belastungen eingeschränkt werden können.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Südhang“. Aus Sicht des Ortsbilds stellt diese südliche Erweiterung eine sinnvolle Abrundung der Ortslage, unter Rückgriff auf die vorhandenen Infrastruktur, dar.

## Landschaftsplanung:

In diesem Bereich ist im Südwesten und Südosten auf eine intensive randliche Eingrünung zu achten, um einen neuen Ortsrand zu gestalten. Weiterer landespflegerischer Bewertungsplan besteht nicht, da es sich bereits um eine Anpassung an den Bestand handelt.



#### 5.10.5 **Neudarstellung: Änderung von Gewerbefläche in Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“, ca. 0,8 ha:**

##### **Ortsplanung:**

Für die Änderungsfläche wurde bereits der Bebauungsplan "1. Änderung Urbacher Straße Teil 1" aufgestellt. Demnach handelt es sich bei der Flächenänderung um eine nachrichtliche Übernahme einer rechtsverbindlichen Planung.

Im Südwesten von Puderbach soll eine bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert werden. Hintergrund ist die Ansiedlung eines LIDL-Einkaufsmarktes.

Der Markt weist rund 1.360 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf, so dass die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten und die Erforderlichkeit einer Sondergebietsausweisung gegeben war.

##### **Landschaftsplanung:**

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Bebauung im Gebiet besteht bereits. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Gebiet von Gewerbeflächen in Sonderbauflächen (großflächiger Einzelhandel) umgewidmet worden. Die landschaftspflegerischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

#### 5.10.6 **Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Gewerbefläche an der L 267 südöstlich Puderbach, ca. 0,2 ha:**

##### **Ortsplanung:**

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage und der Zwischenlagerung von Recyclingmaterial soll südlich der Ortslage Puderbach, unmittelbar westlich der L 267 eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Es handelt sich um einen alten Steinbruch mit ca. 10 m hohen, strukturierten, teils begrünten Felswänden. Im Bereich der Steinbruchsohle sind Bauschutthaufen abgelagert.

Der Steinbruch liegt an der L 267 in der freien Landschaft zwischen Puderbach und Raubach, er ist von Wald umgeben. Der Steinbruch wird seit Jahrzehnten als Bauschuttzwischenlager genutzt.

Geplant ist künftig auf der Fläche für 2-3 Tage im Jahr eine transportable Brecheranlage aufzustellen und für jeweils 8 Stunden Betriebsdauer zu betreiben. Es wird hierzu grundsätzlich eine immisionsschutztechnische Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich, die am 01.02.2006 bereits erteilt worden ist.

24. Oktober 2011



Eine Ausweitung der Steinbruchfläche oder Eingriffe in den umgebenden Wald soll auf keinen Fall erfolgen. Daher erfolgt der Flächenzuschnitt der gewerblichen Baufläche so, dass dieser mit der Abbaufäche übereinstimmt.

Die Art der zulässigen Nutzung im Flächennutzungsplan wird durch den Einschrieb „Bauschuttrecyclinganlage“ verdeutlicht.

Die Erschließung der Fläche kann über die L 267 erfolgen. Die Fläche wird durch Bäume zur Straße hin eingegrünt.

Im Norden und Westen schließt sich die Ortslage Puderbachs an. Im Westen sind der Ortslage Waldflächen und ein Sportplatz vorgelagert. Im Norden liegen weitere Waldflächen zwischen der Fläche und den Wohnbauflächen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Der Steinbruch liegt unmittelbar östlich der L 267 im Wald. Zur Straße hin ist er durch Bäume eingegrünt. Eine Störung des Landschaftsbildes ist daher nicht gegeben. Der Bereich ist nicht durch Fuß- oder Radwege erschlossen und hat keine besondere Bedeutung für die Erholung. Der Bereich liegt in der freien Landschaft in einer naturnahen Umgebung.	Gering - mittel	Beschränkung der Einsatztage der Brechanlage, Keine zusätzlichen Versiegelungen oder Befestigungen im Gebiet, Eventuell Ergänzung der Eingrünung zur Straße hin
<b>Boden</b>	Der Untergrund im Gebiet besteht aus der Steinbruchsohle, Teilbereiche sind mit Schotter befestigt. Vorbelastung durch Ablagerung von Bauschutt und Straßenaufbruch	Gering	keine neuen Versiegelungen oder Befestigungen
<b>Wasser-haushalt</b>	Der Untergrund im Gebiet besteht aus der felsigen Steinbruchsohle, ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.	Gering - mittel	Vermeidung des Umgangs mit wassergefährlichen Stoffen
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Kleiner, siedlungsferner, von Wald umgebener Steinbruch ohne besondere klimatische Funktion. Bei Betrieb einer Brecheranlage entstehen Staub- und Lärmemissionen in beträchtlichen Ausmaß	mittel	Genehmigung der Brecheranlage durch die entsprechende Fachbehörde
<b>Arten-und Biotop-schutz</b>	Möglicherweise hat der Steinbruch eine Bedeutung für den Uhu, der im diesem Bereich vorkommt. Dies ist zu klären. Sonst sind keine Biotope von besonderem Wert betroffen.	geringer Eingriff, bei Feststellung einer faunistischen Bedeutung eventuell starker Eingriff	Es ist zu prüfen ob schützenswerte Tiere durch die Lärmemissionen beeinträchtigt werden können

24. Oktober 2011



---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Durch Puderbach verläuft eine regionale Straßenverbindung (L 267).
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Darstellung als Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Ziel ist die Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen entlang des Bachlaufs.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** westlich gelegenes Biotop Holzbach S Puderbach
- **Schutzgebiete:** keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan: Steinbruch (Punktsignatur)**
- **NATURA-2000-Gebiete:** Nicht betroffen

---

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Aufgrund der voran gegangenen Nutzung stellt die Fläche einen geeigneten Standort für die vorgesehene Nutzung dar. Die Fläche ist als vorbelastet zu bewerten. Eine entsprechende immissionsschutztechnische Genehmigung in Bezug auf die umliegenden Nutzungen der Ortslage ist bereits erteilt worden.

---

### Abwägung:

1. Sinnvoller Standort aufgrund der vorangegangenen Nutzung.
2. Beschränkung der Bauflächendarstellung auf den vorhandenen Steinbruch. Kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich.
3. Immissionsschutztechnische Genehmigung ist bereits erteilt.

#### 5.10.7 **Umwidmung: Darstellung von Wohnbaufläche (ca. 0,1 ha) und Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (ca. 1,0 ha) im Bereich der Straßen „Zum Rousten“, „Zum Felsen“ und „Wiesenstraße“:**

### Ortsplanung:

Im Süden von Puderbach ist ein örtlich ansässiges Hoch- und Tiefbauunternehmen in das Gewerbegebiet an der Urbacher Straße umgesiedelt. Der vorhandene Betriebs- und Bauhof ist bereits geräumt.

Die bisherige Betriebs- und Bauhoffläche soll nunmehr in Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche umgewidmet werden.

Der Großteil der Fläche soll als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ entwickelt werden. Die Umsetzung wird durch einen Investor vorgenommen. Die Planung wird auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereitet. Eine weitere Konkretisierung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden kann.

Die anderen Einrichtungen, die vom Träger betreut werden, bieten als integrative Einrichtungen Ganztagesplätze und Teilzeitplätze zur Betreuung der Kinder an.

---

24. Oktober 2011



Nach den vorliegenden Informationen ist die Anlage der Erschließung der Gemeinbedarfsfläche über die 3 Flurstücke im Osten der Änderungsfläche geplant. In diesem Bereich soll der Anschluss an das örtliche Straßennetz erfolgen. Ggf. sollen an dieser Stelle Parkmöglichkeiten für den Besucherverkehr und die Betreuer bzw. Erzieher geschaffen werden.

Die geplante Umnutzung entspricht den planerischen Zielvorstellungen der Ortsgemeinde, da durch die Umwidmung die bisherige Gemengelage gelöst wird. Bisher war im FNP eine gewerbliche Baufläche als Insel inmitten umgebender Wohnbauflächen dargestellt. Die Situation kann planerisch nunmehr verbessert werden.

Die Versorgung mit allen notwendigen Medien kann über das bestehende Netz der Ortsgemeinde erfolgen.

Östlich der Änderungsfläche liegt ein Sportplatz. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist daher zu prüfen, ob sich dadurch Probleme mit Emissionen ergeben. Nach einer ersten Einschätzung ist dies nicht der Fall, da sich auch schon in geringerer Entfernung zum Sportplatz Wohnbau befindet. Ggf. werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Durch die bisherige Nutzung kam es zu einem hohen Versiegelungsgrad der Fläche. Bei der geplanten Umwidmung kann dieser Anteil reduziert werden. Zum Beispiel durch die Anlagen von Rasenflächen für Spielplätze und ähnliches.

Die Flächenumwidmung kann als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden. Durch die Flächenausweisung kann die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen reduziert werden. Landschaftsplanerisch ist dies positiv zu bewerten.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich bei der Maßnahme um eine positiv zu bewertende Umwidmung einer Innenbereichsfläche. Durch die Umwidmung kann Bauland geschaffen werden und die bisherige Gemengelage aufgelöst werden.

Durch die bisherige Nutzung ist die Fläche erheblich vorbelastet. Natur und Landschaft werden durch die Umwidmung und spätere Baumaßnahmen nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

### 5.10.8 Neudarstellung: Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbauflächen im Süden des Ortsteils Reichenstein , ca. 0,15 ha:

## Ortsplanung:

Im Südosten des Ortsteils Reichenstein soll eine kleine bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Bedingt dadurch ergibt sich eine Ortsabrandung am südöstlichen Ortsrand.



Es handelt sich um eine kleine, verbrachte Wiesenfläche in leichter Muldenlage. Die Fläche liegt unmittelbar am Wald und wird von diesem beschattet. Die Wiese ist wechselfrisch eventuell manchmal auch feucht.

In der Flurkarte ist das Flurstück eines querenden Grabens eingetragen, der im Gelände nicht mehr sichtbar ist. Möglicherweise besteht im Gebiet eine Verrohrung. Des Weiteren verläuft entlang der Südseite ein Graben (Gewässer III. Ordnung). Hierzu ist durch die Bebauung ein notwendiger Abstand nach § 76 LWG einzuhalten. Die Pufferfläche sollte 10 m breit sein.

Im Anschluss an den Graben sind Waldflächen vorhanden. So ist die Fläche von Süden und Osten her aus der freien Landschaft nicht einsehbar. Im Norden und Westen schließt sich die Ortslage an. Auch zu den Waldflächen sind Bebauungsabstände einzuhalten (Fallhöhe der Bäume).

Die Fläche ist durch die ausgebaute Gemeindestraße "Zum Weiher" auf der westlichen Seite erschlossen. Entlang der Ostseite führt ein Wirtschaftsweg.

Der Bereich ist durch die Lage in einer Geländemulde und seine Schattenlage luftfeucht und kühl.

Immissionsschutztechnisch sind keine Probleme zu erwarten.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Plangebietsfläche stellt sich als Wiese im Ortsrandbereich von Reichenstein dar. Durch die bestehenden randlichen Straßen bzw. Wege hat das Gebiet eine Bedeutung für die örtliche Naherholung. Für das Landschaftsbild hat die Fläche keine Bedeutung, da südlich und östlich Wald angrenzt und die Fläche nicht einsehbar ist. Die Wegeverbindungen in die freie Landschaft bleiben auch bei einer Bebauung erhalten.	gering	Falls durch das Gebiet ein verrohrter Graben führt, wäre die Beseitigung der Verrohrung und eine offene Führung des Gewässers wünschenswert. grünordnerischer Maßnahmen zur randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung.
<b>Boden</b>	Aus Tonschiefer und Grauwacken haben sich im Gebiet Ranker und Braunerden, bei Wechselfeuchte auch Pseudogleye ausgebildet. Der Bereich hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für die pflanzliche Produktion.	mittel	Gute Ausnutzung des Bodens durch kompakte Bebauung und sparsame Erschließung. Offenporige Ausführung von Flächenbefestigungen.
<b>Wasser-haushalt</b>	Es handelt sich um einen silikatischen Klufftgrundwasserkörper mit geringer bis mittlerer Bedeutung für die Grundwasserbildung. Entlang der Südseite des Gebiets verläuft ein wasserführender Graben. Durch das Gebiet zieht sich die Parzelle eines im Gelände nicht erkennbaren Gewässers. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist mittel.	mittel	Offenlegung und naturnahe Gestaltung des verrohrten Gewässerabschnittes, Einhaltung der Bauabstände gem. Landeswassergesetz von den Gewässern III. Ordnung. Möglichst Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort, sonst gepufferte Einleitung des Regenwassers in die Vorflut. Offenporige Ausführung von Flächenbefestigungen.

24. Oktober 2011



<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Die Fläche hat aufgrund ihrer geringen Größe eine geringe Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche. Durch ihre Lage am Grunde der Geländemulde hat der Bereich eine Bedeutung für die Ableitung der Kaltluft aus der südwestlich angrenzenden Landschaft. Die Kaltluft hat nur eine geringe Siedlungsrelevanz, sie fließt östlich an der Ortslage vorbei in die Landschaft. Die kühlfeuchten Verhältnisse sind für eine Wohnbebauung nicht ideal (Sammel-punkt für Kaltluft).	gering	Vermeidung der Entstehung eines klimatischen Sperrriegels. Eventuell Entfernung des südlich angrenzenden Fichtenforstes, der ebenfalls ein Hindernis für die abfließende Kaltluft entlang der Geländemulde darstellt. Pflanzung von Gehölzen zum Temperatureausgleich.
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Brache Wiese eines wechselfrischen Standortes in Schattenlage mit einem großen Anteil an kriechendem Hahnenfuß ( <i>Ranunculus repens</i> ).	mittel	Offenlegung und naturnahe Gestaltung des verrohrten Gewässerabschnittes, Berücksichtigung der klimatischen und standörtlichen Verhältnisse bei der naturnahen Bepflanzung der neuen Grundstücke.

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** keine Aussagen getroffen
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** landwirtschaftliche Fläche, Puderbach: ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen, Lage im Erholungsraum, Landwirtschaftliche Gemeinde
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied: Bestand:** Wald, **Planung:** Entwicklung von Bächen und Bachuferwäldern, **Prioritäten:** keine Darstellung
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine kartierten Biotope im Bereich.
- **Schutzgebiete:** Das Gebiet liegt im Naturpark Rhein-Westerwald
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Darstellung als landwirtschaftliche Fläche
- **NATURA-2000-Gebiete:** Natura-2000 Gebiete sind von der Planung nicht berührt.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Eine Bebauung der Fläche bietet sich als Abrundung der Ortslage an. Die Bauabstände zu Gewässern und zum Wald sind zu beachten. Aufgrund der Lage in einer Geländemulde (kühl, feucht) ist das Klima für eine Wohnnutzung nicht ideal.

#### Abwägung:

1. Sinnvolle Ortsabrundung.
2. Wirtschaftliche Ausnutzung der technischen Infrastruktur.
3. Bei Beachtung des Gewässerabstandes sind die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichbar. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln und festzusetzen.

24. Oktober 2011



## 5.11 Ortsgemeinde Ratzert

### 5.11.1 Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche im Nordosten der Ortsgemeinde Ratzert, südlich der K 138, ca. 0,15 ha:

#### Ortsplanung:

Im Nordosten der Ortsgemeinde Ratzert soll eine geringfügige Erweiterung der bereits vorhandenen Mischbaufläche entlang des nordwestlich angrenzenden Waldrands, südlich der K 138 erfolgen. Diese Erweiterung bietet Platz für ca. zwei weitere Bauplätze, wobei die Erschließung (hier ist bereits ein Schotterweg vorhanden) bzw. die Entwässerung über das angrenzende Mischbaugelände erfolgen kann und unproblematisch erweiterbar ist.

Durch diese Erweiterung wird ein einheitlicher östlicher Abschluss mit dem nordwestlich angrenzenden Waldrand gebildet und die Ortslage sinnvoll in nordöstliche Richtung abgerundet, wobei das Bachtal des Wambachs von einer Bebauung freigehalten wird. Die angrenzenden Biotop (Feuchtwiese nördlich von Ratzert und Abschnitt des Wambaches nördlich von Ratzert) sind von einer Bebauung nicht betroffen.

Eine beidseitige Erschließung wird mit Bebauung nordwestlich der K 138 nicht möglich, da hier die entsprechenden Böschungsbereiche sowie angrenzenden Waldflächen eine Bebauung verhindern, so dass die Erschließung über die K 138 an sich optimal genutzt werden sollte. Der Abstand der Bauverbotszone von 15 m zur Kreisstraße ist zu beachten.

Die Fläche wird derzeit noch als Wiese mäßig intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine Neigung von unter 5 % in südöstliche Richtung auf.

Im Kataster wird ein ausparzelliertes Gewässer 3. Ordnung ausgewiesen. Dieses ist in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen dass der Bachlauf verrohrt wurde. Der Bach tritt erst unterhalb der neuen Bauflächendarstellung als schmaler Graben offen zu Tage. Eine negative Betroffenheit des Bachlaufes ist nicht gegeben. Im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ist abschließend zu klären, inwieweit eine Bebauung an den verrohrten Bachlauf heranrücken darf.

Hinsichtlich des Ortsbilds stellt diese Fläche, wie oben erwähnt, eine sinnvolle Abrundung dar. Grundsätzlich ist auf eine randliche Eingrünung insbesondere im Osten sowie im Süden zum Wambach hin zu achten.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich nordöstlich an ein bestehende Mischgebiet an und weist eine Neigung von unter 5 % überwiegend in südliche Richtung auf. Die Fläche wird derzeit als Wiese mittlerer Standorte mäßig intensiv genutzt. Die nördlich gelegenen Waldbestände bzw. Gehölzbestände, die südwestlichen Mischbauflächen und die nah angrenzenden Waldränder ist die Fläche von der Landschaft aus nicht einsehbar, hier ist nur eine bedingte Einsicht aus Südosten aus der Ortslage Ratzert her gegeben. Für die Erholung hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung, da sie abseits von Wirtschaftswegen liegt und lediglich über die K 131 erreichbar ist.	gering bis mittel	Aus landespflegerischer Sicht ist auf die randliche Eingrünung insbesondere im Osten zur Gestaltung eines neuen Ortsrands zu achten.
<b>Wasser-haushalt</b>	In der Fläche selber liegen keine Oberflächengewässer, unmittelbar südlich tritt jedoch eine Verrohrung raus, so dass vermutet werden kann, dass die entsprechende Rohrleitung südwestlich des Plangebietes entlangläuft. Weitere Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete befinden sich im Plangebiet nicht.  In östlich angrenzende Feuchtbereiche wird durch die Bebauung nicht eingegriffen.	mittel	Möglichst Offenlegung des Baches und ggf. Einleitung der unbelasteten oberflächennahen Abwässer in den Bachlauf. Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Bodentypen sind Ranker und Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm auf Ton-schiefer, Grauwacken, Quarzite (Sandsteine, Phyllit, Dolomit). Geringe Erosionsgefährdung.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche am Ortsrand der Ortsgemeinde Ratzert dar, besitzt aufgrund seiner Neigung jedoch keine Bedeutung für die Kaltluftzufuhr der Ortsgemeinde.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Die Fläche wird derzeit mäßig intensiv als Wiese mittlerer Standorte genutzt und weist lediglich nördlich entlang der Kreisstraße einige erhaltenswerte Gehölzbestände auf, die durch die Bebauung jedoch nicht beeinträchtigt werden dürften.	mittel	Erhalt der Gehölze entlang der Kreisstraße und intensive randliche Eingrünung sowie innere Durchgrünung zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna und Vernetzung zu den südlich gelegenen Waldbeständen. Insgesamt ist so eine Vernetzung der nördlichen Waldbereiche mit den südlichen Gehölzbeständen möglich.

24. Oktober 2011



---

#### **Übergeordnete Maßnahmen:**

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Zum Plangebiet werden keine weiteren Angaben gemacht.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Im Plangebiet selbst befinden sich keine biotopkartierten Flächen. Allerdings grenzen die Biotope „Feuchtwiese nördlich von Ratzert“ und „Abschnitt des Wambaches nördlich von Ratzert“ an. Es handelt sich nicht um pauschal geschützte Biotope.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### **Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:**

Das Plangebiet bietet sich aufgrund seiner mäßig intensiven Nutzung und der offenen Struktur für eine weitere Bebauung an und ist landespflegerisch vertretbar, sofern die entsprechenden Eingrünungen vorgenommen werden. Die Lage des verrohrten Bachlaufes ist zu prüfen.

---

## **Abwägung:**

### **Lage im Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz:**

Ein Vorbehaltsgebiet stellt einen abwägungsfähigen Grundsatz dar. Im Rahmen der Abwägung hat der Verbands- und Ortsgemeinderat der geplanten Erweiterung aus folgenden Gründen den Vorrang eingeräumt:

Bei dem Vorbehaltsgebiet handelt es sich um eine großflächige und damit undifferenzierte Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan.

Ein Eingriff in das südöstlich der Ortslage ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für den Arten und Biotopschutz erfolgt nicht. Ein Konflikt mit den Vorgaben des RROP ist daher nicht gegeben.

### **Abwägung allgemein**

1. Abrundung der Ortslage in nordöstliche Richtung, damit wirtschaftlichere Nutzung der Erschließung.
2. Entwässerung über das angrenzende Mischgebiet möglich, Erschließung einseitig über den gegebenen Schotterweg.
3. Landespflegerisch vertretbarer Bereich, sofern die entsprechende Eingrünung vorgenommen wird.

---

24. Oktober 2011



### **5.11.2 Anpassung an den baulichen Bestand: Ausweisung einer Mischbaufläche im Zentrum der Ortsgemeinde Ratzert zur Verbindung der bisher getrennten Ortsteile, im Bereich des Wambachtals, ca. 0,3 ha:**

#### **Ortsplanung:**

Es wurden in der ausgewiesenen Änderungsfläche 2 neue Gebäude errichtet, so dass ein Lückenschluss zwischen den einzelnen Ortsteilen erfolgte. Die Gebäude wurden auf Grundlage von 2 Baugenehmigungen errichtet. Nach den vorliegenden Informationen wurde im Zuge der Genehmigung der Vorhaben auch die SGD Nord beteiligt. Der erforderliche Abstand zum Fließgewässer wurde dabei abgestimmt.

Der neue bauliche Bestand wird im Rahmen einer Bestandsanpassung in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Hinsichtlich des Ortsbilds stellt diese Ausweisung der Mischbaufläche eine sinnvolle Lösung dar, da die bisher getrennten Mischbauflächen bzw. Ortsteile somit verbunden werden.

Grünordnerisch ist auf eine Vermeidung der Beeinträchtigung des Wambaches zu achten. Dazu ist auf die Einhaltung des erforderlichen Mindestabstandes nach § 76 LWG zu achten. Eine intensive randliche Begrünung mit standortgerechten Gehölzen wird empfohlen.

#### **Landschaftsplanung:**

Es besteht kein landespflegerischer Abwägungsbedarf, da es sich um bereits bebaute Flächen handelt.

#### **Abwägung:**

Anpassung des Flächennutzungsplans an den planungsrechtlichen Bestand. Darüber hinaus wird keine Bebauung vorbereitet. Keine Abwägung erforderlich.

### **5.11.3 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Südosten der Ortsgemeinde Ratzert, südlich und östlich anschließend an die vorhandenen Mischbauflächen, ca. 0,8 ha:**

#### **Ortsplanung:**

Im Ost-Südosten der Ortsgemeinde Ratzert soll, anschließend an die vorhandenen Mischbauflächen, eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diese Fläche soll den Bedarf an Bauflächen für die einheimische Bevölkerung decken. Standortalternativen ergeben sich im Bereich der Ortsgemeinde Ratzert kaum, da westlich der Siedlungsfläche die Zuflüsse zum Wambach, im Zentrum der Ortsgemeinde der Wambach selber und westlich steile Hänge angrenzen, die eine Bebauung ver-



hindern. Eine Erweiterung der Ortsgemeinde in nördliche Richtung wird durch die angrenzenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen verhindert.

Die Plangebietsfläche wird im nordwestlichen Teilbereich als Wiese mittlerer Standorte mäßig intensiv bzw. extensiv genutzt. Im südöstlichen Teilbereich liegt eine intensive ackerbauliche Nutzung vor. Die Fläche wird durchzogen von einem Wiesenweg.

Die Erschließung kann über den Uderter Weg und den innerhalb des Plangebiets vorhandenen, derzeit noch unbefestigten und entsprechend auszubauenden Wirtschaftsweg, der aus der nördlich gelegenen Mischbaufläche nach Süden herausläuft, erfolgen. Ebenso ist die Entwässerung über das angrenzende Mischbaugebiet möglich.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich in diesem Bereich keine Probleme. Im südlich gelegenen Mischbaugebiet befindet sich eine Baufirma. Die hier entstehenden Emissionen dürften jedoch nicht störend wirken. Eine Überprüfung der Immissionsschutzaspekte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird allerdings empfohlen.

Aus Sicht des Ortsbilds stellt diese Fläche eine sinnvolle Erweiterung in süd-südöstliche Richtung dar, so dass ein einheitlicher süd-südöstlicher Ortsrand entsteht, der bisher stark gestuft und uneinheitlich gestaltet war.

Grünordnerisch ist auf eine intensive randliche Eingrünung im Nordosten und Südosten zu achten. Auch die Gestaltung des Ortsrandes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Plangebiet schließt sich östlich an die Ortsgemeinde Ratzert an und bildet damit einen sinnvollen Abschluss der östlichen Ortslage, da sich südlich bereits entsprechende Mischbauflächen befinden. Die Flächen werden derzeit mäßig intensiv bis extensiv als Wiese mittlerer Standorte bzw. im östlichen Teil auch intensiv ackerbaulich genutzt und weisen eine Neigung in südwestliche Richtung mit etwa 5 % auf. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Fläche insbesondere aus östlicher Richtung bzw. Südosten deutlich einsehbar, nach Norden, Westen und Südwesten verhindern entsprechende Gehölzbestände, der angrenzende Waldrand bzw. die Gebäude den Einblick von der Landschaft. Hinsichtlich der Erholung wird diese Fläche keine große Bedeutung besitzen, der südlich gelegene Wirtschaftsweg wird ggf. von Spaziergängern als Übergang zum Siedlungsbereich in die nahegelegenen Waldbereiche genutzt.	mittel (bis hoch aufgrund des großen Einblicks aus östlicher Richtung)	Intensive randliche Eingrünung nach Osten und Südosten sowie innere Durchgrünung des Plangebiets aufgrund der hohen Einsehbarkeit.

24. Oktober 2011



<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Bodentypen sind Ranker und Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm auf Ton-schiefer, Grauwacken, Quarzite (Sandsteine, Phyllit, Dolomit). Geringe bis mittlere Erosionsgefährdung.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche am östlichen Ortsrand der Orts-gemeinde dar und dient aufgrund seiner Neigung nach Süden auch der angren-zenden Mischbauflächen als Kaltluftzu-fuhrgebiet.	mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet selber wird derzeit als Offenland bzw. als Wiese oder Acker intensiv bis mäßig intensiv oder extensiv genutzt, lediglich grenzen Streuobstbe-stände an. Die Fläche hat somit insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Arten- und Biotoppotential, lediglich die angrenzenden Gehölzbestände haben eine höhere Bedeutung.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebiets zur Schaffung neuer Teilebensräume für die Flora und Fauna.

#### **Übergeordnete Maßnahmen:**

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Darstellung als Siedlungsfläche für Wohnen. Tlw. Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### **Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:**

Das Plangebiet ist insgesamt deutlich von Südosten her einsehbar, was hinsichtlich des Naturpotentials den größten Eingriff aus landschaftspflegerischer Sicht bedeutet. Bei entsprechender Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebiets ist die Fläche vertretbar. Eine sinnvolle östliche Abrundung ergibt sich.

## **Abwägung:**

### **Tlw. Lage im Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz:**

Ein Vorbehaltsgebiet stellt einen abwägungsfähigen Grundsatz dar. Bei dem Vorbehaltsgebiet handelt es sich um eine großflächige und damit undifferenzierte Darstellung im Regionalen Raumordnungsplan. Im Rahmen der Abwägung hat der Verbands- und Ortsgemeinderat der geplanten Erweiterung aus folgenden Gründen eingeräumt den Vorrang eingeräumt:

Es handelt sich um Flächen mit einem geringen Biotopwert, da die nördliche Teilfläche bereits eine Rasenfläche eines Wohnbaugrundstückes ist und die Teilfläche südlich des Wirtschaftsweges sich als intensiv genutzte Ackerfläche darstellt.

24. Oktober 2011



Im konkreten Teilbereich, der überplant wird, ist der Biotopwert nur gering, so dass hier der Entwicklung von Wohnbauflächen der Vorrang eingeräumt wird.

#### **Abwägung allgemein.**

1. Sinnvolle und angemessene Abrundung des östlichen Ortsrandes.
2. Erschließung und Entwässerung unproblematisch.
3. Landespflegerisch dann vertretbare Fläche, wenn eine entsprechende Eingrünung vorgenommen wird.

#### **5.11.4 Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen südöstlich des Ortsteils Brubbach, östlich der K 137, ca. 0,7 ha:**

### **Ortsplanung:**

Im Ortsteil Brubbach soll eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen in südliche Richtung erfolgen, um den Bedarf für die einheimische Bevölkerung zu decken. Innerhalb des Ortsteils Brubbach ergeben sich kaum Alternativstandorte, da der gesamte Norden forstwirtschaftlich genutzt wird, sich im Westen relativ steile Hangneigungen anschließen, im Süden Wasserschutzgebiete der Zonen I bis III liegen und weitere forstwirtschaftliche Flächen direkt südlich der geplanten Wohnbaufläche angrenzen.

Die geplante Wohnbaufläche stellt eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in südliche Richtung dar und fördert die Bildung eines einheitlichen südlichen Ortsrandes. Der südwestlichste Bauplatz ist bereits belegt.

Die Fläche wird derzeit als Wiese mittlerer Standorte genutzt, die Entwässerung kann über die angrenzenden Wohngebiete erfolgen.

Die Erschließung kann in diesem Bereich zwar nur einseitig und damit unwirtschaftlich vorgenommen werden, eine weiterführende Ausweisung der Wohnbaufläche in südliche Richtung zur Anlage einer doppelten Wohnbauzeile ist aufgrund der südwestlich gelegenen Altlastenflächen sowie der angrenzenden Waldbereiche jedoch nicht möglich. Problematisch ist ggf. im Nordosten die vorhandene Freileitung.

Immissionsschutztechnisch ergeben sich in diesem Bereich keine Probleme, da die K 137 nicht direkt an die Wohnbaufläche angrenzt.

Hinsichtlich des Ortsbildes stellt diese Wohnbauflächenerweiterung eine äußerst sinnvolle Erweiterung dar. Grünordnerisch ist auf eine sinnvolle Eingrünung im Süden zu achten.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich südöstlich an den Ortsrand von Brubbach an und wird derzeit als Wiese mittlerer Standorte mäßig intensiv genutzt. Die Neigung geht in südliche Richtung mit einem Gefälle von etwa 5 %, südlich grenzt der Waldrand an. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Fläche in keiner Weise einsehbar, da nördlich Wohnbauflächen sowie der Waldrand angrenzen, im südwestlichsten des Plangebietes bereits ein Wohngebäude entstanden ist bzw. genehmigt wurde und südlich unmittelbar der Waldrand angrenzt. Lediglich der äußerste Nordosten des Plangebietes ist von Süden her einsehbar. Für die Nach- und Feiera-benderholung hat die Fläche dahingehend eine Bedeutung, dass der Wiesenweg im Süden des Plangebietes ggf. für die Nah- und Feiera-benderholung für Spaziergänge genutzt werden kann. Die vorhandene Freileitung im Nordosten des Plangebietes bedeutet eine Vorbelastung des Landschaftsbildes.	mittel	Randliche Eingrünung nach Süden, um eine Pufferzone zum Waldbereich zu schaffen sowie nach Osten zur der vorhandenen Wiesenfläche, innere Durchgrünung des Plangebietes. Intensivste Eingrünung insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebietes nach Süden zur Minderung des Einblickes.
<b>Wasser-haushalt</b>	Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete vorhanden.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Bodentypen sind Ranker und Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm auf Tonschiefer, Grauwacken, Quarzite (Sandsteine, Phyllit, Dolomit). Geringe Erosionsgefährdung im Bereich der Wiese.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Süden der Ortslage Brubbach dar, aufgrund der Neigung nach Süden bzw. Südwesten führt der Eingriff jedoch nicht zu einer Minderung der Kaltluftzufuhr der Ortslage Brubbach, d. h. das Plangebiet hat für die Ortslage diesbezüglich keine Bedeutung.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet wird derzeit als Wiese mittlerer Standorte (in Zukunft ggf. als Weide) mäßig intensiv genutzt und weist keine Gehölzbestände auf, lediglich südlich grenzt der Waldrand an, der durch das Plangebiet ggf. geringfügig beeinträchtigt wird. Insgesamt hat die Fläche selber ja auch für das Arten- und Biotoppotential keine Bedeutung, es könnte lediglich als Weidefläche für Wild des Waldrandes dienen.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung des Plangebietes sowie innere Durchgrünung zur Schaffung neuer Teillebensräume und Vernetzung von Biotopen.

24. Oktober 2011



---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen getroffen.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Der Ortsteil Brubbach befindet sich östlich einer bedeutsamen flächenerschließenden Straßenverbindung. Siedlungsfläche für Wohnen.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet rundet die Ortslage nach Süden sinnvoll ab, zumal im äußersten Südwesten des Plangebietes bereits ein Wohnhaus entstanden ist. Landespflegerisch stellt sich die Fläche lediglich geringfügig dahingehend sensibel dar, dass im Nordosten ein deutlicher Einblick von der Landschaft aus gegeben ist.

---

### Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der Ortslage Brubbach nach Südosten.
2. Erschließung zwar unwirtschaftlich, jedoch unproblematisch lösbar, ebenso wie die Entwässerung.
3. Landespflegerisch vertretbare Fläche.

#### 5.11.5 Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Wohnbaufläche entsprechend eines genehmigten Bauvorhabens in der Ortsgemeinde Ratzert, Ortsteil Brubbach, ca. 0,05 ha:

### Ortsplanung:

Im Norden des Ortsteils Brubbach soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes dahingehend geändert werden, dass eine Baulücke im Sinne einer Ortsabrundung zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Aufgrund der Flächengröße ist nur die Errichtung eines Bauplatzes möglich. Das Bauvorhaben ist bereits genehmigt und umgesetzt worden.

Die Fläche wird über die Hauptstraße K 137 erschlossen. Auch die Ver- und Entsorgung erfolgt in diese Richtung.

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme eines genehmigten und umgesetzten Bauvorhabens. Im Flächennutzungsplan war hier bisher eine Waldfläche dargestellt. Tatsächlich wurde die Fläche aber durch einen Wasserhochbehälter und verbuschte Randbereiche eingenommen. Nach der Nutzungsaufgabe des Hochbehälters war die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus möglich.

---

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

### 5.12 Ortsgemeinde Raubach

#### 5.12.1 Erweiterung der Gewerbeflächen im Norden der Ortsgemeinde Raubach, ca. 2,3 ha, sowie von zugehörigen Landespflegeflächen, ca. 4,15 ha:

## Ortsplanung:

Im Rahmen des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal –Hüttenstraße“ wurden nördlich der Ortsgemeinde Raubach Erweiterungen des vorhandenen Gewerbegebiets inkl. der zugehörigen Grünflächen vorgesehen. Die Planung wird in die 4. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen (Anpassung an den Bestand). Dabei wird das vorhandene Gewerbegebiet im Norden, Nordwesten und Westen um gewerbliche Flächen sowie im Norden und Westen um Grünflächen zur randlichen Eingrünung erweitert.

Alternativstandorte bieten sich innerhalb der Ortsgemeinde Raubach nicht an, da hier bereits ein Gewerbegebiet vorhanden ist, das lediglich erweitert werden muss. Diese Erweiterung ist einer Neuausweisung von Gewerbeflächen vorzuziehen. Die Gewerbeflächen im Südosten der Ortsgemeinde Raubach sind großflächig von Forstbereichen umgeben und grenzen im Westen an den Holzbach an, so dass hier keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Die Flächen werden derzeit noch land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt und weisen eine Neigung in östliche bzw. südliche Richtung auf.

Die Erschließung ist über die bereits vorhandenen Gewerbeflächen gegeben, ebenso wie die Entwässerung.

Immissionsschutztechnisch verläuft direkt östlich angrenzend an das Gewerbegebiet und damit für die Erschließung des Gewerbegebiets optimal die L 267. Da an die geplanten Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets, die selber als Emittent anzusehen sind, jedoch keine Wohn- oder Mischbauflächen angrenzen, besteht hier keine unmittelbare Störung vorhandener Wohnbauflächen. Die randlichen Eingrünungen sorgen für die notwendige Kaschierung bzw. die Minderung des Einblicks von der Landschaft her.

Aus Hinsicht des Ortsbildes stellt sich diese moderate Erweiterung der Gewerbegebiete auf begrenzter Breite sinnvoll dar.

Das Plangebiet wird von der NATO-Pipeline „Altenrath-Westerburg“ durchzogen. Im Bebauungsplan ist die Leitung schon berücksichtigt und es wurde auch ein entsprechender Leitungsschutzstreifen eingeplant. Die Leitungssicherheit ist somit nicht gefährdet. Der Leitungsverlauf wird nachrichtlich in die Kartendarstellung übernommen.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Aufgrund der relativ großflächigen, wenn auch langgezogenen Erweiterungen der Gewerbegebiete ist auf eine innere Durchgrünung sowie randliche Eingrünung, die jedoch bereits vorgesehen ist, zu achten. Details können im Bebauungsplan nachgeschlagen werden.

### 5.12.2 Ausweisung von Landespflegeflächen nordöstlich der Ortsgemeinde Raubach zwischen Gewerbeflächen und L 267, ca. 4,75 ha:

## Ortsplanung:

Für die zahlreichen Baumaßnahmen innerhalb der Ortsgemeinde Raubach sollen die Flächen zwischen dem Gewerbegebiet im Westen und der L 267/der Bahnlinie im Osten im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Landespflegeflächen ausgewiesen werden. Die Ausweisung als Flächen für Landespflege resultiert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal –Hüttenstraße“.

Sie schließen sich westlich an den Holzbach und östlich an seinen Zufluss an, so dass dieser Bereich als Bachau bezeichnet werden kann. Direkt nördlich liegt ein Gewässer, ebenso wie innerhalb der Fläche. Aufgrund der Situation zwischen den beiden Bachläufen bieten sich diese Flächen zur Ausweisung von Landespflegeflächen an. Die sensible Fläche wird durch die Ausweisung von einer Bebauung freigehalten und langfristig für die Landespflege gesichert.

*Hinweis: Die Ausweisung der Flächen in der Karte des Flächennutzungsplans stellt somit eine Anpassung an den Bestand dar. Die Aussagen des Bebauungsplans werden dadurch nicht verändert. Der Flächennutzungsplan wird lediglich an die Aussagen des Bebauungsplans angepasst.*

## Landschaftsplanung:

Kein Abwägungsbedarf.

### 5.12.3 Ausweisung von Wohnbauflächen im Nordosten der Ortsgemeinde Raubach, östlich der L 267, ca. 1,9 ha:

## Ortsplanung:

Im Nordosten der Ortsgemeinde Raubach wurde der Bebauungsplan „In der Pfarrkaul“ aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans deckt sich jedoch nicht mit der Ortslagengrenze im Flächennutzungsplan, sondern geht über diese hinaus. Die Flächenausweisung liegt östlich der L 267 und schließt direkt an ausgewiesene Wohnbauflächen an. Es handelt sich um eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um eine Darstellung, für die ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert. Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

## Abwägung:

Übernahme einer rechtsverbindlichen Planung. Keine Abwägung erforderlich.

### 5.12.4 Ausweisung einer Mischbaufläche im Norden der Ortsgemeinde Raubach, südlich angrenzend an die geplanten Landespflegeflächen, ca. 0,5 ha:

## Ortsplanung:

Direkt südlich an die geplanten Landespflegeflächen soll sich im Norden der Ortsgemeinde Raubach eine Mischbaufläche anschließen, die somit unmittelbar an den Zulauf zum Holzbach angrenzt. Die Fläche stellt eine Erweiterung der südwestlich gelegenen Mischbauflächen dar, wodurch eine intensivere Nutzung der vorhandenen Potentiale innerhalb der Ortsgemeinde Raubach erfolgt, so dass nicht auf weitere Ortsrandlagen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgegriffen werden muss. Die Flächenausweisung wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal-Hüttenstraße“ überplant. Es handelt sich demnach um eine nachrichtliche Anpassung an den planungsrechtlichen Bestand.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die eine Darstellung, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert. Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Im Bebauungsplan sind zum „Mühlgraben“ Grünflächen zur Gehölzerhaltung in einer Breite von 10 m festgesetzt. Auf die Einhaltung eines Pufferstreifens wird hingewiesen.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist nicht erforderlich.

## Abwägung:

Die Ausweisung der Änderungsfläche beruht auf einer rechtsverbindlichen Planung. Keine Abwägung erforderlich.



**5.12.5 Fläche entfällt: Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen der Ortsgemeinde Raubach zwischen dem Sondergebiet Reitanlage und den vorhandenen Wohngebietsflächen, nördlich der K 124, ca. 4,9 ha:**

**5.12.6 Ausweisung einer Sondergebietsfläche im Westen der Ortsgemeinde Raubach, direkt östlich angrenzend an den vorhandenen Sportplatz inkl. Reitanlage sowie Darstellungsänderung des Sportplatzes von Grün- in Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“, insgesamt ca. 3,4 ha:**

## Ortsplanung:

Im Westen der Ortsgemeinde Raubach, direkt angrenzend an den bisherigen Sportplatz und die im Westen vorhandenen forstwirtschaftlichen Flächen wird im Rahmen des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet ausgewiesen, um das bereits vorhandene Sportlerheim mit Schankwirtschaft, den Tennisplatz, den Park- und Festplatz sowie die geplante private Reitanlage im Flächennutzungsplan planerisch zu erfassen. Die Kombination dieser Einrichtungen, d. h. des Sportplatzes, des Tennisplatzes sowie der Reitanlage, stellt sich als sportliches Zentrum optimal dar und bildet ein Ziel für die Nah- und Feierabenderholung der Bevölkerung der Ortsgemeinde Raubach.

Da der Sportplatz bereits vorhanden ist, bieten sich alternative Flächen kaum an. Hier wird ein „Sportpark“ mit konzentriertem und differenziertem Angebot entstehen, wofür die Grundsteine bereits gelegt sind. Da der Sportplatz ein eher bauliches als grünflächengeprägtes Erscheinungsbild aufweist, wird die Flächendarstellung von Grünfläche in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im Rahmen der Änderung mit überarbeitet.

Die Flächen unterliegen z. T. bereits den auszuweisenden Nutzungen, wie z. B. der Tennisplatz, die Reitanlage und die Schankwirtschaft, so dass hier lediglich eine Anpassung an den Bestand stattfindet.

Die Erschließung und Entwässerung ist bereits geregelt durch die infrastrukturellen Einrichtungen des Sportplatzes sowie der Tennisplätze und des Sportlerheims.

Das Ortsbild wird durch die Ausweisung dieser Flächen abseits der Ortslage nicht gestört, grünordnerisch ist eine randliche Eingrünung notwendig.

## Landschaftsplanung:

Die Ausweisung dieses Sondergebiets stellt nur einen relativ geringen Eingriff hinsichtlich einer Bebauung und Versiegelung dar; es handelt sich um die Anpassung an den Bestand. Landschaftsplanerisch ist insbesondere auf eine rundum randliche Eingrünung zu achten. Auf eine detaillierte landschaftsplanerische Betrachtung kann deshalb an dieser Stelle verzichtet werden.



### **5.12.7 Neudarstellung von Grünflächen, ca. 0,2 ha, und einer Buswendeanlage (Verkehrsfläche), ca. 0,2 ha, sowie Umwidmung von Mischbaufläche in Grünfläche, ca. 0,3 ha, im Zentrum der Ortsgemeinde Raubach, westlich des Holzbaches:**

#### **Ortsplanung:**

Südlich der K 124 soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsmitte Raubach“ in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen werden. Es handelt sich hierbei um eine Anpassung an den planungsrechtlichen Bestand.

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich öffentliche Grünflächen, Laubbäume, Wasserflächen und eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie im südlichen Bereich eine Buswendeanlage mit begleitenden Stellplätzen vor. Durch die Flächenausweisung werden negative Auswirkungen auf den angrenzenden Holzbach unterbunden und das Gewässerökosystem weiterhin geschützt. Auch Problemstellungen mit der in diesem Bereich kartierten Altablagerung werden durch die Ausweisung unterbunden. Es werden in diesem Bereich Bauschutt und Erdaushub vermutet. Konfliktpunkte entstehen durch die Flächenausweisung nicht.

Die Flächen werden derzeit als Grünland bzw. Schotterfläche mit einzelnen Gehölzen genutzt.

Im Flächennutzungsplan wird aufgrund der unterschiedlichen Maßstäblichkeit lediglich Verkehrs- und Grünflächen dargestellt.

Hinsichtlich des Ortsbilds sowie aus grünordnerischer Sicht bieten sich diese Flächen an, da die Fläche auch in den Gewässerpflegeplan der unteren Landespflegebehörde integriert ist. In diesem Bereich soll eine Uferneugestaltung mit variablen Uferaufweitungen umgesetzt werden. Dadurch soll eine naturnähere Uferstruktur erzielt werden.

#### **Landschaftsplanung:**

Landschaftsplanerisch ist die Flächenausweisung zu begrüßen. Auf eine detaillierte landschaftsplanerische Betrachtung kann an dieser Stelle verzichtet werden, da der Bebauungsplan bereits rechtskräftig sind.

### **5.12.8 Neudarstellung: Darstellung von Gemeinbedarfsflächen „Grundschule“ inklusive Ausgleichsflächen im Osten von Raubach, Gemeinbedarfsfläche ca. 0,2 ha, Ausgleichsfläche ca. 1,45 ha:**

#### **Ortsplanung:**

Die vorhandene Gemeinbedarfsfläche im Auen- bzw. Bachtalbereich des Holzbaches soll geringfügig nach Süden erweitert werden, um hier den baulichen Bestand und die Außenanlagen der Grundschule planerisch abzusichern. Die Fläche wird von einer zugeordneten Kompensationsfläche umgeben. Die ausgewiesene Kompensationsfläche ist bedingt durch die Inhalte des Bebauungsplans „Ortsmitte“.

24. Oktober 2011



Als Landespflegefläche bietet sich dieser Bereich an, da er im Auen- bzw. Bachtalbereich des Holzbachsystems sowie des zuströmenden Urbach-Kirchdorfer Baches liegt, so dass diese Auenbereiche durch die Ausweisung als Landespflegeflächen vor einer weiteren Bebauung geschützt werden.

Die Erschließung erfolgt über die angrenzende Gemeinbedarfsfläche.

Das Ortsbild wird durch diese Ausweisungen nicht negativ beeinträchtigt. Im Gegenteil, durch die Kompensationsflächen erfolgt eine Aufwertung des Auen- bzw. Bachtalsystems des Holzbaches und des Urbach-Kirchdorfer Baches durch Bepflanzungen, Schaffung extensiver Feuchtwiesen etc.

Die Darstellungen der Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan erfolgt nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte Raubach“.

## Landschaftsplanung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Rahmen der 4. Änderung war zunächst in diesem Bereich nur die Sicherung und geringe Vergrößerung eines Bolzplatzes vorgesehen. Unterdessen hatte die Gemeinde aber Bedarf für den Neubau einer Grundschule. Die Grundschule ist unterdessen fertiggestellt worden. Der entsprechende Bebauungsplan „Ortsmitte Raubach“ ist rechtskräftig.

Die Grundschule ist im Bereich einer vorhandenen und erweiterten ca. 2-3 m hohen Auffüllung in der Aue des Holzbaches errichtet worden. Die Aue des Holzbaches ist geprägt durch Viehweiden mit feuchten Grabenabschnitten und großen verbrachten Feuchtwiesen mit dominantem Vorkommen von Mädesüß. Die ehemaligen Feuchtwiesenflächen bedürfen dringend einer Pflege, um das Entstehen von ruderalisierten monotonen Mädesüßfluren zu vermeiden.

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Bebauung im Gebiet besteht bereits. Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht mehr erforderlich.

### 5.12.9 Geringfügige Erweiterung der Mischbaufläche im Südwesten der Ortsgemeinde Raubach/Ortsteil Brechhofen, südlich des Urbach-Kirchdorfer Baches, westlich des Bahngeländes, ca. 0,15 ha:

## Ortsplanung:

Im Südwesten der Ortsgemeinde Raubach/Ortsteil Brechhofen, soll die vorhandene Mischbaufläche um einen Bauplatz in südwestliche Richtung erweitert werden. Diese Fläche, die als Abrundung verstanden werden kann, reicht bis an die 20 kV-Leitung heran und wird von einem Kanal durchzogen, so dass die entsprechenden infrastrukturellen Einrichtungen (auch die Erschließung) hier bereits gegeben sind. Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand, d. h. das Gebäude wurde bereits errichtet.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht. Hinsichtlich des Ortsbildes erfolgt eine geringfügige Erweiterung in südwestliche Richtung, die als Sporn aus dem süd-

24. Oktober 2011



westlichen Ortsrand herausragt und sich fast bis an die westlich gelegenen forstwirtschaftlichen Flächen anschließt. Der Abstand ist jedoch noch ausreichend; die 20 kV-Leitung wurde ebenfalls beachtet.

Grünordnerisch ist eine Eingrünung in westliche und südliche Richtung von Bedeutung.

Für den Bereich der Änderungsfläche wurde eine Abrundungssatzung aufgestellt. Bei der Darstellung handelt es sich also um die Anpassung an eine rechtskräftige Planung.

## **Landschaftsplanung:**

Aus landespflegerischer Sicht ist diese sehr geringfügige Erweiterung lediglich randlich einzugrünen. Weiterer Bewertungsbedarf besteht nicht, da es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt und planungsrechtlicher Bestand ist.

### **5.12.10 Neudarstellung: Änderung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbauflächen, ca. 0,3 ha, und Kompensationsfläche, ca. 0,3 ha, westlich der Gemeinde Raubach im Bereich "Ober der Mühle":**

## **Ortsplanung:**

Im Westen der Ortslage Raubach soll das Wohngebiet „Ober der Mühle“ in westliche Richtung um eine Bauzeile erweitert werden.

Dazu wird landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen und Fläche für Entsorgung (Regenrückhaltebecken) als Ausgleichsfläche umgewidmet.

Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig. Die Wohnflächen werden auf einer Wiese in leichter Kuppenlage ohne große Fernwirkung entstehen. Das Gebiet ist bereits durch eine schmale, provisorische Straße erschlossen. Die nördlich angrenzende Kreisstraße 123 liegt im leichten Einschnitt. Eine Bewertung der Schallimmissionen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung.

Das Rückhaltebecken/Ausgleichsfläche ist als naturferne, begrünte Mulde am mäßig steilen Hang angelegt worden und wurde randlich mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

## **Landschaftsplanung:**

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Eine provisorische Erschließung des Gebiets und der Bau der Regenrückhaltebeckens ist bereits erfolgt. Die landespflegerischen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

24. Oktober 2011



### 5.12.11 Neudarstellung: Änderung von landespflegerischer Kompensationsfläche in gewerbliche Baufläche im Bereich des Bebauungsplangebietes „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal-Hüttenstraße“, ca. 2,4 ha:

#### Ortsplanung:

Die im Bebauungsplangebiet „Industrie- und Gewerbegebiet Hedwigsthal-Hüttenstraße“ gelegene Papierfabrik Hewigsthal und möchte expandieren und plant mittelfristig Erweiterungen ihrer Produktionsbereiche. Hierzu ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Süden in einer Tiefe von rund 100 m geplant.

Als südlicher Abschluss soll eine Erschließungsstraße an der L 267 hergestellt werden. Dazu ist es notwendig den Holzbach und die Bahngleise zu kreuzen. Diese zweite Anbindung könnte zum einen die Kreuzung Hanroth/ Hedwigsthal und zum anderen die Ortslage Raubach von erheblichem Verkehrsaufkommen entlasten. Zur Bewältigung des aufkommenden Verkehrs ist die Neuanlage einer Linksabbiegerspur notwendig.

Vorabstimmungsgespräche auf Ebene der Bauleitplanung zwischen der Kreisverwaltung, der SGD Nord und der Deutschen Bahn sind bereits erfolgt. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung soll der Flächennutzungsplan dahingehend angepasst werden, dass derzeit ausgewiesene Kompensationsflächen in gewerbliche Bauflächen geändert werden.

Im Norden schließt sich das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet an. Im Süden liegt die Ortslage von Raubach. Östlich des Holzbachs verläuft die Landesstraße L 267 von Puderbach nach Dierdorf sowie zwischen Holzbach und Landesstraße die Eisenbahnlinie Altenkirchen-Siershahn.

Derzeit stellt die Fläche sich als ca. 250 m breite, fast ebene Talsohle am westlichen Ufer des Holzbachs dar. Die Talsohle steigt am Westrand leicht zum anschließenden Talhang hin an. Der jetzt am Ostrand verlaufende Holzbach wurde vor geraumer Zeit an den Ostrand der Talaue verlegt und dabei begradigt. Dies hat dazu geführt, dass der Bach heute in einem kastenförmigen, tiefen Profil abschließt und selbst bei Hochwasser kaum über die Ufer tritt. Südlich des Plangebiets zweigt vom Holzbach ein weiterer gut wasserführender Graben, der Hüttengraben, ab, der am Westrand der Talaue entlang zum bestehenden Gewerbegebiet führt. In der Talaue selbst verläuft zudem ein weiterer Wiesengraben in nord-südlicher Richtung. Durch die feuchten Verhältnisse stellt sich die Plangebietsfläche als Nasswiesen bzw. dauerfeuchte Wiesen dar (Mädesüßhochstaudenflur). In den Randbereichen und auch im Zentrum des Plangebietes sind größere Baum- und Gehölzgruppen zu finden. Die vorkommenden Hauptarten sind hier Weiden bzw. Schwarzerlen. Bedingt durch die beidseitigen Gewässerflächen und den hohen Biotopwert der Fläche selbst, ist die Fläche in der Biotopkartierung auch flächig als Biotop Nr. 5411-2012 Holzbach N Raubach erfasst.

Eine Alternativenprüfung für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes kann entfallen, da das Vorhaben standortgebunden ist. Es werden ökologisch wertvolle Biotopflächen überplant, welche bereits als Kompensationsfläche festgesetzt sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden hoch sein. Ausgleichsmaßnahmen sollen die Verluste funktional kompensieren, d.h. der Verlust von Feucht- und Nasswiesen (i.T. Brachen) sollte durch Entwicklung ebensolcher ausgeglichen werden. In der Regel kann dieses Ziel nur durch Wiedervernässung und Extensivierung erreicht werden. Die standörtlichen Voraussetzungen sind nur in der Holzbachau oder anderen breiten Kasten- bzw. Muldentälern in der Verbandsgemeinde Puderbach gegeben. Ziel der Planung für die Bereitstellung von Kompensationsmaßnahmen sollte es sein, die Anforderungen der Wasserwirtschaft nach Wie-

24. Oktober 2011



derherstellung der Retentionsräume des Holzbaches mit den naturschutzfachlichen Erfordernissen zu kombinieren und auf gleicher Fläche Abgrabungen und Wiedervernässungsmaßnahmen im Holzbachtal durchzuführen. Zudem wird auf die Bedeutung eines unverzichtbaren Randstreifens entlang des Holzbaches als lineare Vernetzungsachse hingewiesen. Eine Konzeption kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt werden.

Seitens der SGD Nord kann einer Abweichung von der generellen Verpflichtung zur Freihaltung des Überschwemmungsgebietes wasserwirtschaftlich nur zugestimmt werden, wenn adäquate Retentionsflächen gefunden und bereitgestellt werden.

Immissionsschutztechnisch muss besonders auf eine Abschirmung zur Ortslage Richtung Süden geachtet werden. Durch die Erweiterung der Fläche rückt diese näher an das Wohngebiet „In der Pfarrkaul“ heran. Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse im Gebiet „In der Pfarrkaul“ ist die zulässige Nutzung im Gewerbegebiet so zu schränken, dass sich keine Immissionsschutztechnischen Konflikte ergeben. Diese Aspekte sind im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Grünordnerisch ist es zu empfehlen die bestehenden Baum- und Gehölzstrukturen so weit wie möglich zu erhalten. Besonders zur Ortslage und zur L 267 hin.

Die Änderungsfläche wird im Norden von der NATO-Pipeline „Altenrath-Westerburg“ tangiert. Der Verlauf der Leitung wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan dargestellt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Leitung mit erfasst. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Fernleitungsbetreibergesellschaft Xanten zu beteiligen. Hinweis: Die Fernleitung wurde mittlerweile stillgelegt. Detaillierte Ausführungen sind dem Kapitel 4.2 zu entnehmen.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstel- lungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	<p>Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um Bachaue, die durch die beidseitig angrenzenden Oberflächengewässer und einen mittigen Graben stark geprägt wird und sich aufgrund der feuchten Verhältnisse als Nasswiese darstellt. Die Fläche ist in den Bachbereichen und des Wiesengrabens zudem stark mit Gehölzstrukturen bestanden. Im Norden des Plangebiets grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden liegt die Ortslage Raubach und auch die angrenzenden westlichen und östlichen Bereiche sind zu Teilen stark anthropogen überformt (Wiesen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohnbebauung).</p> <p>Das Plangebiet ist von den beidseitigen verlaufenden Straßen stellenweise gering bis mittel einsehbar. Auch von der Ortslage Raubach besteht eine Einsehbarkeit des Gebietes. Der offenen Talbereich hat aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Einsehbarkeit von den Randlagen aus eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Aufgrund von fehlenden Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes und der feuchten Verhältnisse der Fläche ist nur eine geringe Bedeutung für die Nah- und Feierabenderholung gegeben.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung ist durch die L 267, die Bahnstrecke und die bestehenden Gewerbebetriebe bereits vorhanden.</p>	Hinsichtlich der Erholungseignung eine geringe und für des Landschaftsbild eine hohe Bedeutung	Einhaltung einer Pufferzone zu angrenzenden Bachläufen bzw. dem Graben, Schutz der nach § 30 BNatSchG geschützten Bereiche sowie Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten; randliche Eingrünung, Schaffung eines Puffers durch Vegetation zur Ortslage hin.
<b>Boden</b>	Die Bodentypen sind Ranker und Braunerden (Rigosol, Podsol, Rendzina, Rohboden; Anmoor) mit den Hauptbodenarten Grus, Sand, Schluff und Lehm auf Tonschiefer und Grauwacken. Grundwasserlandschaft: Kluftwasserleiter mit einer geringen Grundwasserführung.	mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.

24. Oktober 2011



<b>Wasserhaushalt</b>	Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt der Holzbach an. Im Westen wird das Plangebiet durch den Hüttengraben begrenzt. Beiden Oberflächengewässer sind als besonders schützenswürdig einzustufen. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mittig verläuft zudem ein verlandender Graben, der immer noch Wasser führt. Besonders der mittige Graben ist nach § 30 BNatSchG geschützt.	Hohe – sehr hohe	Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer, Minimierung der Versiegelung zur Förderung der Versickerung. Zudem entsprechende Einhaltung von Pufferbereichen von min. 15 m zu den Oberflächengewässern. Vermeidung von Beeinträchtigung der Oberflächengewässer, Filterung der breitflächig einzuleitenden unbelasteten Oberflächenwässer vor Einleitung in den Bachlauf bzw. den Graben. Schaffung von neuem Retentionsraum in der Holzbachau ist anzustreben.
<b>Klima/Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt aufgrund der Offenlandbereiche eine Kaltluftproduktionsfläche, wobei die entstandene Luft dem Geländegefälle folgend in Richtung Holzbach abfließt. Eine Vorbelastung kann jedoch durch die östliche L 267 gesehen werden.	Mittel	Pflanzung von Gehölzen zur Schadstoffregulierung und zum Temperatureausgleich, Offenhalten von Abflussbahnen.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet wird durch die Bachau des Holzbaches und den Gräben (Hüttengraben) und den durch die feuchten Verhältnisse entstandenen Nass-/dauerfeuchten Wiesen geprägt. Gehölze und Baumstandorte finden sich zum größten Teil entlang der Randbereiche des Plangebiets, doch auch innerhalb der Fläche. Hauptarten sind hier Weiden und Schwarzerlen.	Hohe – sehr hohe	Einhaltung einer Pufferzone zum östlich gelegenen Holzbach bzw. zum westlichen Hüttengraben von mindestens 15 m Breite sowie Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten, Erhaltung von Gehölzen und Bäumen auf der Fläche sowie Pflanzung neuer Gehölze zur Schaffung neuer Teillebensräume

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Landesweit bedeutsame Verbindungsfläche Gewässer.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Der Holzbach als Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung. Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz angrenzend.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Entwicklung von Flüssen, Flus-sauen und Altwasser. In der Prioritätenkarte liegt das Plangebiet im Bereich des Holzbach-Systems / Grünlandbiotope.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt der Holzbach an.
- **Schutzgebiete:** der verlandende Graben mittig des Gebietes sowie die westlichen und nördlichen Feuchtbereiche sind nach § 30 BNatSchG geschützt
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Kompensationsfläche
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet schließt sich nördlich an die Ortslage Raubachs an und stellt eine sinnvolle Standorterweiterung der nördlich gelegenen Gewerbebetriebe dar. Das Plangebiet stellt sich als Offenlandbereich dar, der aufgrund seiner Oberflächengewässer (Gräben) und den Feuchtgebieten nach § 30 BNatSchG geschützt ist. Die vorhandenen Vegetationsstruktur mit Gehölzbestände hat eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche unmittelbar der Gräben ist unbedingt von der Bebauung auszunehmen, da sie einerseits landespflegerisch sensibel ist. Bei Planumsetzung sind bestehende Kompensationsflächen auszugleichen und entsprechend der Eingriffsbewertung zu ergänzen.

24. Oktober 2011



## Abwägung:

1. Bei Baumumsetzung, Eingriff in landespflegerisch sehr sensible Bereiche
2. Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebe im räumlichen Zusammenhang
3. Aufhebung bereits festgesetzter Kompensationsflächen. Ersatz durch funktional geeignete Maßnahmen muss geschaffen werden.

### 5.13 Ortsgemeinde Rodenbach

#### 5.13.1 Neudarstellung: Änderung von bestehenden Mischbauflächen in Wohnbauflächen, im Bereich der Ergänzungssatzung "Am Hang in Neitzert", ca. 0,5 ha:

## Ortsplanung:

Im Norden des Ortsteils Neitzert wurde eine Ergänzungssatzung § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufgestellt. Die Satzung mit dem Namen „Am Hang in Neitzert“ ist bereits rechtsverbindlich.

Es ist die einzeilige Bebauung einer Wiese mit westlich angrenzender Ausgleichsfläche geplant. Der Bereich hat keine Fernwirkungen und auch sonst keine Besonderheiten. Ein Gebäude im Osten der Fläche ist bereits errichtet.

Die Fläche schließt sich im Norden an die bestehende Ortslage an.

Östlich an die Fläche grenzt die K 140 an, die eventuell vorhandene Lärmproblematik muss im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Die Erschließung und Versorgung kann über die südlich angrenzende Verkehrsfläche der Straße „Am Hang“ erfolgen.

Hinsichtlich des Ortsbilds stellt sich diese Fläche als sinnvolle Erweiterungsfläche dar, zum einen die Bauzeile nördlich der Straße ergänzt wird und die bestehende Erschließung optimal ausgenutzt wird.

Grünordnerisch ist auf eine Eingrünung zur freien Landschaft Richtung Norden und Osten zu achten.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme einer rechtsverbindlichen Erweiterungssatzung. Ein Gebäude ist im Gebiet bereits errichtet worden. Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen der Satzung abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

24. Oktober 2011



## 5.14 Ortsgemeinde Steimel

### 5.14.1 Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten und den Spielplatz im Zentrum der Ortsgemeinde Steimel, östlich des Sportplatzes, östlich der K 139, ca. 0,3 ha:

#### Ortsplanung:

Im Zentrum der Ortsgemeinde Steimel bzw. östlich der K 139 bzw. des Sportplatzes ist ein Kindergarten mit Spielplatz entstanden, der nun im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll. In diesem Fall handelt es sich somit lediglich um eine Anpassung an den Bestand, der weder einer Diskussion von Standortalternativen noch der Erläuterung der Erschließung oder Entwässerung bedarf.

Hinsichtlich des Ortsbildes entsteht hier kein Eingriff auf landwirtschaftlich genutzte Flächen, sondern wird lediglich der Bestand aufgenommen.

#### Landschaftsplanung:

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf.

### 5.14.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden des Ortsteils Alberthofen, östlich der K 132 nördlich der K 134, südlich des Rodenbaches, ca. 0,75 ha:

#### Ortsplanung:

Im Gemarkungsteil „Im großen Garten“ im Süden des Ortsteils Alberthofen soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diese Wohnbaufläche deckt den Bedarf der einheimischen Bevölkerung und schließt sich direkt südlich an vorhandene Mischbauflächen an. Für die Flächenausweisung ist bereits die Ergänzungssatzung „Südrand Alberthofen“ aufgestellt und mittlerweile rechtskräftig worden.

Standortalternativen sind im Bereich des Ortsteils Alberthofen nicht gegeben, da östlich und nordwestlich der Mühlgraben bzw. der Rodenbach von einer Bebauung freizuhalten sind, nordöstlich die forstwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen und westlich die vorhandene 20 kV-Leitung eine Bebauung einschränkt.

Die Einschränkung hinsichtlich der 20 kV-Leitung betrifft auch das Plangebiet, hier sind entsprechende Baugrenzen zu beachten.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Acker- und Grünland) sowie als Garten/Streuobstwiese genutzt und weist eine deutliche Neigung in nördliche (nordöstlich und nordwestliche) Richtung auf.

24. Oktober 2011



Die Erschließung kann von dem nördlich vorhandenen Mischbaugebiet ausgehen, ebenso wie die Entwässerung, wobei eine breitflächige Einleitung anfallender, unbelasteter und gefilterter Oberflächenwässer im Nordosten des Plangebiets in den Rodenbach erfolgen kann.

Immissionsschutztechnisch entstehen in diesem Bereich keine Probleme, lediglich im Westen ist ein Immissionsschutzgrün zur K 132 sowie im Süden zur K 134 vorzusehen.

Hinsichtlich des Ortsbilds erfolgt eine deutliche Erweiterung des Ortsteils Alberthofen. Es wird jedoch ein einheitlicher südlicher Ortsrand gebildet, der aus grünordnerischer Sicht intensiv einzugrünen ist, da hier insbesondere von der K 134 aus ein direkter Einblick gegeben ist und eine etwas exponierte Lage vor dem bisherigen Ortsteil vorliegt.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	<p>Das Plangebiet schließt sich südlich an den Ortsrand des Ortsteils Alberthofen an, so dass im Süden ein komplett neuer Ortsrand entsteht. Der Ortsrand im Westen des Plangebietes wird erweitert, da es sich hier um eine Anpassung an den Bestand handelt; hier sind bereits einzelne Wohngebäude entstanden. Die Flächen werden derzeit als Wiese mäßig intensiv, intensiv als Acker, als Kleingarten/Nutzgarten sowie Obstwiese (Unternutzung Ziegenweide oder Gänseweide) genutzt, entlang der K 132 existiert eine Laubbaumallee. Am Rodenbach selber liegen Brachflächen vor, denen sich südlich ältere Gehölzbestände anschließen, die unbedingt zu erhalten sind (Böschunggehölze), wie Holunder, Fichten, Hasel etc. Die Neigung der Flächen geht durchweg in nördliche Richtung, wobei z. T. insbesondere entlang des im Zentrum gelegenen asphaltierten Wirtschaftsweges nordwestliche bzw. nordöstliche Hangneigungen vorliegen. Das Gefälle liegt zwischen 2 und 7 %.</p> <p>Der Blick von der Landschaft ist nur bedingt gegeben, da gegenüber Hangbereiche mit Waldrändern angrenzen, insbesondere ist von der Ortsteil Alberthofen selber ein Einblick möglich. Entlang der K 134 stocken entsprechende Gehölze, so dass ein Einblick von hier nur bedingt gegeben ist. Hinsichtlich der Erholung hat das Plangebiet keine große Bedeutung, da die asphaltierten Wirtschaftswege lediglich zur, für die Erholung unattraktiven K 134 hinleiten.</p>	gering bis mittel (bedingter Eingriff von der Landschaft aus)	Intensive randliche Eingrünung nach Süden, Westen und Osten sowie innere Durchgrünung und hangangepasste Bebauung im Plangebiet zur Minderung des Einblicks von der Landschaft.

24. Oktober 2011



<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige bis basenarme Parabraunerden (Braunerden, Plastosol, Pseudogley, Anmoor) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf (Staublehm) über Lößlehm (Graulehm). Die Parabraunerden weisen in der Regel eine hohe Gründigkeit und hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere Durchlässigkeit und große Filterfunktion bei guten landwirtschaftlichen Erträgen auf. Die Erosionsgefahr ist in den mittleren Bereich einzuordnen.	mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet selber sind keine Oberflächengewässer vorhanden, im Nordosten grenzt jedoch unmittelbar der Rodenbach an das Plangebiet an.	gering im westlichen Teilbereich, mittel bis hoch im Nordosten, wo der Rodenbach unmittelbar angrenzt.	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer. Insbesondere ist im Nordosten ein entsprechender Pufferbereich zum Rodenbach einzuhalten bzw. sind hier entsprechende Gehölzpflanzungen vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung des Gewässers zu vermeiden. Die Einleitung unbelasteter Oberflächenwässer ist nur gefiltert möglich.
<b>Klima/Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine großflächige Kaltluftproduktionsfläche im Süden des Ortsteils Alberthofen dar und trägt damit erheblich zur Kaltluftzufuhr der Ortsgemeinde bei.	hoch, da die gesamten Hangbereiche, die der Ortslage Kaltluft zuführen, im Süden verbaut werden, hier ist lediglich von Norden noch eine Kaltluftzufuhr möglich	Unbedingt offen halten von Kaltluftabflussbahnen und offene Bebauung, Pflanzung von Gehölzen zum Temperatureausgleich.
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen und Wiesenflächen ist die Empfindlichkeit eher gering, die vorhandenen Streuobstbereiche und Einzelgehölze besitzen jedoch eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.	Im Bereich der intensiv genutzten Flächen: gering, im Bereich der Streuobstwiesen: hoch.	Möglichst Erhalt zahlreicher Gehölzbestände im Plangebiet, insbesondere auch der Allee entlang der K 132, weiterhin intensive randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes zur Schaffung neuer Teillebensräume und Vernetzung der Gehölze entlang des Rodenbaches, mit denen entlang der K 134 bzw. entlang des nördlich gelegenen Waldrandes.

24. Oktober 2011



---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Das Plangebiet liegt in einem Erholungsraum.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet liegt in einem Naturpark sowie in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Im Norden des Plangebiets befindet sich die biotopkartierte Fläche 4016, mit der Objektbezeichnung: Feucht- und Nasswiesen am Ostortstrand von Alberthofen. Es handelt sich um ein nicht pauschal geschütztes Biotop.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet schließt sich an den südlichen Ortsrand des Ortsteils Alberthofen an, es wird derzeit sehr heterogen genutzt. Im Bereich der intensiv genutzten Ackerflächen und Grünlandnutzung stellt sich der Eingriff landespflegerisch unproblematisch dar, die vorhandenen Gehölzbestände/Obstgehölze haben jedoch eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche unmittelbar am Rodenbach, die sich ohnehin als Böschung darstellt, ist unbedingt von der Bebauung auszunehmen, da sie einerseits landespflegerisch sensibel, andererseits wohnbaulich schwer nutzbar ist. Die südlich an die Böschung angrenzenden Flächen werden derzeit intensiv als Badeweide genutzt. Des Weiteren existiert hier ein Wohnhaus.

---

### Abwägung:

Unkritische Anpassung des Flächennutzungsplans an eine rechtskräftige Planung. Kein Abwägungsbedarf.

#### 5.14.3 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Westen des Ortsteils Sensenbach, östlich des Reitplatzes, ca. 0,2 ha sowie Ausweisung einer Grünfläche für den Reitplatz im Westen des Ortsteils Sensenbach, ca. 0,3 ha:

### Ortsplanung:

Bei der geplanten Mischbaufläche, die zwischen dem vorhandenen Mischgebiet im Osten und dem Reitplatz im Westen liegt, handelt es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand, da bereits Gebäude (Wohngebäude und Reithalle) vorhanden sind, die im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans als Mischgebiet ausgewiesen und in die Ortslagengrenze aufgenommen werden sollen.

Direkt westlich dieser Mischbaufläche ist zudem ein Reitplatz entstanden, der im Rahmen des Flächennutzungsplans ebenfalls als Grünfläche mit der Sonderfunktion „Reitplatz“ ausgewiesen werden soll. Da es sich bei beiden Flächen lediglich um eine Anpassung an den Bestand handelt, sind weitere Bewertungsdiskussionen nicht notwendig.

---

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf. Die randliche Eingrünung ist ausreichend gegeben.

### 5.14.4 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche im Osten des Ortsteils Sensenbach, östlich der K 139, ca. 0,4 ha:

## Ortsplanung:

Um innerhalb des Ortsteils Sensenbach den Wohnbauflächenbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken, ist die Erweiterung der Mischbaufläche im Osten des Ortsteils Sensenbach notwendig. Hier erfolgt eine Begradigung der östlichen Baugrenze und damit die Erweiterung um ca. fünf bis sechs Bauplätze.

Alternativstandorte sind im Ortsteil Sensenbach zwar vorhanden, stellen sich jedoch nicht günstiger dar, da in diesem Falle eine sehr sinnvolle Abrundung des östlichen Ortsrands erfolgt. Im Südosten ist eine Erweiterung in Richtung der Ortsgemeinde Steimel nicht möglich, da hier die Grundwasserschutzgebiete Zone I bis III angrenzen. Im Nordwesten befinden sich die forstwirtschaftlichen Flächen sowie die Reitanlage.

Die Plangebietsfläche ist bereits größtenteils bebaut. Eine Erschließung und Entwässerung erfolgt über das angrenzende Mischgebiet.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht.

Hinsichtlich des Ortsbilds entsteht eine sehr sinnvolle Abrundung in östliche Richtung. Grünordnerisch ist hier die Gestaltung eines neuen Ortsrandes in Form einer randlichen Eingrünung notwendig.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvor- stellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich östlich an den Orts- teil Sensenbach der Ortsgemeinde Steimel an und weist im östlichen Teil eine Neigung von unter 5 % in westliche Richtung, im westlichen Teil eine etwas höhere Neigung auf. Während der westliche Teil intensiv als Weide genutzt wird, liegt im östlichen Teil eine mäßig intensive Wiesenutzung mit einzelnen älteren (!) Obstgehölzen / Streu- obstwiese vor; diese Fläche ist intensiv durch Koniferen sowie Sträucher eingegrünt. Die Fläche ist lediglich von Osten bedingt einsehbar, wobei insbesondere der südöstli- che Teil bereits intensiv eingegrünt ist. Ein großer Eingriff in die Landschaft liegt jedoch nicht vor. Hinsichtlich der Erholung besitzt die Fläche eine gewisse Bedeutung, da der das Plangebiet querende Wirtschaftsweg als Spazierweg als Übergang vom Siedlungsbe- reich in die offene Landschaft genutzt wer- den kann. Hier kann auch eine Verbindung zu den östlich gelegenen Waldbereichen stattfinden.	gering bis mittel	Intensive randliche Eingrünung insbesondere nach Osten und möglichst Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere bei der randlichen Eingrünung.
<b>Wasser- haushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umge- bung sind keine Oberflächengewässer vor- handen, ebenso existieren keine Wasser- schutzgebiete im Plangebiet, südlich grenzt jedoch unmittelbar die Wasserschutzge- bietszone 2 sowie 3 an.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Ober- flächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe bis mittlere Erosionsgefahr.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchläs- sigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN- Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kalt- bzw. Frisch- luftproduktionsfläche (Gehölze) im Orts- randbereich des Ortsteiles Sensenbach dar und trägt aufgrund der nordwestlichen Nei- gung geringfügig auch zur Kalt- und Frisch- luftzufuhr der Ortsgemeinde Steimel bei.	mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung
<b>Arten- und Biotop- schutz</b>	Während die nördlich gelegenen Weidebe- reiche eine geringe Bedeutung für den Ar- ten- und Biotopschutz besitzen, ist die sü- döstliche Fläche erheblich hochwertiger, da hier einerseits randlich heimische Gehölze angrenzen, sowie sich insbesondere im südwestlichen Teil eine Streuobstwiese befindet.	mittel (bis hoch)	Möglichst Erhalt der randlichen Eingrünung im Bereich des sü- döstlichen Teilgebietes, intensive randliche Eingrünung zur Schaf- fung neuer Teillebensräume und innere Durchgrünung des Plan- gebietes.

24. Oktober 2011



---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet liegt in einem Naturpark sowie in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen sowie von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark-Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet schließt des Ortsrand nach Osten sinnvoll ab, stellt sich insbesondere im Südosten jedoch etwas sensibel dar, da hier bereits zahlreiche Gehölzbestände vorhanden sind, die unbedingt zu erhalten sind.

---

### Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der Ortslage in östliche Richtung.
2. Erschließung und Entwässerung unproblematisch.
3. Landespflegerisch vertretbar, sofern im südöstlichen Bereich die randlichen Gehölzbestände erhalten werden.
4. Anpassung an den Bestand, daher unkritische Flächenumwidmung.

#### 5.14.5 Erweiterung der vorhandenen Mischbaufläche in westliche Richtung, im Nordwesten des Ortsteils Sensenbach, ca. 0,1 ha

### Ortsplanung:

Bei dieser Flächenerweiterung des Mischgebiets im Nordwesten des Ortsteils Sensenbach, östlich der K 139, soll eine weitere Mischbaufläche, die als Sporn aus dem bisherigen Ortsrand herausragt, ausgewiesen werden. Da es sich jedoch auch hier um eine Anpassung an den Bestand handelt (es existiert bereits ein Wohnhaus/Ferienhaus), sind Standortalternativen nicht zu diskutieren. Erschließung sowie die weiteren infrastrukturellen Einrichtungen sind gegeben.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht.

Hinsichtlich des Ortsbilds entsteht trotz des unmittelbaren Anschluss an Wohngebäude eine Art Sporn, der aus dem bisherigen Ortsrand herausragt und der aus grünordnerischer Sicht randlich intensiv einzugrünen ist. Der Abstand zum Bach wird eingehalten.

---

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstel- lungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich westlich an ein bereits bestehendes Mischgebiet im Ortsteil Sensenbach der Ortsge-meinde Steimel an. Das Plangebiet liegt an einem nach Süden geneigten Hang und die Neigung liegt über 5 %. Es ist aus südlicher und westlicher Richtung gut einsehbar. Derzeitige Nutzung als Wiesen. Das Land-schaftsbild wird durch die nur gering-fügige Erweiterung nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich der Erholungseignung spielt das Plangebiet aufgrund seiner Kleinflächigkeit sowie der schlechten Erreichbarkeit (keine Weganbindung ) keine Bedeutung.	gering	Intensive randliche Eingrünung des Ein-zelgebäudes insbesondere in Richtung Süden und Westen.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Haupt-bodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähig-keit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe bis mittlere Erosionsgefahr.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestal-tung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwer-tung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasser-haushalt</b>	Im Plangebiet liegen keine Oberflä-chengewässer sowie Wasserschutz-gebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Samm-lung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungs-gemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt ein kleines Kalt-luftproduktionsgebiet dar. Die entstan-dene Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend in das südlich gelegene Tal hin ab. Das Tal dient als Kaltluftab-flussrinne und führt die Kaltluft in Rich-tung Osten hin ab, so dass die Kaltluft selber keine Bedeutung für den Orts-teil Sensenbach besitzt.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Tempera-tur ausgleich und zur Schadstofffilterung.
<b>Arten-und Biotop-schutz</b>	Die Fläche wird derzeit als intensiv als Wiese genutzt. Die Wiese besitzt lediglich als Offenlandbereich eine gewisse Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (geringer Schadstoffein-trag und geringe Störung).	gering	Intensive randliche Eingrünung insbe-sondere in Richtung Süden und Westen.

24. Oktober 2011



---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet liegt in einem Naturpark sowie in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet ragt als Sporn aus dem bisherigen Ortsrand raus. Landespflegerisch stellt sich die Fläche unproblematisch dar, und ist bei entsprechender randlicher Eingrünung als vertretbar anzusehen.

---

### Abwägung:

1. Erschließung und Entwässerung sind gegeben.
2. Anpassung an den baulichen Bestand vor Ort.
3. Landespflegerisch vertretbar, wenn eine randliche Eingrünung erfolgt, da das Plangebiet wie ein Sporn aus dem Ortsrand herausragt.

#### 5.14.6 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Nordosten des Ortsteils Weroth, nördlich der K 134, zwischen vorhandenen Wohn- und Mischbauflächen, ca. 2,0 ha:

### Ortsplanung:

Zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs der einheimischen Bevölkerung soll im Ortsteil Weroth eine Wohnbaufläche im Nordosten ausgewiesen werden, welche die südlich gelegene Mischbaufläche und die nördlich gelegene Wohnbaufläche verbindet und somit einen einheitlichen östlichen Ortsrand bildet bzw. diesen schließt. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan „Am Sonnenhang“ aufgestellt. Es handelt sich demnach um eine nachrichtliche Anpassung an einen rechtswirksamen Bebauungsplan. Die Wohnbaufläche ist zu großen Teilen auch schon bebaut, so dass es sich auch die Abbildung des tatsächlichen Bestandes handelt.

Standortalternativen sind in diesem Bereich nicht zu diskutieren, da es sich um eine äußerst sinnvolle Abrundung der Ortslage in östliche Richtung und um eine Schließung der Baulücke handelt.

Die Fläche wird derzeit noch intensiv ackerbaulich genutzt und ist über die im Norden geplante bzw. ausgewiesene Wohnbaufläche bzw. im Süden gelegene Mischbaufläche erschließ- und entwässerbar. Östlich verläuft bereits ein asphaltierter Wirtschaftsweg.

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht. Das Ortsbild wird durch diese Erweiterung eher positiv beeinflusst, da ein einheitlicher östlicher Ortsrand entsteht.

Grünordnerisch ist die Einbindung durch randliche Eingrünung im Osten notwendig.

---

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Risikoanalyse	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche schließt sich nördlich an eine bereits vorhandene Mischbaufläche an, nördlich ist bereits eine weitere Wohnbaufläche geplant. Die Fläche weist eine Neigung in südliche Richtung auf, weil im Südwesten eine leichte Kuppenlage, im Nordosten eine leichte Muldenlage gegeben ist. Die Fläche wird derzeit noch intensiv ackerbaulich genutzt, Gehölzstrukturen oder ähnliches befinden sich im Plangebiet nicht. Der Einblick von der Landschaft ist lediglich von Süden gegeben, hier jedoch auch nur bedingt, da südlich bereits die vorhandenen Wohnhäuser der Ortslage Weroth angrenzen. Im Nordosten befindet sich bereits eine dichte Hecke aus Feldahorn, Weißdorn, Schlehe etc., im Westen grenzen weitere Wohnbauflächen sowie Waldränder an, nördlich liegt die geplante / noch nicht umgesetzte Wohnbaufläche sowie der Waldrand. Der Einblick von der Landschaft ist somit kaum gegeben. Hinsichtlich der Erholungseignung hat die Fläche eine relativ hohe Bedeutung, da der östlich verlaufende, geteerte Wirtschaftsweg die Ortslage mit dem Friedhof verbindet und intensiv als Spazierweg für die Nah- und Feierabendholung genutzt wird. Hier sind auch entsprechende Sitzgelegenheiten vorhanden.	mittel	Intensive Eingrünung nach Westen und Norden, wo bisher noch der Übergang in die Landschaft gegeben ist, das entsprechende Wohngebiet ist jedoch bereits ausgewiesen und wird ggf. in Kürze umgesetzt. Weiterhin ist auf eine intensive innere Durchgrünung zu achten, da die Fläche eine leichte Hangneigung aufweist, ebenso sollte eine hangangepasste Bebauung vorgesehen werden.
<b>Wasserhaushalt</b>	Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete vorhanden.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe bis mittlere Erosionsgefahr.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt eine Kaltluftproduktionsfläche im Norden der Ortslage Weroth dar und trägt aufgrund seiner Neigung in südliche Richtung auch zur Kaltluftzufuhr der Ortslage bei.	mittel	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatenausgleich und zur Schadstofffilterung

24. Oktober 2011

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keinerlei Gehölzstrukturen auf, diese grenzen lediglich randlich an. Der Wert für den Arten- und Biotopschutz dieser Fläche ist daher relativ gering.	gering	Randliche Eingrünung sowie innere Durchgrünung der Fläche zur Schaffung neuer Teillebensräume für Flora und Fauna.
---------------------------------	---	--------	--

**Übergeordnete Maßnahmen:**

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Naturpark und in einem weiteren Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Biotoptypenverträgliche Nutzung von Ackerflächen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

**Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:**

Die Fläche fügt sich optimal in die bisher umgebenen, ausgewiesenen und geplanten Wohnbauflächen ein und bietet sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem bedingten Einblick von der Landschaft aus zu einer Entwicklung von Wohnbauflächen an.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der Ortslage in nordöstliche Richtung entsprechend des Bebauungsplans.
2. Erschließung und Entwässerung unproblematisch lösbar.
3. Sinnvolle Erweiterung der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche.
4. Landespflegerisch vertretbarer Eingriff.
5. Großteils Abbildung des baulichen Bestandes.

### 5.14.7 Ausweisung von Landespflegeflächen im Osten des Ortsteils Weroth, westlich angrenzend an die vorhandenen forstwirtschaftlichen Flächen, ca. 2,75 ha:

## Ortsplanung:

Für die Bauflächen innerhalb der Ortsgemeinde Steimel werden im Osten des Ortsteils Weroth Kompensationsflächen ausgewiesen, wobei Teile der Flächen bereits verschiedenen Baumaßnahmen zugeordnet sind. In der Plankarte wird dies durch die Punktsignatur „zK“ verdeutlicht. Verbleibenden Flächen können für zukünftige Baumaßnahmen im Sinne eines Ökokontos verwandt werden. Es handelt sich demnach um eine Anpassung an planungsrechtlichen Bestand da diese Flächenausweisung auf verschiedene rechtswirksame Bauleitpläne zurückzuführen ist.

Die Flächen schließen sich direkt westlich an die vorhandenen forstwirtschaftlichen Areale an und sind bereits durch entsprechende Pflanzungen von Obstgehölzen etc. aufgewertet worden. Die Unternutzung ist als extensiv zu bezeichnen. Nördlich schließen sich ein Übergang zu den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Heckenstrukturen an mit einem Brennesselsaum.

24. Oktober 2011



In der zweiten landesplanerischen Stellungnahme aus dem Jahr 2009 wird ein Konflikt gesehen, zwischen der Zielausweisung eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft im RROP und der festgesetzten Nutzung der Änderungsfläche über rechtsverbindliche Bebauungspläne als Kompensationsflächen. Es wurde empfohlen, nur den südlichen Bereich, der sich nicht mit dem Vorranggebiet überdeckt im Flächennutzungsplan darzustellen.

Der Verbandsgemeinderat hat diesen Sachverhalt im Rahmen der Abwägung gemäß Sitzung vom 28.04.2009 behandelt und entschieden die Flächendarstellung aus folgenden Gründen beizubehalten:

- Die Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans sind sehr grob und erfolgen in einem Maßstab von 1:100.000. Hier eine parzellenscharfe Zuordnung abzulesen ist schwierig. Zudem ist zu sehen, dass die nachfolgenden, konkretisierenden Planungsebenen einen Entwicklungsspielraum aufweisen.
- Als zweiter wichtiger Grund zur Beibehaltung der Fläche spricht, dass die Nutzung als extensive Streuobstwiese eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt. Dies bedeutet, dass der Ertrag der Obstbäume und das Schnittgut der Fläche durchaus landwirtschaftlich verwertet werden kann, so dass hier nicht zwingend ein Konflikt mit dem Ziel einer landwirtschaftlichen Vorrangfläche zu sehen ist.
- Als drittes ist anzuführen, dass es unverständlich ist, dass über rechtsverbindliche Bebauungspläne festgesetzte Kompensationsflächen, die offensichtlich älter sind als der Regionale Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006, im Zuge dieser RROP-Fortschreibung nicht berücksichtigt worden sind.
- Unter Berücksichtigung der Sichtweise, dass die Fläche durchaus landwirtschaftlich noch nutzbar ist, wurde ein Planungskonflikt in der unterstellten Härte nicht gesehen. Die Flächendarstellung wurde daher unverändert beibehalten.

Ein gesonderter weiterer städtebaulicher bzw. landespflegerischer Abwägungsbedarf besteht nicht.

## Landschaftsplanung:

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf.



**5.14.8 Neudarstellung: Änderung von Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ in Sonderbaufläche „Campingplatz“ entsprechend des Bebauungsplanes "Campingplatz Sensenbach" nordwestlich von Sensenbach ca. 0,4 ha:**

### **Ortsplanung:**

Nördlich von Steimel und der Ortslage Sensenbach ist derzeit im Talraum des Rodenbaches im Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dargestellt. Diese Darstellung soll entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Campingplatz Sensenbach“ in Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ geändert werden.

Die Fläche wird derzeit schon als Zeltplatz bzw. Campingplatz genutzt.

Über die nördlich verlaufende „Kirchstraße“ ist die Fläche nach Niederwambach und über die westlich gelegene K 132 an Sensenbach angebunden.

Nördlich schließen sich Waldflächen an den Campingplatz an. Sowohl im Osten als auch im Westen sind Gewässer vorhanden. Die nächstgelegene östliche Gewässerfläche liegt innerhalb des Plangebiets und ist dem Campingplatz zugeordnet.

Grünordnerisch ist die Fläche durch Gehölzpflanzungen allseitig eingefasst.

### **Landschaftsplanung:**

Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der Campingplatz besteht bereits seit langem. Bauliche Veränderungen im Gebiet sind nicht geplant. Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.



#### 5.14.9 Neudarstellung: Änderung von Waldfläche in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Friedwald“, ca.1,8 ha:

### Ortsplanung:

In der Ortsgemeinde Steimel soll eine Fläche für eine Waldbegräbnis-Ruhestätte, Friedwald, ausgewiesen werden.

Die Fläche liegt im Waldbereich östlich der Ortslage und südlich der L 265 zwischen dem Hauptort Steimel und dem Ortsteil Weroth. Die Fläche schließt sich westlich an den vorhandenen Friedhof an.

Friedwaldbestattungen finden in der Regel als Urnenbeisetzungen statt. Die Grabstellen sind naturbelassen und bedürfen keiner Pflege. Die Friedwaldbestattung wird als Naturbestattung begriffen. Die Urnen verrotten nach kurzer Zeit. Ein „dauerhafter“ Eingriff in Natur und Landschaft ist daher nicht gegeben.

Bauliche Maßnahmen werden auf der Fläche nicht vorgenommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch geologische Gutachten zu klären welche Folgen durch die neue Form der Erdbestattung auftreten können und ob die Planung umgesetzt werden kann.

### Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Flächenausweisung befindet sich östlich der Ortslage. Die Fläche ist vollständig bewaldet. Durch die Ausweisung des Friedwaldes ändert sich an der Situation nichts grundlegendes.	gering bzgl. des Land-schaftsbilds und der Erholung	Keine Maßnahmen erforderlich.
Wasser-haushalt	Oberflächengewässer sind nicht betroffen.  Die in den Waldboden eingebrachten Urnen bestehen aus einem biologisch abbaubaren Materialmix (aus Holzpartikeln und einem Naturleim). Dieses so genannte Biopolymer sorgt dafür, dass die Urne im Boden nach kurzer Zeit wieder zersetzt wird. Das gilt auch für die Asche der Verstorbenen.	gering für die Grund-wasserneubildung	Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll jedoch ein geologisches Gutachten Klarheit über mögliche Konfliktpunkte bringen.

24. Oktober 2011



<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige bis basenarme Parabraunerden (Braunerden, Plastosol, Pseudogley, Anmoor) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf (Staublehm) über Lößlehm (Graulehm). Die Parabraunerden weisen in der Regel eine hohe Gründigkeit und hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere Durchlässigkeit und große Filterfunktion bei guten landwirtschaftlichen Erträgen auf.	mittel	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Klima/ Luft- hygiene</b>	Aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung hat das Gebiet eine Bedeutung als Standort für die Frischluftproduktion. Grundsätzlich erfolgt keine Änderung, da der Wald im Bestand erhalten bleibt.	Gering.	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Arten und Biotope</b>	Die Waldbestände bleiben im Gebiet erhalten. Es gehört zum Friedwald-Konzept, dass die Natur die Grabpflege übernimmt. Grabschmuck und Blumen, Gestecke und Kränze gehören nicht in den Wald. Die Gräber sind einfach und schlicht. Es wird lediglich durch Schilder auf die zur Ruhe gebetteten hingewiesen. Es erfolgt somit kein Eingriff in das Arten und Biotoppotential des Waldes. Mit dem Kauf eines Urnenplatzes entscheidet man sich auch für einen Baum, unter dem man bestattet werden will. Dieser Baum wird dann langfristig im Bestand gehalten, da dieser ja Teil des Grabes ist. In manchen Fällen kann dies für einen Zeitraum von über 90 Jahren sein. Durch das angedachte Konzept ist der Erhalt des Waldes somit langfristig gesichert. Teilweise finden auch Nachpflanzungen von einheimischen Gehölzen statt.	gering	Keine Maßnahmen erforderlich.

**Übergeordnete Vorgaben:**

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Waldfläche und Erholungsraum
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Darstellung als Waldflächen, die nicht in der Biotopkartierung erfasst sind.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Rhein-Westerwald.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Waldfläche
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

**Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:** Ein hoher Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora und Fauna, sowie alles anderen Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Bei entsprechend naturnaher Pflege des Waldes, ist im Konzept einer Friedwaldbestattung so vorgesehen, ist auch mit einer günstigen Entwicklung des Umweltzustandes im Waldbereich zu rechnen.

24. Oktober 2011



## Abwägung:

1. Negative Umweltauswirkungen sind nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht erwarten.
2. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist ein geologisches Gutachten durchzuführen.

### 5.15 Ortsgemeinde Urbach

#### 5.15.1 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Norden der Ortsgemeinde Urbach, westlich der L 264, ca. 1,7 ha:

## Ortsplanung:

Im Norden der Ortsgemeinde Urbach, nördlich anschließend an die bereits vorhandenen Wohnbauflächen, westlich der L 264, soll eine neue Fläche der wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche schließt sich damit direkt nördlich an die vorhandenen Wohngebiete und südlich an eine Wohn- und Mischbaufläche an und verbindet somit die beiden bisher voneinander getrennten Ortsteile.

Die Fläche liegt zwischen dem Panoramaweg und den bereits vorhandenen Wohnbauflächen; die südlich angrenzende Fläche bleibt vorerst frei von einer Überplanung.

Die Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich (als Weide bzw. ackerbaulich) genutzt und kann über die L 264 bzw. vorhandene Wirtschaftswege der angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen erschlossen sowie die angrenzenden Flächen entwässert werden.

Immissionsschutztechnisch sind insbesondere Schutzmaßnahmen entlang der L 264 vorzusehen.

Hinsichtlich des Ortsbildes stellt sich diese Fläche aufgrund des Schlusses der Ortsteile als relativ günstig dar; sie ist jedoch weit einsehbar.

Grünordnerisch ist einerseits die Eingrünung zur L 264 sowie die randliche Eingrünung im Westen von großer Bedeutung.

Der die Fläche betreffende Bebauungsplan „Auf der Schuler“ ist mittlerweile rechtsverbindlich. Es handelt sich demnach um eine Anpassung an den Bestand. Das Wasserschutzgebiet Zone III wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

## Landschaftsplanung:

Es handelt sich um die nachrichtliche Anpassung an die Inhalte eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die landespflegerischen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes abgearbeitet.

Eine weitergehende landschaftsplanerische Bewertung ist daher nicht erforderlich.

24. Oktober 2011



## Abwägung:

Unkritische Übernahme einer rechtsverbindlichen Planung in den Flächennutzungsplan. Keine Abwägung erforderlich.

### 5.15.2 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen des Ortsteils Urbach-Kirchdorf, westlich des Sportplatzes nahe des Bachtals, ca. 0,4 ha:

## Ortsplanung:

Nordöstlich des Bachlaufs bzw. des Schwimmbads, westlich des Sportplatzes vom Jugendheim, im Westen des Ortsteils Urbach-Kirchdorf, soll eine weitere Fläche im Rahmen einer beschlossenen Abrundungssatzung im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden. Es handelt sich demnach um eine Anpassung an den planungsrechtlichen Bestand. Die Fläche schließt sich, wie bereits erwähnt, westlich direkt an das Sportgelände des Schwimmbades und Sportplatzes an und rundet den Ortsteil im Westen sinnvoll ab.

Die Erschließung kann über die Straßen zum Sportplatz bzw. die nördlich angrenzende Wohnbaufläche erfolgen, ebenso die Entwässerung. Anfallendes Oberflächenwasser kann breitflächig in den Bachlauf eingeleitet werden.

Immissionsschutztechnisch sind die Lärmbelastigungen aus den angrenzenden Freizeitanlagen wie Sportplatz und Schwimmbad zu beachten. Gegebenfalls sind hier geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Hinsichtlich des Ortsbildes entsteht eine sinnvolle Abrundung in westliche Richtung. Grünordnerisch ist der Eingriff in die Fläche aufgrund der Lage am Bachlauf, die als sensibel zu bezeichnen ist, nicht zu befürworten. Es wird bei der Flächendarstellung jedoch schon im Sinne der Eingriffsminimierung auf die Einhaltung eines Pufferabstands geachtet.



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstel- lungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um teilweise bebaute Flächen, im Westen schließen sich intensiv genutzte Pferdekoppeln an. Der südlich des Plangebiets verlaufende Urbach-Kirchdorfer-Bach ist mit Gehölzen bewachsen. Die Fläche liegt an einem südlich gelegenen Hang, der eine Neigung von ca. 5% aufweist. Von Süden sowie von Westen ist das Gebiet einsehbar. Im Osten verdeckt bereits bestehende Bebauung und im Norden eine Hecke den Einblick. Im Westen verläuft eine 20 KV-Leitung. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verläuft ein Wiesenweg, der in die offene Flur führt. Aufgrund der intensiven Nutzung und der Einzäunung dient das Plangebiet selbst nicht als Erholungsort.	Hinsichtlich des Landschaftsbilds: mittel und der Erholungseignung: gering.	Das Bachtal sollte von einer Bebauung freigehalten werden, so dass die Fläche landespflegerisch kritisch gesehen werden muss. Bei derart kleinteiliger Parzellierung sind die notwendigen Pufferbereiche für die Wohnbebauung nicht mehr einzuhalten. Eine Störung und Beeinträchtigung des Urbach-Kirchdorfer-Baches ist somit nicht zu vermeiden.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Geringe Erosionsgefahr im Bereich des Plangebiets.	gering	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasser-haushalt</b>	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasserschutzgebiete. Südlich verläuft der Urbach-Kirchdorfer-Bach.	hoch	Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer, Minimierung der Versiegelung zur Förderung der Versickerung. Zudem entsprechende Einhaltung eines Pufferbereichs von mindestens 15 m zum südlich gelegenen Urbach-Kirchdorfer-Bach., Vermeidung der Beeinträchtigung des Urbach-Kirchdorfer-Baches, Filterung der breitflächig einzuleitenden unbelasteten Oberflächenwässer vor Einleitung in den Urbach-Kirchdorfer-Bach.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Die im Plangebiet entstehende Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend in das südlich gelegene Urbach-Kirchdorfer-Bachtal hin ab. Das Tal dient als Kaltluftabflussrinne und führt die Kaltluft in Richtung Westen hin ab, so dass die Kaltluft selber keine Bedeutung für die Ortsgemeinde Urbach besitzt.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Temperaturengleich und zur Schadstofffilterung, Offenhaltung von Kaltluftabflussbahnen.

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Die Fläche wird derzeit intensiv als Weide mittlerer Standorte genutzt, die lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzt. Der südlich des Plangebiets gelegene Urbach-Kirchdorfer-Bach ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und besitzt eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.	gering und hoch	Das Bachtal sollte von einer Bebauung frei gehalten werden. Die geplante Bebauung beeinträchtigt Bach und Bachvegetation.
--------------------------------	---	-----------------	---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz**Südlich der Ortsgemeinde Urbach verläuft die großräumige Straßenverbindung A 3 sowie die Schienenneubaustrecke Köln – Rhein/Main.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Südlich der Ortsgemeinde Urbach verläuft die großräumige Straßenverbindung A 3.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet rundet die Ortsgemeinde im Westen sinnvoll ab. Da die Fläche jedoch an einem Bachlauf liegt, ist sie als sensibel zu bewerten und landespflegerisch nicht zu befürworten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der Ortslage in westliche Richtung.
2. Erschließung und Entwässerung unproblematisch über die angrenzenden Flächen lösbar.
3. Landespflegerisch ist die Fläche nicht zu vertreten, da sie direkt am Urbach-Kirchdorfer-Bach liegt. Die Fläche ist als sensibel zu bewerten. Auf einen entsprechenden Abstand ist zu achten.

**5.15.3 Fläche entfällt: Ausweisung einer Wohnbaufläche im Osten des Ortsteils Urbach-Kirchdorf, östlich der L 264, nördlich des Friedhofs, ca. 3,1 ha:**

**5.15.4 Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche im Westen des Ortsteils Urbach-Kirchdorf für eine Turn- und Mehrzweckhalle, ca. 0,7 ha:**

## Ortsplanung:

Westlich des großen Erholungsgebiets mit seinen Gewässerflächen im Bereich des bisherigen Gemeinbedarfsbereiches mit Kindergarten etc. soll eine Turn- und Mehrzweckhalle errichtet werden, für die bereits das Gelände südlich der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche reserviert wurde. Der Bereich soll im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.

24. Oktober 2011



Aufgrund des bereits östlich und nördlich angrenzenden Freizeitgeländes, das sich relativ großflächig darstellt, bietet sich in diesem Bereich die Errichtung einer Turn- und Mehrzweckhalle durchaus an. Standortalternativen sind in der Ortslage kaum gegeben, da die Fläche möglichst an vorhandene Gemeinbedarfsflächen angegliedert werden sollte, um eine Konzentrationswirkung zu erzielen.

Die Erschließung kann über die bereits gegebene Anbindung zum Kindergarten bzw. zu den Parkplätzen erfolgen, die Entwässerung ist ebenso über die Anschlüsse der vorhandenen Gebäudeanlagen möglich.

Immissionsschutztechnisch bestehen hier keine Bedenken. Hinsichtlich des Ortsbildes erfolgt eine moderate und sinnvolle Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche in südliche Richtung.

Grünordnerisch ist eine intensive Eingrünung und Begrünung der Gebäude notwendig.

## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstellungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Das Plangebiet ist als relativ eben anzusprechen. Die momentane Nutzung ist durch extensive bzw. intensiv genutzte Weiden geprägt. Da nördlich und östlich an die Fläche bereits ein Freizeitgelände anschließt ist die Einsicht begrenzt. Im Westen des Plangebiets verläuft eine 20 KV-Leitung. Aufgrund der teilweisen intensiven Nutzung dient das Gebiet Erholungssuchenden nicht als Ziel.	Hinsichtlich des Landschaftsbilds sowie der Erholungseignung: gering.	Intensive randliche Eingrünung des gesamten Geländes zur Gestaltung eines neuen Ortsrandes. Aufgrund des Übergangs in die offene Landschaft sollte eine intensive Fassadenbegrünung erfolgen.
<b>Boden</b>	Die Hauptbodentypen sind basenhaltige Lockerbraunerden und Braunerden (Ranker, Pseudogley) mit den Hauptbodenarten Schluff und Lehm auf Bimsschleier und oder Staublehm über älteren Gesteinen. Die Braunerden weisen in der Regel eine mittlere Gründigkeit, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere Durchlässigkeit sowie eine mittlere Filterfunktion auf. Im Bereich der Wiesenflächen stellt sich die Erosionsgefahr als gering bis mittel dar.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasser-haushalt</b>	Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete.	gering	Minimierung der Versiegelung, Sammlung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken, ordnungsgemäße Ableitung der Abwässer.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Das Plangebiet stellt ein Kaltluftproduktionsgebiet dar. Da die Fläche weitestgehendst als eben zu bezeichnen ist fließt sie nicht ab und hat für die Ortsgemeinde lediglich eine geringe Bedeutung.	gering	Pflanzung von Gehölzen zum Temperatureausgleich und zur Schadstofffilterung.

24. Oktober 2011



<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Extensive und intensive Weidennutzung, die für den Arten- und Biotop-schutz nur eine geringe Bedeutung besitzt.	gering	Intensive Eingrünung des ganzen Gebiets zur Schaffung neuer Teillebensräume für die Flora und Fauna.
---------------------------------	---	--------	--

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Südlich der Ortsgemeinde Urbach verläuft die großräumige Straßenverbindung A 3 sowie die Schienenneubaustrecke Köln – Rhein/Main.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Das Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr. Westlich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke der Post, südlich der Ortsgemeinde Urbach verläuft die großräumige Straßenverbindung A 3.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Angaben.
- **Schutzgebiete:** Keine Angaben.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Landwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet bietet sich zur Erweiterung der Gemeindebedarfsfläche an, bei entsprechender randlicher Eingrünung kann das Plangebiet als landespflegerisch vertretbar gelten.

## Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der Gemeindebedarfsfläche in südliche Richtung.
2. Erschließung und Entwässerung über die angrenzenden Flächen möglich.
3. Landespflegerisch ist die Fläche vertretbar, bei einer intensiven randlichen Eingrünung sowie bei einer Begrünung der Gebäude.

### 5.15.5 Erweiterung der Wohnbauflächen im Westen des Ortsteils Urbach-Überdorf, ca. 0,2 ha:

## Ortsplanung:

Im Westen des Ortsteils Urbach-Überdorf wurde die Abrundungssatzung „Elserstück“ aufgestellt. Hier soll die vorhandene Wohnbaufläche geringfügig um ein bis zwei Bauplätze nach Westen erweitert werden, so dass Standortalternativen nicht zu diskutieren sind.

Es handelt sich um eine Anpassung an den planungsrechtlichen Bestand.

Die Fläche wird derzeit noch als Weide mäßig intensiv genutzt, weist einzelne Obstgehölze auf und ist über die im Osten angrenzenden Wohnbauflächen bzw. im Norden angrenzenden Mischbauflächen erschließ- und entwässerbar (einseitige Erschließung)

Immissionsschutztechnische Probleme ergeben sich in diesem Bereich nicht.

Hinsichtlich des Ortsbilds fügt sich die Fläche relativ harmonisch an den westlichen Ortsrand an. Grünordnerisch ist die randliche Eingrünung von Bedeutung.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Eingriffregelung wurden bereits im Rahmen der wirksamen Abrundungssatzung abgearbeitet. Eine weitere Beurteilung ist daher nicht notwendig.

### 5.15.6 Ausweisung einer Wohnbaufläche im Osten des Ortsteils Urbach-Überdorf entlang der K 150, ca. 0,65 ha:

## Ortsplanung:

Im Osten des Ortsteils Urbach-Überdorf, soll eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Dazu wurde die Ergänzungssatzung „Mittelstraße“ aufgestellt, die mittlerweile rechtsverbindlich ist. Bei der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine nachrichtliche Anpassung an den Bestand.

Die Fläche schließt sich östlich an die vorhandenen Wohnbauflächen des Ortsteils Urbach-Überdorf an und ist bereits bebaut.

Die Wasserschutzgebietsausweisung im wirksamen Flächennutzungsplan im Stand der 3. Änderung wurde aufgehoben. Somit ist eine Schutzgebietsausweisung von der Planung nicht mehr betroffen.

Die Entwässerung ist über die im Westen angrenzenden Wohnbauflächen möglich, wobei das unbelastete gefilterte Oberflächenwasser in den angrenzenden Bachlauf eingeleitet werden kann. Hinsichtlich des Ortsbilds erfolgt eine deutliche Erweiterung (spornförmig) in östliche Richtung, so dass der einheitliche Ortsrand aufgegeben wird.

Grünordnerisch ist insbesondere auf eine randliche Eingrünung nach Nordwesten, Osten und Süden zu achten.

## Landschaftsplanung:

Die Aspekte der Eingriffregelung wurden mit der Aufstellung der Satzung abgearbeitet. Eine erneute Bewertung ist daher nicht erforderlich.

## Abwägung:

Unkritische Übernahme einer rechtsverbindlichen Planung. Es besteht kein Abwägungsbedarf.

24. Oktober 2011



#### **5.15.7 Ausweisung von Landespflegeflächen im Osten der Ortsgemeinde Urbach entlang des Urbach-Kirchdorfer Baches, ca. 1,2 ha:**

##### **Ortsplanung:**

Für die Gewerbeflächen des Industrieparks „Urbacher Wald“ wurden weitere Kompensationsflächen benötigt, so dass hier z. B. entlang des Urbach-Kirchdorfer Baches eine der Kompensationsflächen gelegen ist, die sich südlich der K 123 befindet.

Derzeit wird die Fläche mäßig intensiv als Feuchtwiese genutzt, die gegenüberliegende Seite wird durch Gehölzpflanzungen geprägt.

Im wirksamen Bebauungsplans sind die Details nachzulesen. Vorgesehen sind in diesem eine extensive Feuchtwiese inkl. der Bewirtschaftung gemäß des Programms PAULa. Dem Gewässerlauf soll eine natürliche Entwicklung zugestanden werden.

##### **Landschaftsplanung:**

Kein landespflegerischer Abwägungsbedarf.

#### **5.15.8 Ausweisung weiterer Gewerbeflächen südlich des Ortsteils Urbach-Überdorf, anschließend an die Gemarkungsgrenze nach Dernbach, ca. 6,8 ha, sowie von Landespflegeflächen ca. 1,3 ha:**

##### **Ortsplanung:**

Der Industriepark „Urbacher Wald“ wurde auf den Gemarkungen Urbach und Dernbach entwickelt. Da insbesondere der Standort Urbach weiterhin gestärkt werden sollte, wurde zusätzliche Gewerbegebietsflächen für ansiedlungswillige Betriebe erschlossen. Für die Fläche gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Urbacher Wald II“. Es handelt sich demnach um eine nachrichtliche Übernahme.

Die Flächen südlich von Urbach haben sich besonders zur Erweiterung des Gewerbegebietes angeboten, da diese abseits der vorhandenen Misch- und Wohngebiete liegen und durch die L 266, L 264 und die A 3 sehr gut erschlossen sind. Zugleich wurden Landespflegeflächen für den entsprechend notwendigen Ausgleich ausgewiesen. Eine Eingrünung in Richtung Ortslage ist daher gegeben und planerisch gesichert.

Wie bereits erwähnt ist die Erschließung gewährleistet, die Entwässerung muss über die angrenzenden, bereits vorhandenen Gewerbeflächen erfolgen.



## Landschaftsplanung:

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die Aspekte Eingriffsreglung abgearbeitet. Eine erneute Betrachtung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

## Abwägung:

Unkritische Anpassung der Inhalte des Flächennutzungsplans an den planungsrechtlichen Bestand. Keine Abwägung erforderlich.

### 5.15.9 Ausweisung einer Landespflegefläche an der Kreuzung zwischen der L 264 und L 266 im Süden der Ortsgemeinde Urbach, ca. 0,85 ha:

## Ortsplanung:

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die Erschließung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen hervorgerufen wurden, sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Ein Teil dieser Maßnahmen soll u.a. im Gewannbereich „Auf der Steinreusch“ umgesetzt werden. Die Flächen liegen im Kreuzungsbereich zwischen der L 266 und L 264.

Derzeit befindet sich entlang der L 264 Pionierbewuchs mit vereinzelt Eichen, verbuschter Hochstaudenflur sowie Obstbaumgruppen im Süden der Fläche. Im Norden der Fläche liegen dichte Gehölzbestände vor.

Die Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden, mit einem Krautsaum in den Randbereichen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind für diese Landespflegefläche genaue Maßnahmen genannt. Details können im Bebauungsplan „Industriepark Urbacher Wald II“ nachgelesen werden.

## Landschaftsplanung:

Weiterer landespflegerischer Bewertungs- oder Abwägungsbedarf besteht für diese Flächen nicht.

### 5.15.10 Ausweisung von Landespflegeflächen entlang der ehemaligen K 150, östlich der Ortsgemeinde Urbach, ca. 0,15 ha:

## Ortsplanung:

Für die Ausweisungen des Gewerbegebiets im Bereich des Industrieparks Urbacher Wald sind auch diese Flächen als Kompensationsflächen vorgesehen. Sie setzen die als Änderung 7 in der Ortsgemeinde Dernbach gekennzeichneten Landespflegeflächen fort und enthalten die gleichen

24. Oktober 2011



Maßnahmen, d. h. einen Rückbau (Entsiegelung) der ehemaligen K 150 sowie die Anlage einer Obstbaumreihe mit einer Unternutzung als Extensivwiese. Derzeit ist ein Großteil der Flächen asphaltiert bzw. schließen sich Entwässerungsgräben und Wegraine an.

## **Landschaftsplanung:**

Es handelt sich hier um die Darstellung bereits festgesetzter Kompensationsflächen. Eine Beurteilung ist daher nicht mehr notwendig.

### **5.15.11 Ausweisung von Landespflegeflächen im Südwesten der Ortsgemeinde Urbach, südlich in der A 3, direkt angrenzend an die forstwirtschaftlichen Flächen, ca. 8,1 ha:**

## **Ortsplanung:**

Für die großflächigen Ausweisungen der Gewerbegebiete im Bereich des Industrieparks Urbacher Wald sind weitere Ausgleichsflächen notwendig. Daher wurden diese Flächen, die direkt an die forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten der Ortsgemeinde Urbach angrenzen, sich im Gemarkungsteil „Im alten Hau“ befinden und südwestlich der Autobahn A 3 bzw. des Urbaches liegen, als Landespflegeflächen ausgewählt.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden detaillierte Maßnahmen für diese Flächen festgelegt, die derzeit als Grünland / Wiese mittlerer Standorte intensiv genutzt werden. Zudem befinden sich vereinzelte Gebüschgruppen in Waldnähe im Westen/Südwesten der Fläche.

Hier soll eine Extensivwiese entwickelt werden, mit den Pflegemaßnahmen gemäß PAULa.

Gesonderter weiterer landespflegerischer Bewertungsbedarf bzw. städtebaulicher Bewertungsbedarf besteht hier nicht.

## **Landschaftsplanung:**

Kein gesonderter Abwägungsbedarf.

### **5.15.12 Neudarstellung: Darstellung einer Sonderbaufläche für „Groß-Werbeanlagen“ an der A3, ca. 0,05 ha:**

## **Ortsplanung:**

Auf der Sonderbaufläche an der A3 soll die Errichtung eines Werbepylons (Werbeturm) erfolgen.

Der Standort liegt in der Gemarkung Urbach-Überdorf im östlichen Bereich der Kreismülldeponie. Entgegen der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan befindet sich an dieser Stelle jedoch

24. Oktober 2011



kein Wald mehr, sondern die betroffene Fläche hat mittlerweile eine neue Nutzung gefunden. Die Waldbestände wurden gerodet und die Mülldeponie erweitert (Anlage einer Nachrotte). Östlich schließen sich Nadelwaldflächen an. Die unmittelbare Umgebung der Fläche ist durch bauliche Anlagen vorbelastet.

Zur A3 und zur ICE-Neubaustrecke Köln-Frankfurt werden die erforderlichen Abstände eingehalten. Die Entfernung zur ICE-Bahnstrecke beträgt rund 60 m und zur BAB rund 120 m.

Die Plangebietsfläche liegt im nördlichen Randbereich des Naturpark Rhein-Westerwald. *Schutzzweck* für den gesamten Naturpark ist die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des weitgehend von Bebauung und Eingriffen in die Landschaft unberührten Vorderen Westerwaldes sowie der rechtsseitigen Rheinläufe zwischen Neuwied und der nördlichen Landesgrenze.

Hierbei ist zu beachten, dass die angesprochenen Schutzzwecke im Randbereich der Ausweisung nicht erzielt werden können. Dies ist auf die gegebenen Vorbelastungen (Mülldeponie, Autobahn und ICE-Strecke) zurückzuführen. Aufgrund der Geräuschemissionen der Autobahn und der Bahnstrecke besitzt das Plangebiet keine Eignung für Langzeit- oder Kurzzeiterholung. Ein besonderer Erholungswert ist an dieser Stelle nicht gegeben.

Auch wenn der Standort formell innerhalb der Kernzone des Naturparks Rhein-Westerwald liegt, ist der konkrete Standort bereits jetzt nicht als schutzwürdig zu bewerten. Insofern kann hier auch eine Befreiungsmöglichkeit von der Schutzgebietsverordnung des Naturparks gesehen werden.

Durch die geplante Errichtung eines Werbepylons von max. 35 m Höhe sind wesentliche optische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten zumal der Standort aufgrund ihrer höhenmäßigen Bestimmung von umliegenden Ortsgemeinden kaum einsehbar ist. Eine Einsehbarkeit ist hauptsächlich von der vorbeiführenden Autobahn und Teilbereichen der Ortsgemeinde Oberraden gegeben. Hier jedoch lediglich die „Rückfläche“ der Anlage ohne Werbetafel. Diese sollte in einem mittlerem Grauton gehalten werden. Eine Beleuchtung der Rückseite und die Anbringung einer Werbetafel sollte ebenfalls nicht erfolgen.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher Baurecht für die Errichtung der Anlage schaffen soll. Der Planentwurf berücksichtigt eine Höhenbegrenzung der Anlage, sowie die Begrenzung der Werbeflächen und schließt auch eine Beleuchtung der Werbeflächen während der Nachtstunden aus. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Untersuchung zur Einsehbarkeit der Anlage und der Auswirkung auf den Förderturm der Grube Georg durchgeführt. Anhand der vorgenommenen Untersuchungen kann nachgewiesen werden, dass durch die Errichtung einer geplanten Großwerbeanlage im Bereich der Kreis-Mülldeponie und BAB 3 keine erheblichen landschaftsbildlichen Beeinträchtigungen einhergehen. Eine direkte Sichtbeziehung zum Förderturm der Grube Georg, als „dominierende landschaftsprägende Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung“ ist nicht gegeben. Die Sichtbarkeitsanalyse wird als Anlage der Begründung des Flächennutzungsplans wiedergegeben.

24. Oktober 2011



## Landschaftsplanung:

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Landespflegerische Zielvorstel- lungen
<b>Land-schafts-bild/ Erholung</b>	Die Fläche des Plangebietes gehört mit zu den Flächen der Kreismülldeponie. Die ehemals vorhandenen Waldbestände wurden gerodet und es wurde eine sogenannte Nachrotte errichtet. Der Werbebeylon wird neben dieser Nachrotte errichtet werden. In Richtung Norden ist die Mülldeponie durch eine hohe Mauer sehr gut zur Umgebung abgeschirmt, so dass diese optisch kaum wahrnehmbar ist. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich jedoch dennoch vorbelastet, da parallel zur Autobahn A3 eine 110 kV-Freileitung verläuft, welche das Gebiet stark prägt. An einigen Stellen sind auch Stromleitungen und Maste der ICE-Strecke wahrnehmbar.	Hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbildes: gering, aufgrund der gegebenen Vorbelastungen	Höhenbegrenzung der Werbeanlage. Keine Beleuchtung der Werbefläche in den Dämmerungs- oder Nachstunden negative Auswirkungen auf nachaktive Insekten und Lichtverschmutzung (light pollution).
<b>Boden</b>	Basenhaltige Lockerbraunerden, Braunerden auf Bimsschleier oder Staublehmen. Als Bodenarten sind Schluff und Lehm aufzuführen. Geringe Erosionsgefährdung im Bereich der Plangebietsfläche.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung von Stell- und Anfahrtsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen soweit dies möglich ist. Größe des Fundamentes auf den erforderlichen Umfang zur Erreichung der Standfestigkeit beschränken. Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Einhaltung der DIN-Normen zum Schutz des Bodens.
<b>Wasser-haushalt</b>	Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.  Kluftgrundwasserleiter mit geringer Grundwasserführung (Devonische Schiefer und Grauwacken).	gering bis mittel, aufgrund des geringen Umfangs der Versiegelung	Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, Minimierung der Versiegelung zur Förderung der Versickerung. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasseraufnahme.
<b>Klima/ Luft-hygiene</b>	Vorbelastung durch die Nutzung als Abfalldeponie gegeben.	gering	-
<b>Arten- und Biotop-schutz</b>	Die Fläche wird durch die Kreisabfalldeponie in Anspruch genommen.	gering	Wenn möglich Pflanzung von Gehölzen im Umfeld der Deponie. Spätere Rekultivierung der Fläche möglich.

24. Oktober 2011



---

#### Übergeordnete Maßnahmen:

- **Landesentwicklungsprogramm IV von Rheinland-Pfalz:** Landesweit bedeutsamer Raum für Erholung und Tourismus.
- **Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald:** Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotop-schutz, Lage in einem Erholungsraum (NP, Kernzone Märkerwald). Lage an der ICE-Strecke und der A 3, die als großräumige Straßenverkehrsverbindung eingestuft sind. Förderturm der Grube Georg als dominierende landschaftsprägende Gesamtanlage mit erheblicher Fernwirkung nord-westlich des Plangebietes.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Neuwied:** Sonstige Wälder, die nicht in der Biotopkartierung erfasst sind. In der Prioritätenkarte werden keine Aussagen getroffen.
- **Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Keine Aussagen.
- **Schutzgebiete:** Randbereich des Naturparks Rhein-Westerwald
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Fläche für die Forstwirtschaft.
- **FFH-Gebiete:** Keine Angaben.

---

#### Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Flächen der Kreisabfalldeponie. Die in dem Bereich ursprünglich vorhandenen Waldflächen wurden zum Betrieb der Abfalldeponie gerodet. Aus diesem Grund ergibt sich kein schwerwiegender Eingriff in das Arten- und Biotoppotential. Auch die Eingriffe in die Schutzgüter Klima, Wasser und Boden sind aufgrund der gegebenen Nutzung als unerheblich zu bewerten. Auch die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind als maximal mittlere Eingriffe zu werten. Eine Erholungsfunktion ist aufgrund der Lage in der Mülldeponie nicht gegeben. Das Landschaftsbild ist zudem schon durch vorhandene Hochspannungsleitungen, die ICE-Trasse und die Auto-bahn mit ihren Schallschutzmaßnahmen vorbelastet.

---

#### Abwägung:

1. Errichtung einer Werbeanlage, die bei Beachtung aller empfohlener Minimierungsmaßnah-me an dieser Stelle zu keinen nennenswerten Eingriffen in die Schutzgüter führt (große Vorbelastungen). Letztendlich erfolgt die Regelung im Verfahren der verbindlichen Bauleit-planung.
2. Lage im Naturpark Rhein-Westerwald. Schutzzweck des Naturparks im Zuge der Einzelfall-situation nicht beeinträchtigt.

#### 5.15.13 Fläche entfällt: Darstellung von Wohnbauflächen im Süden des Ortsteils Überdorf, ca. 1,35 ha:

Die Darstellung der Wohnbaufläche ist nach dem Verfahren der frühzeitigen Behördenbeteiligung aus dem Änderungsverfahren herausgenommen worden.

#### 5.16 Ortsgemeinde Woldert

Keine Änderungen im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans.



## 5.17 Kompensationsmaßnahmen der ICE-Strecke

Der Neubau der ICE-Bahnstrecke Köln-Rhein/Main hat zu umfangreichen Eingriffen in Natur und Landschaft geführt. Aus diesem Grund war es notwendig, diese anteilig durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auch auf dem Verbandsgemeindegebiet der VG Puderbach auszugleichen. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Kompensationsmaßnahmen in die Plandarstellung übernommen. Die Darstellung erfolgt entsprechend der von der DB-Projektbau GmbH übermittelten Planunterlagen für die landschaftsplanerische Begleitplanung. Die dem Neubau der ICE-Strecke zugeordneten Kompensationsmaßnahmen werden in der Plandarstellung entsprechend gekennzeichnet (Einschrieb „zK-DB“).

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind schon einige der Deutschen Bahn zugeordnete Kompensationsflächen für die Deutsche Bahn dargestellt.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die neu aufgenommen Flächen mit der Schraffur für die Änderung hervorgehoben und zusätzlich durch einen entsprechenden Planeinschrieb kenntlich gemacht.

Die Flächengröße der neu ausgewiesenen Kompensationsflächen zum Ausgleich der Eingriffe im Rahmen des Neubaus der ICE-Strecke beträgt rund 85,1 ha. Die Flächengröße der bereits dargestellten Flächen liegt bei ca. 26,2 ha.

*Hinweis: Das Planwerk des Flächennutzungsplans stellt die Grundzüge der Bodennutzung dar. Es erfolgt lediglich eine flächenscharfe Darstellung der einzelnen Nutzung. Eine flurstücksgenaue Abgrenzung der einzelnen Kompensationsmaßnahmen erfolgt nicht. Daher kann es zu Abweichungen der Flächengrößen im Flächennutzungsplan und den planfestgestellten und vertraglich geregelten Flächengrößen kommen. Maßgebend für die genaue Abgrenzung sind die Detailplanung aus der Planfeststellung.*

## 5.18 Ökologisches Konzept Grenzbachtal

Die Verbandsgemeinden Puderbach und Flammersfeld haben vor einiger Zeit bereits ein verbands-gemeindeübergreifendes Naturschutzprojekt gestartet und mit dessen Umsetzung auch begonnen.

Im Rahmen dieses Projektes soll der Grenzbach und der zugehörige Talraum renaturiert werden. Hintergrund des Projektes ist es, den ursprünglichen Charakter des Grenzbachtals als offenes Wiesental wieder herzustellen. Ziel ist die langfristige Offenhaltung der Flächen durch die Wiederaufnahme einer umweltverträglichen Weidenutzung durch Großviehherden. Als in Frage kommende Rassen sind Galloways, das schottische Hochlandrind und Auerochsen zu nennen. Es wurden im Talraum auch schon umfangreiche Rodungen durchgeführt. Im Zuge der Rodungen wurden nicht standortgerechte Nadelholzbestände entfernt. Weiterhin werden wasserwirtschaftliche Maßnahmen wie der Rückbau von Stauwehren oder der Umbau von Durchlässen vorgenommen und neue Wege angelegt.

Gemäß Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates werden die Flächen des ökologischen Konzeptes Grenzbachtals mit in die Darstellung des Flächennutzungsplans im Stand der 4. Änderung aufgenommen.

Die Flächenabgrenzungen wurden durch die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Neuwied bereitgestellt und in die Plandarstellung integriert.

24. Oktober 2011



## 5.19 Ausweisung von Gewässerrandstreifen im Zuge des Bodenordnungsverfahrens

Im Zuge derzeit laufender Bodenordnungsverfahren sollen für die Fließgewässer in der Verbandsgemeinde Puderbach Gewässerrandstreifen ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Gewässerrandstreifen entlang der Fließgewässer führt zu Aufwertung bzw. auch Neuschaffung von Bachbiotopen einschließlich deren Uferbereich. Derartige Planungsabsichten sind aus Sicht der Landschaftspflege zu begrüßen. So können sich die Bachläufe als lineare Vernetzungen der Biotope entwickeln und es entsteht langfristig ein Biotopverbund. Bedingt durch die Ausweisung der Gewässerrandstreifen kann sich auch eine standortgerechte Bachbegleitvegetation im Bereich der Fließgewässer entwickeln.

In der folgenden Tabelle werden die betroffenen Gewässer sowie die Gemarkung und der Verfahrensstand aufgeführt.

Gewässer	Gemarkung/Ortsgemeinde	Verfahren	Verfahrensstand
Breibach	Niederwambach	Niederwambach/ Ratzert	Läuft noch
Daufenbach	Dürrholz	Dürrholz/Döttesfeld	Läuft noch
Dreisbach	Oberdreis, Woldert, Puderbach	Oberdreis/Rodenbach und Puderbach	Läuft noch
Grenzbach	Döttesfeld, Dürrholz, Linkenbach	Döttesfeld /Dürrholz	Läuft noch
Lahrbach	Niederwambach	Niederwambach/Ratzert	Läuft noch
Muscheider Bach	Dürrholz	Döttesfeld/Dürrholz	Läuft noch
Rodenbach	Rodenbach, Steimel, Niederwambach	Niederwambach/Ratzert, Oberdreis/Rodenbach, Steimel	Läuft noch
Urbach	Urbach	-----	-----
Urbach Kirchdorfer Bach	Urbach, Linkenbach	-----	-----
Wambach	Niederwambach, Ratzert	Niederwambach/Ratzert	Läuft noch

Grundsätzlich ist anzumerken, dass im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Puderbach schon die Landschaftsplanung integriert wurde. Im Zuge dieser Integration wurden im Flächennutzungsplan auch Flächen für die Wasserwirtschaft mit aufgenommen. Dazu zählt auch die Ausweisung der Gewässer sowie Aussagen über den Zustand des Gewässers einschließlich seiner Randbereiche. Es wird unterschieden zwischen naturnahen und naturfernen Gewässern. Weiterhin wird erfasst, ob entlang des Gewässers bereits Ufergehölze bestehen. Wenn dies nicht der Fall ist, werden hierfür entsprechende Aussagen in der Plankarte getroffen. Der Legende zum Flächennutzungsplan ist dann zu entnehmen, dass in den so dargestellten Bereichen die Anpflanzung von standortgerechten Ufergehölzen, mindestens jedoch Sukzessionsflächen am Ufer sowie eine extensive Nutzung eines beidseits 10 m breiten Uferstreifens als Pufferzonen zwischen dem Gewässer und den angrenzenden Nutzflächen anzustreben ist. Eine naturnahe Entwicklung der Fließgewässer ist somit schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes verankert. In der Darstellung des Flächennutzungsplanes werden auch entlang der Fließgewässer Flächen für die Landschaftspflege ausgewiesen. Ergänzend dazu werden Aussagen über weitere Entwicklungsziele im Bereich der Bachläufe getroffen. So z. B. die Entwicklung von Feuchtwiesen und Extensivwiesen mittlerer Standorte oder die Wiedervernässung von Wiesen im Bachtal zur Entwicklung von Feucht- und Nasswiesen.

## 5.20 Flächen für die Rohstoffsicherung gem. RROP 2006

Für den Bereich der Verbandsgemeinde Puderbach liegen Vorbehaltsgebiete und Vorranggebiete

24. Oktober 2011



