

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Schlussfassung
gemäß § 6 BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Stand: 23. März 2023
Projekt-Nr: 30 802

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



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

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
2	ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE	18
2.1	Planwerk	18
2.2	Zeichnerische Darstellung der Änderungen	18
2.3	Allgemeine Hinweise	20
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	22
3.1	Landesentwicklungsprogramm IV	22
3.2	Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017	25
4	FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	33
4.1	Rechtliche Grundlagen	33
4.2	FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Kirchberg	34
5	ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF	36
5.1	Bevölkerungsentwicklung	36
5.2	Haushaltsentwicklung	40
5.3	Wohnflächenbedarf	41
5.4	Auswertung und Ausblick	45
6	ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN INHALTEN DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	47
6.1	Trassen für Telekommunikationsanlagen	47
6.2	Immissionsschutz an Straßen / Anbaurechtliche Vorschriften	47
6.3	Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen	47
6.4	Flughafen Hahn	53
7	ÜBERSICHT DER GEÄNDERTEN DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	56
8	ORTSLAGENTEIL	57
8.1	Ortsgemeinde Bärenbach	57

8.1.1	Bärenbach Nr. 1.1: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche und Neudarstellung von Wohnbaufläche bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme (M in W ca. 0,8 ha, LWS in W ca. 0,85 ha, M in GR ca. 0,2 ha, LWS in GR ca. 0,05 ha und M in LWS ca. 0,6 ha)	58
8.1.2	Bärenbach Nr. 1.2: Neudarstellung einer Gewerbefläche (LWS in G, ca. 2,5 ha)	63
8.1.3	Bärenbach Nr. 1.3: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS, ca. 0,3 ha)	67
8.1.4	Bärenbach Nr. 1.4: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS, ca. 3,1 ha)	68
8.1.5	Bärenbach Nr. 1.5: Anpassung der Verkehrsführung (Linienführung L 182) – Änderungspunkt ist entfallen	69
8.2	Ortsgemeinde Belg	70
8.2.1	Belg Nr. 2.1: Nachrichtliche Übernahme einer Fläche für die Rohstoffsicherung „Abbaufäche Rohstoffe“: Bergbaubetrieb „Altlay“	70
8.3	Ortsgemeinde Büchenbeuren	72
8.3.1	Büchenbeuren Nr. 3.1: Änderung Landwirtschaftliche Fläche und Mischbaufläche in Grünfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha, M in GR ca. 0,7 ha) und Neudarstellung von Mischbaufläche (ca. 0,1 ha) bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme (ca. 0,6 ha)	72
8.3.2	Büchenbeuren Nr. 3.2: Neudarstellung von Landespflegeflächen zu Zwecken von Aufforstungsmaßnahmen (ca. 26,5 ha)	77
8.3.3	Büchenbeuren Nr. 3.3: Änderung landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche (LWS in W ca. 3,4 ha)	80
8.3.4	Büchenbeuren Nr. 3.4: Änderung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche (M in GB ca. 0,1 ha) und Änderung von Grünfläche „Friedhof“ in Mischbaufläche (GR „Friedhof“ in M ca. 0,2 ha) und Grünfläche „Spielplatz“ in Wohnbaufläche (GR „Spielplatz“ in W ca. 0,15 ha)	86
8.3.5	Büchenbeuren Nr. 3.5: Änd. landwirtschaftliche Fläche „Acker“ in Wohnbaufläche (LWS in W ca. 3,0 ha) sowie in Grünfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha) und in Kompensationsflächen (LWS in ZK BP ca. 0,2 ha und LWS in KF SR ca. 0,2 ha)	88
8.4	Ortsgemeinde Dickenschied	94
8.4.1	Dickenschied Nr. 4.1: Neudarstellung von Gewerbefläche (LWS in G ca. 0,4 ha), bei gleichzeitiger Rücknahme von Gewerbefläche (G in LW ca. 1,6 ha und G in M ca. 0,3 ha) sowie Darstellung von Kompensationsfläche Suchraum (G in KF SR ca. 0,1 ha) und von Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,1 ha)	95
8.4.2	Dickenschied Nr. 4.2: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS, ca. 2,4 ha)	99
8.4.3	Dickenschied Nr. 4.3: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS, ca. 1,0 ha)	100

8.4.4	Dickenschied Nr. 4.4: Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,2 ha),	101
8.4.5	Dickenschied Nr. 4.5: Neudarstellung von Gewerbefläche (LWS in G ca. 0,9 ha)	103
8.4.6	Dickenschied Nr. 4.6: Darstellung von Kompensationsflächen Suchraum (LWS in KF SR ca. 1,6 ha)	108
8.5	Ortsgemeinde Dill	110
8.5.1	Dill Nr. 5.1: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W, ca. 0,40 ha)	110
8.5.2	Dill Nr. 5.2: Neudarstellung von Mischbaufläche (FWS in M, ca. 0,10 ha)	114
8.6	Ortsgemeinde Dillendorf	118
8.6.1	Dillendorf Nr. 6.1: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 1,4 ha)	118
8.6.2	Dillendorf Nr. 6.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche östlich der K1 (LWS in W ca. 0,5 ha)	119
8.6.3	Dillendorf Nr. 6.3: Rücknahme von Wohnbauflächen am Ortseingang Liederbach (W in FWS ca. 0,15 ha)	123
8.6.4	Dillendorf Nr. 6.4: Änderung Fläche „Siedlung im Außenbereich (Teilaussiedler)“ in Mischbaufläche (M) (SiA in M ca. 0,1 ha)	124
8.7	Ortsgemeinde Gehlweiler	126
8.7.1	Gehlweiler Nr. 7.1: Änderung von Grünfläche „Freizeitgelände“ in Sonderbaufläche „Freizeit/Tourismus“ (GR „Freizeitgelände“ in S „Freizeit/Tourismus“, ca. 0,6 ha) und Rücknahme von Grünfläche Freizeitgelände (GR „Freizeitgelände“ in LWS, ca. 0,2 ha)	126
8.8	Ortsgemeinde Gemünden	130
8.8.1	Gemünden Nr. 8.1: Bestandsanpassung: Änderung von Siedlungsflächen im Außenbereich in Mischbaufläche (SiA in M ca. 0,2 ha) und Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Grünfläche (M in GR ca. 1,6 ha)	130
8.9	Ortsgemeinde Hahn	132
8.9.1	Hahn Nr. 9.1: Redaktionelle Anpassung: Umbau Knotenpunkt B327/L194	132
8.9.2	Hahn Nr. 9.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,9 ha)	134
8.10	Ortsgemeinde Hecken: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	139
8.11	Ortsgemeinde Heinzenbach	140
8.11.1	Heinzenbach Nr. 11.1: Umwidmung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ (M in GB „Sozial“, ca. 0,1 ha)	140
8.11.2	Heinzenbach Nr. 11.2: Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Flächen für die Landwirtschaft (M in LWS, ca. 0,1 ha)	142
8.12	Ortsgemeinde Henau	143

8.12.1	Henau Nr. 12.1: Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,02 ha)	143
8.12.2	Henau Nr. 12.2: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS ca. 1,0 ha)	146
8.12.3	Henau Nr. 12.3: Bestandsanpassung: Umwidmung Wohnbaufläche in Siedlung im Außenbereich (W in SiA ca. 0,3 ha)	147
8.13	Ortsgemeinde Hirschfeld	149
8.13.1	Hirschfeld Nr. 13.1: Umwidmung von Siedlung im Außenbereich (ca. 0,2) und Grünfläche (ca. 0,1 ha) in landwirtschaftliche Fläche	149
8.14	Ortsgemeinde Kappel	150
8.14.1	Kappel Nr. 14.1: Bestandsanpassung an BP „Heizzentrale Kappel“, Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ (LWS in VE „Erneuerbare Energien“, ca. 0,4 ha)	150
8.14.2	Kappel Nr. 14.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W, ca. 1,4 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in zK BP 0,6 ha, FWS in zK BP 0,1 ha)	152
8.15	Stadt Kirchberg	157
8.15.1	Kirchberg Nr. 15.1: Anpassung an vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berghof“, Änderung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Privates Wohnen / Pferdehaltung/-zucht“ (SiA in S ca. 0,6 ha)	157
8.15.2	Kirchberg Nr. 15.2: Anpassung an 2. Änderung BP „Kernstadt 9“: Änderung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Verkehrsfläche „Parken“ (ca. 0,2 ha und 0,1 ha), Neudarstellung von Mischbaufläche (V „Parken“ in M ca. 0,05 ha)	159
8.15.3	Kirchberg Nr. 15.3: Anpassung an BP „Sportanlage Dickenschieder Straße“, Neudarstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ (G in S ca. 0,1 ha und Gr in S ca. 1,3 ha)	161
8.15.4	Kirchberg Nr. 15.4: Anpassung an BP „Vorderer Wolf“, Änderung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche und Änderung von Sonderbaufläche und Wohnbaufläche in Grünfläche (S in W ca. 2,1 ha, S in GR ca. 0,1 ha und W in GR ca. 0,5 ha)	164
8.15.5	Kirchberg Nr. 15.5: Anpassung an BP „An der Maitzborner Straße“, Neudarstellung von Gewerbefläche (LWS in G ca. 2,1 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in zK BP ca. 1,0 ha und G in zK BP ca. 0,5 ha)	167
8.15.6	Kirchberg Nr. 15.6: Anpassung an Bebauungsplan „Industriegebiet II B 50 / B 421“ (zK BP in G ca. 0,7 ha und G in zK BP ca. 0,3 ha)	171
8.15.7	Kirchberg Nr. 15.7: Neudarstellung von gewerblicher Baufläche (LWS in G ca. 1,5 ha)	173
8.15.8	Kirchberg Nr. 15.8: Rücknahme von gewerblichen Bauflächen (G in LWS ca. 4,1 ha)	178

8.15.9	Kirchberg Nr. 15.9: Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (G in S ca. 1,0 ha)	179
8.15.10	Kirchberg Nr. 15.10: Anpassung an vorhabenbezogenen Bebauungsplan „RHE – Deponie Süd-Ost“ und an den Bestand (VE Mülldeponie in VE Biogas ca. 3,6 ha und VE Mülldeponie in zK BP ca. 2,0 ha)	181
8.15.11	Kirchberg Nr. 15.11: Nachrichtliche Anpassung: Abgrenzung Wasserschutzgebiet „Brunnen Kauerbach I und II“	184
8.15.12	Kirchberg Nr. 15.12: Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB - Anpassung an BP „Wohnpark Simmerner Straße“ (M in W ca. 0,6 ha)	187
8.15.13	Kirchberg Nr. 15.13: Umwidmung von Sonderbaufläche „Schule“ in Wohnbaufläche (S Schule in W ca. 3,4 ha)	189
8.15.14	Kirchberg Nr. 15.14: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 6,0 ha)	192
8.15.15	Kirchberg Nr. 15.15: Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche bei gleichzeitiger Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 0,7 ha und W in M ca. 2,9 ha)	193
8.15.16	Kirchberg Nr. 15.16: Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 0,25 ha)	195
8.15.17	Kirchberg Nr. 15.17: Bestandsanpassungen: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 0,2 ha), Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,07 ha) und Umwidmung von Grünfläche Dauerkleingarten in Mischbaufläche (GR in M ca. 0,2 ha)	197
8.16	Ortsgemeinde Kludenbach	199
8.16.1	Kludenbach Nr. 16.1: Bestandsanpassung: Umwidmung von Flächen für die Forstwirtschaft in Siedlung im Außenbereich und Grünfläche (FWS in SiA, ca. 0,3 ha, FWS, in GR ca. 0,3 ha, LWS in GR ca. 0,2 ha)	199
8.17	Ortsgemeinde Laufersweiler: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	201
8.18	Ortsgemeinde Lautzenhausen	201
8.18.1	Lautzenhausen Nr. 18.1: Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbauflächen in Wohnbauflächen (M in W ca. 3,4 ha)	201
8.18.2	Lautzenhausen Nr. 18.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 2,2 ha)	203
8.18.3	Lautzenhausen Nr. 18.3: Rücknahme von Mischbauflächen im Norden (M in LWS ca. 0,5 ha)	208
8.19	Ortsgemeinde Lindenschied: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	209
8.20	Ortsgemeinde Maitzborn	209
8.20.1	Maitzborn Nr. 20.1: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS, ca. 1,7 ha)	209

8.20.2	Maitzborn Nr. 20.2: Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche auf bisherigen Grünflächen (GR in M, ca. 0,1 ha)	210
8.21	Ortsgemeinde Metzenhausen	212
8.21.1	Metzenhausen Nr. 21.1: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,25 ha)	212
8.22	Ortsgemeinde Nieder Kostenz	213
8.22.1	Nieder Kostenz Nr. 22.1: Konkretisierung der „Flächen für die Landwirtschaft“ als „Siedlung im Außenbereich“ (LWS in SiA, ca. 0,6 ha)	213
8.22.2	Nieder Kostenz Nr. 22.2: Änderung von Siedlung im Außenbereich und Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbefläche (SiA in G ca. 0,8 ha, LWS in G ca. 0,3 ha)	215
8.23	Ortsgemeinde Niedersohren	219
8.23.1	Niedersohren Nr. 23.1: Änderung von Sonderbaufläche „Golfplatz“ in Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ (Jugendraum) (S „Golfplatz“ in GB „Sozial“, ca. 0,2 ha)	219
8.23.2	Niedersohren Nr. 23.2: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 1,2 ha)	222
8.24	Ortsgemeinde Niederweiler	223
8.24.1	Niederweiler Nr. 24.1: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft und Siedlung im Außenbereich in Gewerbeflächen und zugeordnete Kompensationsflächen (SiA in G ca. 0,3 ha, LWS in G ca. 1,2 ha, LWS in zK BP ca. 1,5 ha)	223
8.24.2	Niederweiler Nr. 24.2: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,85 ha)	225
8.24.3	Niederweiler Nr. 24.3: Rücknahme von Mischbaufläche (M in LWS ca. 0,4 ha)	226
8.25	Ortsgemeinde Ober Kostenz	227
8.25.1	Ober Kostenz Nr. 25.1: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,5)	227
8.26	Ortsgemeinde Raversbeuren	232
8.26.1	Raversbeuren Nr. 26.1: Bestandsanpassung: Änderung von Mischbaufläche an Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ (M in GB „Kirche“ ca. 0,2 ha)	232
8.26.2	Raversbeuren Nr. 26.2: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Mischbauflächen (LWS in M, ca. 0,1 ha) und Darstellung einer Teilaussiedlung (ca. 0,2 ha)	234
8.27	Ortsgemeinde Reckershausen	237
8.27.1	Reckershausen Nr. 27.1: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS ca. 1,35 ha)	237
8.27.2	Reckershausen Nr. 27.2: Darstellung Sonderbaufläche „Freizeit“ (ca. 0,6 ha) und Grünfläche „Freibad“ (ca. 1,9 ha) in Anpassung an den Bebauungsplan „Freizeitgebiet Rechwies“	238
8.28	Ortsgemeinde Rödelhausen	241

8.28.1	Rödelhausen Nr. 28.1: Bestandsanpassung: Änderung von Grünfläche in Flächen für die Forstwirtschaft und Mischbaufläche (GR in FWS ca. 2,0 ha und GR in M ca. 0,3 ha)	241
8.28.2	Rödelhausen Nr. 28.2: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in FWS ca. 0,6 ha und W in LWS ca. 0,3 ha)	243
8.28.3	Rödelhausen Nr. 28.3: Umwidmung von Mischbaufläche in Gewerbefläche und landwirtschaftliche Fläche (M in G ca. 0,65 ha und M in LWS ca. 0,2 ha)	244
8.29	Ortsgemeinde Rödern	249
8.29.1	Rödern Nr. 29.1: Rücknahme von Wohnbauflächen im Westen und Südosten der Ortslage (W in LWS, ca. 2,1 ha)	249
8.29.2	Rödern Nr. 29.2: Rücknahme von Mischbauflächen im Norden der Ortslage (M in LWS, ca. 0,3 ha)	250
8.29.3	Rödern Nr. 29.3: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche – Anpassung an BP „Wolfskaul“ (M in W, ca. 0,06 ha)	251
8.30	Ortsgemeinde Rohrbach: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	252
8.31	Ortsgemeinde Schlierschied	253
8.31.1	Schlierschied Nr. 31.1: Rücknahme von Wohnbaufläche im Süden (W in GR Nebennutzung Wohnen ca. 0,4 ha)	253
8.32	Ortsgemeinde Schwarzen: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	254
8.33	Ortsgemeinde Sohren	255
8.33.1	Sohren Nr. 33.1: Umwidmung von Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ in Mischbaufläche (S in M ca. 0,85 ha), in Wohnbaufläche (S in W ca. 0,25 ha), in Gemeinbedarfsfläche für Soziales (S in GB Sozial ca. 0,2 ha) und Darstellung zugeordneter Kompensationsfläche (S in zK BP ca. 0,3 ha)	255
8.33.2	Sohren Nr. 33.2: Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 1,85 ha)	260
8.33.4	Sohren Nr. 33.4: Bestandsanpassung: Darstellung von Siedlungsfläche im Außenbereich (LWS in SiA ca. 1,0 ha)	263
8.33.5	Sohren Nr. 33.5: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 12,5 ha), Mischbaufläche (SiA in M ca. 0,8 ha und LWS in M ca. 0,05 ha), Gemeinbedarfsfläche Soziales (LWS in GB Soziales ca. 0,45 ha) und zugeordnete Kompensationsfläche (LWS in zK BP ca. 1,85 ha und GR Dauerkleingärten in zK BP ca. 0,15 ha) und Kompensationssuchraumfläche (LWS in KF SR ca. 0,5 ha) im Süden der Ortslage bei gleichzeitiger Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 11,3 ha)	265
8.33.6	Sohren Nr. 33.6: Bestandsanpassung: Darstellung Mischbaufläche statt Grünfläche im Bereich „Oberst Anspann“ (ca. 0,4 ha)	272
8.33.7	Sohren Nr. 33.7: Änderung Gewerbefläche in Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ (ca. 0,5 ha)	275

8.33.8	Sohren Nr. 33.8: Änderung Gewerbeflächen in Flächen für die Landwirtschaft (ca. 30,6 ha) und Flächen für die Forstwirtschaft (ca. 11,0 ha) und Fläche für die Entsorgung „Deponie“ (ca. 3,5 ha)	277
8.34	Ortsgemeinde Sohrschied: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	278
8.35	Ortsgemeinde Todenroth: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	278
8.36	Ortsgemeinde Unzenberg	279
8.36.1	Unzenberg Nr. 36.1: Änderung Grünfläche „Parkanlage“ und Landwirtschaftsfläche in Grünfläche „Friedhof“ und Verkehrsfläche „Parken“ (GR „Parkanlage“ und LWS in GR „Friedhof“ ca. 0,20 ha und V „Parken“ ca. 0,08 ha) sowie Änderung von Grünfläche „Parkanlage“ in Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (GR „Parken“ in LWS ca. 0,05 ha und in FWS ca. 0,15 ha)	279
8.36.2	Unzenberg Nr. 36.2: Bestandsanpassung: Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche (LWS in M, ca. 0,1 ha)	281
8.36.3	Unzenberg Nr. 36.3: Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,2 ha)	283
8.36.4	Unzenberg Nr. 36.4: Bestandsanpassung: Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche (LWS in W ca. 0,3 ha)	284
8.36.5	Unzenberg Nr. 36.5: Bestandsanpassung: Anpassung an Bebauungsplangebiet „Auf der Huhl“ – Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft (W in LWS, ca. 0,6 ha)	287
8.36.6	Unzenberg Nr. 36.6: Bestandsanpassung: Rücknahme von Mischbaufläche (M in GR Parkanlage, ca. 0,3 ha)	289
8.37	Ortsgemeinde Wahlenau: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	289
8.38	Ortsgemeinde Womrath	290
8.38.1	Womrath Nr. 38.1: Änderung von Grünfläche (Zweckbestimmung Dauerkleingarten) in Wohnbaufläche (GR in W ca. 0,35 ha)	290
8.39	Ortsgemeinde Woppenroth: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	294
8.40	Ortsgemeinde Würrich: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP	294
8.46	Zweckverband Flughafen Hahn	295
8.46.1	Zweckverband Flughafen Hahn Nr. 46.1: Bestandsanpassung: Darstellung Sonderbaufläche „Flughafen“ zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (ca. 14,0 ha)	295

8.46.2	Zweckverband Flughafen Hahn Nr. 46.2: Bestandsanpassung an Bebauungsplan „Am Koblenzer Tor“ i.d.F. der 2. Änderung : Darstellung von Gewerbegebiet sowie Darstellung von Grünfläche	297
8.46.3	Zweckverband Flughafen Hahn Nr. 3: Änderung SO-Fläche Kartbahn in Gewerbefläche (ca. 5,3 ha) sowie Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche (ca. 4,1 ha in Summe)	300
8.3-33	Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“	303
8.3-33.1	Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“: Anpassungen unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“ mit Änderung von Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Grünfläche „Sport“ und Verkehrsfläche in Gewerbefläche (FWS in G ca. 2,6 ha, LWS in G ca. 0,1 ha, GR Sport in G ca. 0,45 ha, V in G c. 0,15 ha), Änderung von Waldfläche und Grünfläche in Mischbaufläche (FWS in M ca. 0,05 ha, GR in M ca. 0,2 ha), Änderung Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Gewerbefläche und Grünfläche „Sport“ in Grünfläche (FWS in GR ca. 0,05 ha, LWS in GR ca. 0,1 ha, GR Sport in GR ca. 0,1 ha, G in GR ca. 2,0 ha) und Änderung Waldfläche in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (FWS in GB Feuerwehr ca. 0,7 ha)	303
9	ALLGEMEINE UND GEMARKUNGSÜBERGREIFENDE ÄNDERUNGSINHALTE	308
9.1	Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn	308
9.2	Änderung des Überschwemmungsgebietes am Simmerbach	308
9.3	Hochwasservorsorge und Bauverbotszonen	308
9.4	Rohstoffsicherungsflächen	308
9.5	Altablagerungsflächen	310
9.6	Freileitungen	312
9.7	Wegfall der Darstellung der „Ortsumgehung Bärenbach“ in Übernahme einer Planfeststellung	312
9.8	Einzelhandelskonzept 2021 der VG Kirchberg	314
10	ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN	328
10.1	Bärenbach (A4)	328
10.2	Hahn (A5)	329
10.1	Büchenbeuren (A6)	330
II	UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)	331

1 VORBEMERKUNGEN, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Verbandsgemeinderat Kirchberg hat in der Sitzung am 04. März 2021 die 5. Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Annahme Entwurfsfassung in Ergänzung vorausgegangener Beschlussfassungen).

Bereits vorher getätigte Aufstellungsbeschlüsse zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden durch die Beschlussfassung vom 04. März 2021 ersetzt, damit eine Gesamtfestlegung vorliegt und eventuelle Widersprüche in den zeitlich auseinanderliegenden Beschlussfassungen ausgeschlossen sind.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat den planerischen Schwerpunkt auf der weiteren Wohnbauflächenentwicklung, den Darstellungen zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen und sonstigen umfangreichen Einzeländerungen.

Das Planverfahren für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ursprünglich bereits im Jahr 2014 gemäß Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates vom 20. März 2014 eingeleitet (Beschluss gemäß § 2 (1) BauGB). Es wurde im weiteren zeitlichen Ablauf zunächst das Verfahren der bereits laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans zum Abschluss gebracht. In diesem Verfahren der 3. Änderung erfolgte bereits eine umfassende Überarbeitung für die gesamte Verbandsgemeinde mit einer Vielzahl an Änderungspunkten (ca. 130). Das Verfahren der 4. Änderung betraf die Aufstellung des Teil-Flächennutzungsplans für die Steuerung der Windenergienutzung in den Jahren 2009 bis 2012.

Für die Planungsinhalte der 5. Änderung, die sich wieder schwerpunktmäßig auf die Siedlungsflächenänderungen bezieht, haben sich im Zeitraum bis 2021 weitere inhaltliche Änderungsbedarfe ergeben. Diese wurden letztendlich mit der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates vom 04. März 2021 mit in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen nunmehr insgesamt **93 inhaltliche Einzeländerungen** innerhalb der 39 Ortsgemeinden und der Stadt Kirchberg bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dazu zählen auch Änderungen im Bereich der Zweckverbände „Flughafen Hahn“ sowie „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75“. Lediglich in den Ortsgemeinden Hecken, Laufersweiler, Lindenschied, Rohrbach, Schwarzen, Sohrschied, Todenroth, Wahlenau, Woppenroth und Würrich sind keine Änderungen bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Zusätzlich bestehen markierungsübergreifende Änderungen im Verbandsgemeindebereich, welche mehrere Ortsgemeinden betreffen.

Neben einer Vielzahl von redaktionellen oder kleineren Anpassungen an den Bestand liegen mehrere Neuplanungen von gewerblichen und wohnbaulichen Flächen vor. Zu den Änderungsflächen zählen u.a. neue Gewerbeflächen in den Gemarkungen der Gemeinden Bärenbach, Dickenschied, Stadt Kirchberg, Nieder Kostenz und Niederweiler, bei gleichzeitiger Rücknahme bzw. Flächenumwidmung von Gewerbeflächen in Dickenschied, Kirchberg und mit erheblichem Flächenanteil in Sohren. Ebenfalls erfolgen Anpassungen des FNP unter Berücksichtigung der verbindlichen Bauleitplanung des Zweckverbands „Flughafen Hahn“ (hier Gemarkung Bärenbach) und des Zweckverbands „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“ (hier Gemarkung Büchenbeuren).

Neue Wohnbauflächen werden in einigen Gemeinden vorgesehen, gleichzeitig aber viele Wohn- und Mischbauflächen an anderen Stellen im Verbandsgemeindegebiet zurückgenommen, so dass gesamtbilanziell keine wohnbauflächenbezogenen Neuausweisungen erfolgen. Es wird hierbei die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertregelung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald berücksichtigt und das Instrument „Flächentausch“ angewendet. Zu den Gemeinden mit den flächenhaft größten Neudarstellungen von Wohnbauflächen zählen Bärenbach, Büchenbeuren, Lautzenhausen, Sohren und die Stadt Kirchberg.



Der Flächennutzungsplan wird u.a. auch angepasst unter Berücksichtigung von Ergebnissen des neuen Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Kirchberg aus dem Jahr 2021 mit Darstellung / Kennzeichnung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ (ZVB) und „Zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren“ (NVZ) im Sinne von § 5 (2) Ziffer 2d BauGB.

Ein Teil der Änderungsinhalte resultiert aus Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt werden und teils schon den planreifen Stand nach § 33 BauGB erreicht haben.

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Übersicht der Änderungspunkte in den einzelnen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Kirchberg gemäß der vorliegenden 5. Änderung gegeben:

Bärenbach	<ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der Ergänzungssatzung „Im Grund“ und Neudarstellung von Wohnbaufläche bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme anhand BPlan „Im Langenacker“ - Neudarstellung einer Gewerbefläche im Rahmen des Entwicklungskonzepts Flughafenumfeld - Rücknahme von Wohnbaufläche „An der Lehmkaul“ - Rücknahme Wohnbaufläche „Aufm Sieme“ zugunsten BPlan „Im Langenacker“
Belg	<ul style="list-style-type: none"> - Nachrichtliche Übernahme Bergbaubetrieb „Altlay“, Darstellung von Flächen für die Rohstoffsicherung „Abbaufläche Rohstoffe“
Büchenbeuren	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen nach BPlan „Ortsmittelpunkt“: Änderung landwirtschaftliche Fläche und Mischbaufläche in Grünfläche und Neudarstellung von Mischbaufläche bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme - Neudarstellung von Landespflegeflächen im Außenbereich westlich der Ortslage - Neudarstellung von Wohnbaufläche „Erdbüchelchen II“ im Norden der Ortslage - verschiedene Anpassungen Ortslage insbesondere im Bereich BPlan „Bahnhofstraße/Friedhof“: Änderung Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche und Grünflächen in Misch- und Wohnbaufläche - Zusätzliche Wohnbaufläche am Hirschbach /südl. Ortslage sowie Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche und Kompensationssuchraumflächen
Dickenschied	<ul style="list-style-type: none"> - Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Osten und Südwesten der Ortslage bei gleichzeitiger Rücknahme von Gewerbefläche (Wegfall „In der Großbitz“) im Rahmen eines Flächentausches sowie Darstellung von Kompensationssuchraumfläche und Landespflegefläche - Rücknahme von Wohnbaufläche südlich „Auf der Länger“ - Rücknahme von Mischbaufläche „Seien“ - Redaktionelle Anpassung im Bereich Scheidbachweg an Bestand: Darstellung von Mischbaufläche - Neudarstellung von Gewerbefläche
Dill	<ul style="list-style-type: none"> - Neudarstellung von Wohnbaufläche westlich BPlan „Auf Beckersacker“ - Neudarstellung von Mischbaufläche für Standort Feuerwehrgerätehaus
Dillendorf	<ul style="list-style-type: none"> - Rücknahme von Wohnbauflächen „Hammesflur“ im Norden der Ortslage - Neudarstellung von Wohnbaufläche östlich der K1 am Ortseingang Dillendorf - Rücknahme von Wohnbauflächen am Ortseingang Liederbach (Ortsteil von Dil-

	<p>lendorf)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung Siedlung im Außenbereich („Teilaussiedler“) nördlich der „Bürgermeister-Schwinnen-Straße“ in gemischte Baufläche
Gehlweiler	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung von Grünfläche „Freizeitgelände“ in Sonderbaufläche „Freizeit/Tourismus gemäß BPlan „Freizeitgelände Reibsteinhütte“ und Rücknahme von Grünfläche Freizeitgelände
Gemünden	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung von Siedlungsflächen im Außenbereich in Mischbaufläche und Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Grünfläche als Bestandsanpassung
Hahn	<ul style="list-style-type: none"> - Redaktionelle Anpassung: Änderung der Verkehrsflächendarstellung zur Berücksichtigung des Umbaus Knotenpunkt B 327 / L 194 - Neudarstellung von Wohnbaufläche am westlichen Siedlungsrand und Neudarstellung von Mischbaufläche im Rahmen des Entwicklungskonzepts Flughafenumfeld
Hecken	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Heinzenbach	<ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ im Bereich des Gemeindehauses - Redaktionelle Anpassung: Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Flächen für die Landwirtschaft
Henau	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsanpassung: Darstellung Mischbaufläche zur Abgrenzung der Ortslage gemäß Ergänzungssatzung „Soonwaldstraße“ - Rücknahme von Mischbauflächen in nördlicher und südlicher Ortsrandlage zur Ortsabgrenzung - Umwidmung Wohnbaufläche „Aussiedlung Lanz“ zu „Siedlung im Außenbereich“ als Bestandsanpassung
Hirschfeld	<ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung von „Siedlung im Außenbereich“ und Grünfläche in landwirtschaftliche Fläche unter Berücksichtigung der Außenbereichssatzung „An der L 190“
Kappel	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an BPlan „Heizzentrale Kappel“ im Zuge der Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ - Neudarstellung von Wohnbaufläche und Kompensationsfläche entsprechend des BPlans „Idarblick“
Kirchberg	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an vorhabenbezogenen BPlan „Berghof“: Änderung von „Siedlungsfläche im Außenbereich „in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Privates Wohnen / Pferdehaltung/-zucht“ - Anpassung an 2. Änderung BP „Kernstadt 9“: Änderung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Verkehrsfläche „Parken“ und Neudarstellung von Mischbaufläche - Anpassung an BP „Sportanlage Dickenschieder Straße“: Neudarstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ - Anpassung an BP „Vorderer Wolf“: Änderung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche und Änderung von Sonderbaufläche und Wohnbaufläche in Grünfläche

	<p>che</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung an BP „An der Maitzborner Straße“, Neudarstellung von Gewerbefläche und zugeordneter Kompensationsfläche im Zuge der Erweiterung der Betriebsflächen Raiffeisen - Anpassung an BP „Industriegebiet II B 50 / B 421“: Geringfügig andere Abgrenzung der Gewerbefläche - Neudarstellung von gewerblicher Baufläche nördlich B 50 / östlich B 421 im Anschluss an bereit ausgewiesene Gewerbefläche - Rücknahme von gewerblichen Bauflächen südlich des Industriegebiets an der B 421 - Umwidmung gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Bereich der Emil-Thomas-Straße - Redaktionelle Anpassung im Bereich der Kreismülldeponie an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „RHE – Deponie Süd-Ost“ und an den Bestand - Redaktionelle Anpassung: Abgrenzung Wasserschutzgebiet Kirchberg (Brunnen Kauerbach I und II) - Anpassung an vorhabenbezogenen BP „Wohnpark Simmerner Straße“: Umwandlung Mischbau- in Wohnbaufläche - Umwidmung von Sonderbaufläche „Schule“ in Wohnbaufläche Bereich „Vorderer Wolf II“ unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld - Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche bei gleichzeitiger Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld - Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld - Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche - Bestandsanpassungen: Rücknahme von Wohnbauflächen, Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche und Umwidmung von Grünfläche Dauerkleingarten in Mischbaufläche
Kludenbach	<ul style="list-style-type: none"> - Umwidmung von Flächen für die Forstwirtschaft in „Siedlung im Außenbereich“ und Grünfläche im Bereich „Lampertsmühle“ als Bestandsanpassung
Laufersweiler	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Lautzenhausen	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Art baulicher Nutzung von Mischbauflächen in Wohnbauflächen entsprechend des BPlans „Unterdorf II“ im Südwesten der Ortslage (Bestandsanpassung) - Neuausweisung Wohnbauflächen zur Erweiterung des Baugebiets „In den Kappesstücker“ im Süden der Ortslage unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld - Rücknahme von Mischbauflächen im Norden zur Abgrenzung des Ortsrandes Richtung Flughafen
Lindenschied	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Maitzborn	<ul style="list-style-type: none"> - Rücknahme von Mischbaufläche in östlicher Ortslage - Neudarstellung von Mischbaufläche auf bisherigen Grünflächen im Bereich

	„Osterbitz“ als Bestandsanpassung
Metzenhausen	- Anpassung von Wohnbaufläche an BPlan „Aufm Acker“ durch Rücknahme von Wohnbaufläche
Nieder Kostenz	- Bestandsaktualisierung: Konkretisierung der „Flächen für die Landwirtschaft“ als „Siedlung im Außenbereich“ aufgrund Vergrößerung landwirtschaftliche Aus-siedlung nördlich der Ortslage - Änderung von „Siedlung im Außenbereich“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ in Gewerbefläche unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen BPlan „Aus-siedlung Schmidt“
Niedersohren	- Änderung von Sonderbaufläche „Golfplatz“ in Gemeinbedarfsfläche „Soziales“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ - Rücknahme von Wohnbauflächen „In der Mühlenacht“ am östlichen Ortsrand
Niederweiler	- Ausweisung von Gewerbeflächen und angrenzende Kompensationsflächen ent-sprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zimmerei Wendel“ - Rücknahme von Wohnbaufläche „Aufm Katzenplatz“ - Rücknahme von Mischbaufläche hinter der Bebauung nördlich der Straße „Im Gässchen“
Ober Kostenz	- Neudarstellung von Wohnbaufläche am Sportplatz beidseitig der Brunnenstraße
Raversbeuren	- Änderung von Mischbaufläche zu Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ als Be-standsanpassung - Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Mischbauflächen im Rahmen der Ergänzungssatzung an der L 193 und Darstellung einer Teilaussiedlung
Reckershausen	- Rücknahme von Mischbaufläche „Mühlenweg“ und Nähe Gewerbegebiet „Auf der Lehmkaul“ - Anpassung Planungsbereich nördlich Reckershausen an BPlan „Freizeitgebiet Rechwies“
Rödelhausen	- Übernahme Klarstellungssatzung (Bestandsanpassung): Änderung von Grün-fläche in Flächen für die Forstwirtschaft und Mischbaufläche nördliche Ortslage (Bereich Schützenhaus) - Rücknahme von Wohnbauflächen Bereich BPlan „Lenzgraben“ - Umwidmung von Mischbauflächen in Gewerbefläche
Rödern	- Rücknahme von Wohnbauflächen „Sohter“ im Westen und „Im Braumloch“ im Südosten der Ortslage - Rücknahme von Mischbauflächen im Norden der Ortslage Bereich „Ringstraße“ zur Ortsabgrenzung - Redaktionelle Anpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche im Zuge der Anpassung an BPlan „ Wolfskaul“
Rohrbach	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Schlierschied	- Rücknahme von Wohnbaufläche im Süden der Ortslage

Schwarzen	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Sohren	<ul style="list-style-type: none"> - Wegfall von Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ zu Mischbaufläche, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche für Soziales, Darstellung zugeordneter Kompensationsfläche - Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche im Rahmen der 2. Änderung des BPlanes „Auf der Eisenkaul“ - Neudarstellung von „Siedlungsfläche im Außenbereich“ nordwestlich der Ortslage Richtung B 50 - Entwicklungskonzept Flughafenumfeld: Wegfall W-Flächen "Am Berg" und "In der Muhl", Neuaufnahme südlich Vogelring, tw. als M-Fläche und Gemeinbedarfsfläche für Soziales entlang K 73 sowie Darstellung zugeordneter Kompensationsfläche und Kompensationssuchraumfläche - Neuaufnahme Mischbaufläche anstatt Grünfläche im Bereich "Oberst Anspann" als Bestandsanpassung - Änderung Gewerbeflächen in Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ - Umwidmung Gewerbeflächen in Flächen für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft und für die Ver- und Entsorgung „Deponie“
Sohrschied	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Todenroth	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Unzenberg	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung Grünfläche „Parkanlage“ und Landwirtschaftsfläche in Grünfläche „Friedhof“ und Verkehrsfläche „Parken“ und Änderung von Grünfläche „Parkanlage“ in Flächen für die Land- und Forstwirtschaft südwestlich der Ortslage an der K 14 am Friedhof zur Klärung der Darstellung von Flst.35/2 Fl. 6 - Aufnahme Grundstück Fl.4 Flst. 45/2 in der Ortslage im Zuge der Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche - Rücknahme von Mischbauflächen im „Ortsteil Bahnhof“ zugunsten von Landwirtschaftsfläche - Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche als redaktionelle Anpassung an Bestand Bereich Fl.4 Flst. 23/5 und 23/1 - Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft als Bestandsanpassungen in nördlicher Ortslage im Bebauungsplangebiet „Auf der Huhl“ - Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche nordwestlich des Tombaches
Wahlenau	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Womrath	- Änderung von Grünfläche (Zweckbestimmung Dauerkleingarten) in Wohnbaufläche an der K 6
Woppenroth	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
Würrich	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP (bezüglich Darstellung Bergbaubetrieb „Altlay“ siehe Änderung 2.1 unter der Gemeinde Belg)



VG-Bereich	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn gemäß ziviler Nutzung - Änderung Überschwemmungsgebiet am Simmerbach (Gemünden und Gehlweiler) – nachrichtliche Übernahme der fachplanerischen Ausweisung - Darstellung eines 10 m breiten Grünstreifens beidseitig der Gewässer bei konkreten Änderungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft - Darstellung von Rohstoffsicherungsflächen (Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung) als nachrichtliche Übernahme aus dem RROP 2017 der Region Mittelrhein-Westerwald - Darstellung der von der 5. Änderung des FNP Kirchberg berührten, im BIS RLP kartierten Ablagerungsflächen - Gesamtüberarbeitung Leitungsverläufe Freileitungen - Wegfall Ortsumgehung Bärenbach (im Bereich der Gemarkungen Bärenbach und Sohren) - Übernahme von Festlegungen des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Kirchberg mit Darstellung / Kennzeichnung „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZVB) und „Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren“ (NVZ) im Sinne von § 5 (2) Ziffer 2d BauGB: <ul style="list-style-type: none"> • ZVB Kirchberg • ZVB Sohren • NVZ Büchenbeuren • NVZ Sohren Norma • NVZ Sohren Netto • NVZ Kirchberg
Zweckverband Flughafen Hahn	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung Sonderbaufläche „Flughafen“ zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ als Bestandsanpassung - Darstellung von Gewerbefläche sowie von Grünfläche als Bestandsanpassung - Änderung SO-Fläche „Kartbahn“ in Gewerbefläche sowie Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche
Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“: Änderung von Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Grünfläche „Sport“ und Verkehrsfläche in Gewerbefläche, Änderung von Waldfläche und Grünfläche in Mischbaufläche, Änderung Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Gewerbefläche und Grünfläche „Sport“ in Grünfläche und Änderung Waldfläche in Gemeinbedarfswaldfläche „Feuerwehr“

Tabelle: Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Änderungspunkte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg

2 ERLÄUTERUNGEN DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN UND ALLGEMEINE HINWEISE

2.1 Planwerk

Das Planwerk der 5. Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus folgenden Teilen:

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

Folgende Ergänzungen sind zur Präsentation des Planwerks auszuführen:

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

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

2.2 Zeichnerische Darstellung der Änderungen

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg werden Übersichtspläne bzw. Ausschnitte in den Maßstäben 1:5.000 und 1:10.000 der betreffenden Ortslagen gefertigt und in einem Planband dargestellt. Die Begründung wird dem Planband beigefügt.

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

Die in der 5. Änderung thematisierten Änderungsflächen werden mit Raster und Einschrieb markiert, um eine leichtere Lokalisierung zu ermöglichen. Nachfolgend werden die verwendeten Abkürzungen und Zeichen erläutert:

Zeichenerklärung für die Planausschnitte

1:5.000 / 1:10.000

W	-	Wohnbaufläche (WR= Reines Wohngebiet, WA= Allgemeines Wohngebiet)
M	-	Mischbaufläche (MD = Dorfgebiet, MI = Mischgebiet)
G	-	Gewerbliche Baufläche (GE = Gewerbegebiet)
G(EN)	-	Gewerbliche Baufläche - Eingeschränkte Nutzung
GB	-	Fläche für den Gemeinbedarf
SO	-	Sonderbaufläche (bzw. Abkürzung: „S“)
GR	-	Grünfläche (z. B. Parkanlage, Dauerkleingärten, Spielplatz, Sportplatz, Friedhof)
LWS	-	Fläche für die Landwirtschaft
FWS	-	Fläche für die Forstwirtschaft
LPF	-	Landespflegefläche
zK	-	zugeordnete Kompensationsfläche
KF	-	Suchräume für Kompensationsflächen

Beispiel für die Bezeichnung einer Änderung:

Änd. Nr. 1
→ W1,2 ha
W→ GR 0,4 ha

Legende:

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

Die Begründung enthält u. a. im Kapitel 8 zahlreiche detaillierte, unmaßstäbliche Kartenausschnitte. Die Flächen der geplanten Änderung im Flächennutzungsplan werden mittels dieses Kartenmaterials abgebildet: Einerseits werden die größeren Flächen in den jeweiligen Detailansichten präsentiert, andererseits werden die Änderungsflächen in Übersichtskarten vorgestellt. Die räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches wird mittels einer markanten Schraffur gekennzeichnet.

Zur Veranschaulichung der Änderungen im Planbild des digitalen Flächennutzungsplans (die Digitalisierung wurde mit der GIS-Software Caigos erstellt) sind die einzelnen Änderungspunkte derart bezeichnet, dass für die jeweiligen Ortsgemeinden eine fortlaufende Nummerierung mit einer Ziffer gewählt wurde (z. B. Nr. 1, Nr. 2 etc.).

2.3 Allgemeine Hinweise

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

Im Hinblick auf Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im vorliegenden Vorentwurfsstand überschlägige Aussagen zu den einzelnen Flächen. Der Detaillierungsgrad hängt vom konkreten Inhalt der einzelnen Änderung ab.

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

OD-Grenzen im VG Gebiet:

Die eingezeichneten Ortsdurchfahrtsgrenzen (OD-Grenzen) im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde Kirchberg entsprechen dem Stand der wirksamen 3. Änderung des FNP.

Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn:

Bauschutzbereich und Hindernisbegrenzungsflächen: Bei Flächen, welche sich im Bauschutzbereich gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) und innerhalb der Hindernisbegrenzungsflächen gemäß der Kapitel CS-ADR-DSN.H und CS-ADR-DSN.J der Verordnung (EU) Nr. 139/2014 des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn befinden, ist die Landesluftfahrtbehörde Rahmen der weiteren Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Schutzbestimmungen zum Bauschutzbereich und den Hindernisbegrenzungsflächen sind zu beachten. Insbesondere die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Bauschutzbereichs bedürfen der vorherigen Zustimmung oder Genehmigung der Landesluftfahrtbehörde.

Lärmschutzbereich: Mit Landesverordnung vom 27.07.2016 hat das Land Rheinland-Pfalz einen Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn festgesetzt.

Die maßgeblichen Lärmgrenzwerte innerhalb der Nacht-Schutzzone liegen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 FluLärmG bei 55 dB(A) L(tief)Aeq Nacht und 6 mal 57 dB(A) L(tief)Amax. § 5 FluLärmG normiert Bauverbote innerhalb der Lärmschutzzonen. Die Schutzbestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind bei weiteren verbindlichen Bauleitplanungen zu beachten.

Altablagerungen

Vor einer Nutzungsänderung wird ein Nachweis erforderlich, dass von den Altablagerungsstellen, Altstandorten und Verdachtsflächen keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind. Ferner müssen bei Altablagerungen, Altstandorten und Verdachtsflächen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) gewährleistet sein. Diese Nachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen durch einen im Altlastenbereich erfahrenen, unabhängigen Gutachter zu bringen.

Simmerbach - Überschwemmungsgebiet

Das Gebiet der VG Kirchberg wird vom Simmerbach, Gewässer II. Ordnung, durchflossen. Entlang des Gewässers wurde per Rechtsverordnung vom 11.10.2016 ein gesetzliches Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebietes dürfen gem. § 78 WHG durch Bauleitplanung keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden. Auch für die Errichtung einzelner baulicher Anlagen in gesetzlichen Überschwemmungsgebieten wird auf die Restriktionen des

§ 78 WHG verwiesen. Die Grenzen des Überschwemmungsgebietes wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Hochwasservorsorge und Bauverbotszonen

Zur Hochwasservorsorge und unter Berücksichtigung der Bauverbotszonen entlang von Gewässern wird bei den vorgesehenen konkreten Änderungsflächen an Gewässern ein 10 m breiter Grünstreifen beidseitig der Gewässer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, sofern keine sonstigen gewichtigen Gründe dem entgegenstehen.

Hinweise zu Starkregenereignissen bzw. Starkregenvorsorge:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz, wies im Rahmen ihrer Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB vom 15.12.2021 auf allgemeine Hinweise hinsichtlich Starkregenereignissen und damit in Zusammenhang stehende Gefahren hin. Starkregenereignisse stellen grundsätzlich ein unkalkulierbares Schadens- und Überschwemmungsrisiko dar. Die Gemeinden müssen deshalb mögliche Gefährdungen von Menschen sowie Schäden an Objekten in Betracht ziehen und Vorsorge treffen. Mittlerweile liegen für fast alle Kommunen in Rheinland-Pfalz sogenannte Starkregengefährdungskarten vor.

Mögliche Gefährdungen durch Sturzfluten nach Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Hierzu stellt das Landesamt für Umwelt (LfU) den Kommunen Gefährdungsanalysen mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) zur Verfügung; zu erreichen über <https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/>.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sollten die gefährdeten Gebiete von einer Bebauung freigehalten werden und Notwasserwege vorgesehen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss der Wassermassen durch die Ortschaft ermöglichen. Eventuelle Neubauten sollten in einer, an mögliche Sturzfluten angepassten, Bauweise errichtet werden. Für die Evaluierung und Planung solcher Maßnahmen wird die Erstellung eines örtlichen Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzeptes für die Gemeinde empfohlen. Im Rahmen dieser Vorsorgekonzepte werden konkrete Maßnahmen zur Schadensvermeidung bzw. -Verringerung erarbeitet. Die Erstellung wird von der Wasserwirtschaftsverwaltung des Landes Rheinland-Pfalz mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 90 % gefördert. Für die Erstellung von Starkregen- und Hochwasservorsorgekonzepten liegen Broschüren des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (IBH) vor. Es kann auch ein Beratungstermin mit Mitarbeitern des IBH sowie des Kompetenzzentrum für Hochwasservorsorge und Hochwasserrisikomanagement (KHH) bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Koblenz, vereinbart werden. Sollte für die Gemeinde schon ein Vorsorgekonzept vorliegen oder sich in der Aufstellung befinden, so sollten dessen Ergebnisse in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Anmerkung der Plangeberin: Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung ist die Thematik nicht abschließend bewertbar, aufgrund des in Rede stehenden Planungsmaßstabs und des Grundcharakters der Flächennutzungsplanung, die Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Über vorstehende Ausführungen besteht jedoch eine gewisse Anstoßwirkung für die nachfolgenden Planungsebenen. Eine vertiefte Bewertung der Thematik ist dann Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung und/oder der Erschließungsplanung.

Es wird ergänzend auf die bauleitplanerische Abwägungsentscheidung des Verbandsgemeinderates Kirchberg vom 14.12.2022 gemäß Sitzungsprotokoll verwiesen.



3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Paragraph 1, Absatz 4 des Baugesetzbuches 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.

Landesplanerischen Rahmenbedingungen und Entwicklung der Räume und Standorte

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25. November 2008 in Kraft getreten.

In einer ersten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wurden die die Nutzung der Erneuerbaren Energien betreffenden Ziele und Grundsätze des LEP IV überarbeitet und ergänzt, um den in diesem Bereich gewachsenen Anforderungen Rechnung zu tragen.

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

Das LEP IV definiert den Planungsraum als Bereich mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur im ländlichen Raum. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV liegt die Verbandsgemeinde Kirchberg im Entwicklungsbereich Hunsrück/ Flughafen Hahn. Dieser Raum wird als landesweit bedeutsamer Entwicklungsbereich bzw. -schwerpunkt benannt. Der Flughafen Hahn wird als Entwicklungsbereich mit ländlicher Raumstruktur und landesweit bedeutsamer mittelzentraler Funktion eingeordnet. Für diesen Bereich gelten die Aussagen, dass auf Grundlage eines teils räumlichen Entwicklungskonzeptes die Sicherung und Weiterentwicklung des Flughafens Frankfurt-Hahn zu konkretisieren und die erforderliche Verkehrsinfrastruktur herzustellen ist. Die vom Flughafen ausgehenden Impulse sollen genutzt werden, um die gewerbliche Entwicklung und den Tourismus innerhalb der Region zu stärken.

Darüber hinaus wird die Verbandsgemeinde Kirchberg gemäß LEP IV vom 2008 in der Zentralen-Orte-Struktur in den Mittelbereich ländlicher Raum Simmern eingeordnet. Kooperierende Mittelzentren bilden in diesem Raum Simmern, Kastellaun und die Verbandsgemeinde Kirchberg.

Im Rahmen der zweiten Teilfortschreibung des LEP IV, welche am 22.08.2015 rechtsverbindlich wurde, erfolgte wiederum die Streichung der Verbandsgemeinde Kirchberg aus der Liste der kooperierenden Mittelzentren.

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

Insbesondere bei den Siedlungsflächenausweisungen in den ländlichen Räumen sollte zukünftig darauf geachtet werden, die prägende Struktur von suburbanen Ortslagen und Landschaften mit dörflichem Charakter beizubehalten und diese als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Als Ziel sollte diesbezüglich die Innentwicklung vor der Außenentwicklung angesehen werden. Einzig unter dieser Zielsetzung ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung und Sicherung der Lebenspotentiale innerhalb der Gemeinden zu erreichen.

Die Ziele für die Gemeinden sind:

- Sicherstellung der Grundlagen der Daseinsvorsorge unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels,
- Beachtung der überörtlichen Erfordernisse bei Wahrung der örtlichen Aufgaben,
- Eigenentwicklung mit Orientierung an den Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang und an den demographischen Rahmenbedingungen,
- Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme und Optimierung der qualitativen Flächeninanspruchnahme,
- Flächenneuausweisung im räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten unter Beachtung flächensparender und umweltschonender Aspekte.

Die ländlichen Räume sollen als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume unter Wahrung der landestypischen Eigenarten, insbesondere der Kulturlandschaften weiterentwickelt werden. Die dafür notwendige Maßnahmen werden durch die nationale und europäische Förderpolitik für den ländlichen Raum unterstützt. Mit der Erstellung und Umsetzung integrierter ländlicher Entwicklungskonzepte wird eine Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land- und Forstwirtschaft, der gewerblichen Betriebe und der Dienstleistungsbetriebe, der Umweltsituation sowie der allgemeinen Lebens- und Arbeitsbedingungen im gesamten ländlichen Raum angestrebt. Den Gemeinden im ländlichen Raum steht grundsätzlich der gesetzlich gesicherte Anspruch auf Eigenentwicklung zu. Dies bedeutet, die Gemeinden sind im besonderen Maße Gestaltungs- und Umsetzungsort für relevante gesellschaftspolitische Aufgaben. Im Rahmen einer ganzheitlichen ländlichen Entwicklung sind Dorfstrukturen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Zur Stärkung dieser Gemeinden und ihrer Ortskerne können insbesondere folgende Maßnahmen beitragen:

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

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

Daseinsvorsorge

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

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

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

Durch die Ansiedlung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) der benachbarten zentralen Orte wesentlich zu beeinträchtigen (**Nichtbeeinträchtigungsgesetz**, Ziel Z 60).

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

Für den Bereich der VG Kirchberg wurde Ende der 2000er Jahre eine großräumige Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse 2009 vorgelegt wurden. Die Beschlussfassung über das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Kirchberg erfolgte in der Sitzung am 06. Mai 2009.

Das Einzelhandelskonzept wurde 2020/21 fortgeschrieben. Das neue Einzelhandelskonzept 2021 wurde am 04.03.2021 vom Verbandsgemeinderat Kirchberg angenommen. Dabei wurde die Aufnahme von Ergebnissen in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegt, da diesbezüglich mehrere Gemeinden betroffen sind.

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde legt die zentralen Versorgungsbereiche, die Versorgungsbereiche der Nahversorgung und den großflächigen Einzelhandel fest, welche im Flächennutzungsplan im Rahmen der 5. Änderung dargestellt werden. Es handelt sich entsprechend um eine nachrichtliche Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts 2021 der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Für vertiefte Einzelheiten wird auf das Kapitel 9.5 „Einzelhandelskonzept 2021 der VG Kirchberg“ der vorliegenden FNP-Begründung verwiesen.

Funktionales Verkehrsnetz

Gemäß Ziel 147 soll pauschal ein Korridor von 300 Metern von Bebauung frei gehalten werden, um die Realisierung einer Schnellbahntrasse zwischen dem Flughafen Frankfurt-Hahn und dem Flughafen Frankfurt Rhein-Main zu ermöglichen. In der Verbandsgemeinde Kirchberg betrifft dieser Korridor die Bereiche nördlich der Bundesstraße B 50.

Anmerkung:

Das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung hat am 02.04.2014 eine Pressemeldung zur Schnellbahntrasse zum Flughafen Hahn veröffentlicht. Das Kabinett hat den Beschluss gefasst, den im LEP IV skizzierten Freihaltekorridor für die Schnellbahntrasse zum Flughafen Hahn deutlich zu verkleinern. Der Inhalt der Pressemeldung wird nachfolgend wiedergegeben.

Das Konversionskabinett hat auf Vorschlag der Wirtschaftsministerin beschlossen, dass der bislang im Landesentwicklungsprogramm LEP IV unter Ziel 147 vorgesehene Korridor in einer Breite von

300 Metern für den Bau einer Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen den Flughäfen Frankfurt am Main und Frankfurt Hahn auf eine Mindestbreite von 150 Metern verringert wird.

Im Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung war ein Freihaltekorridor für die geplante Hochgeschwindigkeitsstrecke zwischen den Flughäfen Frankfurt am Main und Frankfurt-Hahn verzeichnet. Diese Darstellung wurde im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans angepasst, um die oben erwähnte Beschlusslage zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Freihaltekorridor der Schnellbahntrasse wurde durch den am 12.10.2015 von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Obere Landesplanungsbehörde, erlassenen Zielabweichungsbescheid zudem eine neue Sachlage geschaffen. Entgegen der bisherigen Aussagen erfolgten im Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg Reduzierungen von der nördlichen Abgrenzung aus um grundsätzlich 100 m. Teilweise um etwas weniger (75 m) und etwas mehr mit 150 m im Bereich des Flughafengeländes (ab dem Schnittpunkt der Korridormittellinie mit der reaktivierten Hunsrückbahn (gemäß Planfeststellungsbeschluss) bis zum Korridorendpunkt).

Im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung erfolgte die zeichnerische Darstellung des Freihaltekorridors entsprechend des Zielabweichungsbescheides vom 12.10.2015. Diese Darstellung ist der Gesamtkarte des Flächennutzungsplans im Stand der 3. und vorliegenden 5. Änderung zu entnehmen.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017

Die Verbandsgemeinde Kirchberg liegt in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

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

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

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

Die Verbandsgemeinde Kirchberg liegt im südlichen Randbereich der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald. Die Verbandsgemeinde Kirchberg wird gemäß dem wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt Kirchberg erfüllt innerhalb der Verbandsgemeinde die Funktion eines verpflichtend kooperierenden Grundzentrums. Das Netz der Grundzentren wird durch die Gemeinden Büchenbeuren und Sohren als ebenfalls verpflichtend kooperierenden Grundzentren erweitert. Der nördliche Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg inklusive Kirchberg und Sohren wird als Schwerpunktentwicklungsraum dargestellt.

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

Ein weiterer Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebens-

verhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Wohnbauflächen sind auf den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes anzupassen.

Die **Flächennutzung** in der Verbandsgemeinde Kirchberg ist wie folgt strukturiert (31.12.2019): Die Bodenfläche der Verbandsgemeinde ist in der Summe ca. 228 km² groß. Der Anteil der Landwirtschaftsfläche ist mit ca. 47 % sehr hoch und das Gebiet wird zu ca. 38 % mit Waldfläche bedeckt. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche umfasst ca. 14 % der Verbandsgemeinde. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche summierte sich auf ca. 10.796 Hektar. (Quelle: Statistisches Landesamt RLP)

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

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

Zu Wohnbauflächenentwicklung

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

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

Aufgrund des Umfangs der Ausführungen im Regionalen Raumordnungsplan wird an dieser Stelle auf eine 1:1 Wiedergabe verzichtet. Wesentliche Aspekte der Ausführungen sind:

Die Schwellenwerte ermitteln sich nach folgender Berechnungsvorschrift:

Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert

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

In der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Schwerpunkt auf der Neuausweisung von Wohnbauflächen. Bei der Wohnbauflächenentwicklung bestehen enge gesetzliche und landesplanerische Vorgaben. Neue Wohnbauflächen werden demnach nur aufgenommen, wenn der Schwellenwert unter Berücksichtigung der vorhandenen Potenzialflächen nicht überschritten wird.

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald in der Fassung vom 11.12.2017 weist anhand der einheitlichen Berechnungskriterien für den Prognosehorizont des Jahres 2030 einen Schwellenwert - d.h. ein Wohnbauflächenbedarf - von 36,1 ha für die Verbandsgemeinde Kirchberg aus.

Dem steht ein Potenzial an zu berücksichtigenden Wohnbauflächen von 123,2 ha gegenüber. Ermittelt wurden die Flächen anhand der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen mit 100 % und der Mischbauflächen mit 50 %, die bisher nicht bebaut bzw. umgesetzt sind.

Der Vergleich der beiden maßgebenden Werte führt anhand der landesplanerischen Vorstellungen zu der sehr eindeutigen Schlussfolgerung, dass keine neuen Wohnbauflächen möglich bzw. notwendig sind, da für den Gesamtbereich der Verbandsgemeinde noch fast 90 ha „Überschuss“ zum errechneten Bedarf vorhanden sind.

Die Ermittlung der 123,2 ha **Potenzialflächen** wurde von der Verwaltung überprüft, überarbeitet und nach Bestandsanpassungen und Aktualisierungen mit einem Wert **von 94,89 ha neu festgestellt**.

Dabei ist ein weiterer Wert hervorzuheben, dass davon allein 38,46 ha durch vorhandene Bebauungspläne bereits „gebunden“ sind, also als Bauflächen festgesetzt aber noch nicht umgesetzt sind.

Der Schwellenwert wurde auf den Prognosehorizont des Jahres 2035 neu berechnet, da für den Flächennutzungsplan ein Planungszeitraum von ca. 15 Jahren angenommen werden kann. Es ergibt sich dabei trotz des längeren Planungszeitraums insbesondere durch die eher ungünstige Bevölkerungsentwicklung ein **Schwellenwert von 36,46 ha**, der den weiteren Überlegungen zugrunde zu legen ist.

Stellt man die Zahlen gegenüber, bleibt es bei dem Fazit, dass neue Wohnbauflächen nicht einfach ausgewiesen werden können. Allein die durch Bebauungspläne „gebundenen“ Flächen übersteigen bereits den Bedarfswert (Schwellenwert), so dass auch eine Variante, alle Flächen auf Null zu setzen und nach tatsächlichem Bedarf die künftigen Wohnbauflächenentwicklungen in den einzelnen Gemeinden sinnvoll zu verteilen, ausscheidet.

Deshalb bleibt als einzige Möglichkeit für eine Neuausweisung einzelner Wohnbauflächen die auch im Regionalen Raumordnungsplan aufgezeigte Variante des sogenannten "**Flächentauschs**". Damit können Wohnbauflächen in dem Umfang neu ausgewiesen werden, wie sie an anderer Stelle gleichzeitig reduziert werden.

Als Folge ist festzuhalten, dass damit das Überangebot an Potenzialflächen weiterhin fast unverändert hoch bleibt, d.h. bei zukünftigen Fortschreibungen wird der Spielraum für Tauschflächen natürlich immer schwieriger - insbesondere wegen den „gebundenen“ Flächen aus Bebauungsplänen. Allerdings lässt sich dazu keine Alternative erkennen, vielmehr muss die Umsetzung der Planungsabsichten für Neuausweisungen dann abgewartet werden.

Die Verbandsgemeindeverwaltung hat für die Anwendung des Flächentauschs alle dafür verfügbaren Bauflächen ermittelt (Wohnbauflächen werden hierbei zu 100 % und Mischbauflächen zu 50 % angerechnet), dabei sind auch z.B. Randbereiche von Ortslagen oder Einzelflächen eingeflossen, die bei der Ermittlung der Potenzialflächen (nur Außenbereichsflächen, daneben Innenbereichsflächen über 2.000 m² ohne eventuellen Baulücken) gar nicht erfasst worden waren. Die Gesamtbearbeitung wurde mit den einzelnen durch Flächentausch betroffenen Gemeinden besprochen.

Im Ergebnis konnte dadurch ein Flächentausch in einer Größenordnung von ca. 43 ha erreicht und die angemeldeten wie auch sinnvollen Neuausweisungen größtenteils berücksichtigt werden. Den vier größten Gemeinden der Verbandsgemeinde stehen jeweils zwischen 10 und 15 ha Fläche für die Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung. Auch wenn nicht in allen Gemeinden die Wunschvorstellung herausgekommen ist und Abstriche hinzunehmen waren, hat sich auch vom Gesamtbild her eine Verteilung der zukünftig verfügbaren Wohnbauflächen ergeben, die aus Sicht der Verwaltung sachgerecht und realistisch umsetzbar ist.

Die folgende Tabelle stellt die beschriebenen Ergebnisse für die größten Gemeinden Büchenbeuren, Gemünden, Kirchberg und Sohren sowie für die gesamte Verbandsgemeinde Kirchberg zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für den aktualisierten Aufstellungsbeschluss vom 04.03.2021 dar.

Ortsgemeinde	Bestand	+ Bedarf	- Tausch	- bebaut	= Summe
Büchenbeuren	4,1783 ha	7,1957 ha	0,6591 ha	0,2726 ha	10,4423 ha
Gemünden	11,4781 ha	0,1043 ha	0,8502 ha	0,1043 ha	10,6278 ha
Kirchberg	17,7402 ha	7,2508 ha	9,9284 ha	0,00 ha	15,0627 ha
Sohren	12,3258 ha	15,8744 ha	12,1968 ha	2,0369 ha	13,9665 ha
Summe alle OG	94,89 ha	42,99 ha	43,16 ha	5,06 ha	89,66 ha

Tabelle: Ergebnisse zur Wohnbauentwicklung in der Verbandsgemeinde Kirchberg (März 2021)

Im Folgenden wird die Wohnbauflächenentwicklung der 5. Änderung des FNP der jeweiligen Gemeinde zugeordnet dargestellt.

Im Zuge der weiteren Detailbearbeitung der FNP-Änderung für die Verfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden die Flächenwerte für die einzelnen Gemeinden (Angabe in Hektar) unter Berücksichtigung der konkreten zeichnerischen Flächeneintragungen in die FNP-Karte aktualisiert. Das Ergebnis zum Stichtag 01.06.2022 stellt sich wie folgt dar:

Übersicht Tauschflächen Wohnbauflächen Ortsgemeinden (5. FS FPlan) Angaben in ha

Stand: 01.06.2022

Zusammenstellung Wohnbauflächen mit möglichen Tauschflächen in den einzelnen Ortsgemeinden

Hinweis: Prioritätsflächen Entwicklungskonzept Flughafen-Umfeld gds. berücksichtigt, Perspektivflächen nicht!

Gemeinde	rechn. Bedarfs-wert	Bedarf Wohnbauflächen			mögliche Tauschflächen			Differenz Bedarfs- zu Tauschflächen	weiterer Bedarf an Tauschflächen von anderen OGen	Überschuss Tauschflächen für andere OGen
		W 100 %	M 50 %	Summe W + M	W 100 %	M 50 %	Summe W + M			
1 Bärenbach	0,8363	1,6500	0,0000	1,6500	3,4000	1,6000	4,2000	-2,5500	0,0000	2,5500
2 Belg	0,2325	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
3 Büchenbeuren	3,1620	6,5500	0,3000	6,7000	0,0000	1,4000	0,7000	6,0000	6,0000	0,0000
4 Dickenschied	1,3312	0,0000	0,5000	0,2500	2,4000	1,0000	2,9000	-2,6500	0,0000	2,6500
5 Dill	0,3605	0,4000	0,1000	0,4500	0,0000	0,0000	0,0000	0,4500	0,4500	0,0000
6 Dillendorf	1,1072	0,5000	0,1000	0,5500	1,5500	0,0000	1,5500	-1,0000	0,0000	1,0000
7 Gehlweiler	0,3947	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
8 Gemünden	2,3893	0,0000	0,2000	0,1000	0,0000	1,6000	0,8000	-0,7000	0,0000	0,7000
9 Hahn	0,3691	0,9000	0,0000	0,9000	0,0000	0,0000	0,0000	0,9000	0,9000	0,0000
10 Hecken	0,2112	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
11 Heinzenbach	0,7936	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,2000	0,1000	-0,1000	0,0000	0,1000
12 Henau	0,2795	0,0000	0,0200	0,0100	0,3000	1,0000	0,8000	-0,7900	0,0000	0,7900
13 Hirschfeld	0,5248	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
14 Kappel	0,9003	1,4000	0,0000	1,4000	0,0000	0,0000	0,0000	1,4000	1,4000	0,0000
15 Kirchberg	7,0160	7,0500	3,2200	8,6600	9,7700	1,8000	10,6700	-2,0100	0,0000	2,0100
16 Kludenbach	0,2091	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
17 Laufersweiler	1,5808	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
18 Lautzenhausen	0,6891	5,6000	0,0000	5,6000	0,0000	3,9000	1,9500	3,6500	3,6500	0,0000
19 Lindenschied	0,3755	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
20 Maitzborn	0,2219	0,0000	0,1000	0,0500	0,0000	1,7000	0,8500	-0,8000	0,0000	0,8000
21 Metzhausen	0,2155	0,0000	0,0000	0,0000	0,2500	0,0000	0,2500	-0,2500	0,0000	0,2500
22 Nieder Kostenz	0,3371	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
23 Niedersohren	0,8469	0,0000	0,0000	0,0000	1,2000	0,0000	1,2000	-1,2000	0,0000	1,2000
24 Niederweiler	0,7744	0,0000	0,0000	0,0000	0,8500	0,4000	1,0500	-1,0500	0,0000	1,0500
25 Ober Kostenz	0,4651	0,5000	0,0000	0,5000	0,0000	0,0000	0,0000	0,5000	0,5000	0,0000
26 Raversbeuren	0,2453	0,0000	0,1000	0,0500	0,0000	0,2000	0,1000	-0,0500	0,0000	0,0500



27	Reckershausen	0,7104	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	1,3500	0,6750	-0,6750	0,0000	0,6750
28	Rödelhausen	0,2325	0,0000	0,3000	0,1500	0,9000	0,8500	1,3250	-1,1750	0,0000	1,1750
29	Rödern	0,3605	0,0600	0,0000	0,0600	2,1000	0,3600	2,2800	-2,2200	0,0000	2,2200
30	Rohrbach	0,3413	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
31	Schlierschied	0,3371	0,0000	0,0000	0,0000	0,4000	0,0000	0,4000	-0,4000	0,0000	0,4000
32	Schwarzen	0,2752	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
33	Sohren	5,7140	14,1000	2,1000	15,1500	11,3000	1,8500	12,2250	2,9250	2,9250	0,0000
34	Sohrschied	0,2155	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
35	Todenroth	0,1515	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
36	Unzenberg	0,7680	0,0000	0,4000	0,2000	0,6000	0,5000	0,8500	-0,6500	0,0000	0,6500
37	Wahlenau	0,3755	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
38	Womrath	0,3541	0,3500	0,0000	0,3500	0,0000	0,0000	0,0000	0,3500	0,3500	0,0000
39	Woppenroth	0,4565	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
40	Würrich	0,2987	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Summe	36,46	39,06	7,44	42,78	35,02	19,71	44,88	-2,10	16,18	18,27
	Gemeinde	rech. Bedarfs- wert	W 100 %	M 50 %	Summe W + M	W 100 %	M 50 %	Summe W + M	Differenz Bedarfs- zu Tauschflächen	weiterer Bedarf an Tauschflächen von anderen OGen	Überschuss Tauschflächen für andere OGen
			Bedarf Wohnbauflächen			mögliche Tauschflächen					

Gesamtergebnis:

Durch die Ausnutzung der Tauschflächen ergibt sich für die Verbandsgemeinde insgesamt ein **Überschuss** von:

2,10 ha

Tabelle: Übersicht Wohnbauflächen der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Kirchberg
(Anmerkung: eine vergrößerte Darstellung der Tabelle im Format DIN A3 wird als separate Anlage der Begründung beigelegt).

In der vorstehenden Übersichtstabelle ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Kirchberg der Bedarf an Wohnbauflächen durch die Anwendung des Instruments Flächentausch ausgeglichen werden kann.

Durch die Verwendung von Tauschflächen wird ein positiver Saldo erreicht. Somit werden **im Saldo 2,10 ha mehr Fläche zurückgenommen als ausgewiesen**. Bei der Berechnung der Tauschflächen gehen Wohnbauflächen zu 100 % und Mischbauflächen zu 50 % in die Berechnung mit ein. Die Mischbauflächen werden mit 50 % in der Berechnung berücksichtigt, da Mischgebiete gleichberechtigt dem Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe dienen.

Zu Industrie- und Gewerbeentwicklung

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

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

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

In der Begründung/Erläuterung zum Grundsatz G 35 ist zu entnehmen, dass die weitere gewerbliche Entwicklung in den Gemeinden konzentriert werden soll, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht aufgrund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen, wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen

sind. Als Gewerbestandorte oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die gewerbliche Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren).

Im Vergleich zu den Vorgaben der wohnbaulichen Entwicklung ist festzustellen, dass es sich bei den Vorgaben zur Industrie- und Gewerbeentwicklung um abwägungsfähige Grundsätze der Regionalplanung handelt.

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

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

Die weitere Entwicklung von Gewerbeflächen ist auch in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg von Bedeutung. Das Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn beinhaltet bereits grundsätzliche Festlegungen zu gewerblichen Bauflächen. Diese enthalten sowohl Neuaufnahmen (unterteilt in Priorität und Perspektive) sowie Reduzierungen von Flächen, welche in der Umsetzung nicht realisierbar sind. Dazu zählen beispielsweise die Gewerbeflächen nördlich der B 50 in der Gemarkung Sohren oder die Gewerbeflächen südlich des derzeitigen Industriegebietes an der B 421 in der Gemarkung Kirchberg. Einige Änderungsflächen beruhen auf dem Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn, welches gute Argumentationsgrundlagen für den Änderungsbedarf bietet.

Die folgende Tabelle stellt die Gesamtbilanz der bedeutsamen Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Kirchberg mit Bestandsflächen und Neuaufnahmen (d.h. zusammenhängende umsetzbare Freiflächen ohne Baulücken in vorhandenen Gewerbegebieten, ohne Mischbauflächen und ohne bereits erkennbare Einzelprojekterweiterungen) dar. Neuaufnahmen sind hierbei nur zwei Teilflächen von jeweils ca. 1,4 ha im Bebauungsplangebiet des Zweckverbandes Sohren-Büchenbeuren sowie in der Gemarkung Kirchberg nördlich des neuen Industriegebietes. Allerdings sind in der Summe mehr als 100 ha gewerbliche Bauflächen verfügbar.

Ortsgemeinde	Erläuterung	Ausweisung	= Summe
Büchenbeuren	Fläche westlich „Im Schiffels“	9,50 ha	
Sohren	von Bebauungsplänen noch verfügbar	2,62 ha	
Zweckverband Sohren- Büchenbeuren	Bebauungsplan im Verfahren	12,37 ha	
Lautzenhausen	Bebauungsplan vor finalelem Beschluss	38,93 ha	
		Summe:	63,42 ha
Kirchberg	Bebauungsplan „Industriegebiet II B 50 / B 421“	32,30 ha	
	weitere Flächen, tlw. In 3. Fortschreibung enthalten, tlw. neu	9,80 ha	
		Summe:	42,10 ha

Tabelle: Gesamtbilanz der bedeutsamen Gewerbeflächen (Bestandsflächen und Neuaufnahmen) der Verbandsgemeinde Kirchberg

In der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden in Summe 19,55 ha Gewerbeflächen neu ausgewiesen. Die neu dargestellten Gewerbeflächen befinden sich in den Ortsgemeinden Bärenbach, Dickenschied, Nieder Kostenz, Niederweiler sowie in den Zweckverbänden „Flughafen Hahn“ und „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75“ und der Stadt Kirchberg.

Gleichzeitig werden jedoch insgesamt 52,40 ha derzeit im Flächennutzungsplan dargestellter Gewerbeflächen reduziert. Die Rücknahme von Gewerbeflächen bezieht sich auf Flächen in den Ortsgemeinden Dickenschied, Sohren und der Stadt Kirchberg. Besonders die Reduzierung eines großflächigen Gebiets an Gewerbeflächen in der Gemarkung Sohren mit 45,1 ha stellt einen maßgeblichen Anteil der Rücknahmefläche dar.

In der Flächenbilanz übersteigt die Gewerbeflächenrücknahme die Neudarstellung von Gewerbefläche damit deutlich um 32,85 ha. Der Vergleich der beiden maßgebenden Werte zeigt, dass die Neuausweisung von Gewerbefläche durch die Rücknahme von Gewerbefläche an anderer Stelle flächenmäßig ausgeglichen werden kann und diese sogar in deutlich größerem Umfang reduziert werden.

Zu Flächenbilanz

In der nachfolgenden Übersichtstabelle werden die gesamten Flächenänderungen bilanziert, die Gegenstand der 5. Änderung des Flächennutzungsplans sind. Es wird hierbei nachfolgend nur eine verkürzte Darstellung wiedergegeben. Die Bilanzierung mit den konkreten Flächenwerten für jede einzelne Gemeinde wird als separate Anlage im Format DIN A3 der Begründung beigefügt.

Flächennutzungsplan VG Kirchberg																
Flächenbilanz 5. FNP-Änderung (Stand Dez. 2022)																
Gemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Mischbaufläche	Gewerbefläche	Gemeinbedarfsfläche	Sonderbaufläche	Ver- und Entsorgungs- anlage	Verkehrsfläche	Siedlungsfläche im Außenbereich	forstwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	landespflegerische Fläche	Grünfläche	Gehölze	zugeordnete Kompensationsfläche	Kompensationsfläche Suchraum
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Summe (-)		22,52	18,56	52,40	0,00	14,20	2,00	0,85	3,00	8,60	63,42	0,10	6,18	0,80	0,40	0,00
Summe (+)		26,56	6,54	19,55	1,95	4,70	4,65	0,38	2,40	13,90	57,85	26,50	7,35	0,00	13,80	2,40
Summe		4,04	12,02	32,85	1,95	9,50	2,65	0,47	0,60	5,30	5,57	26,40	1,17	0,80	13,40	2,40

Abb.: Flächenbilanz der 5. Änderung des Flächennutzungsplans VG Kirchberg

In der aufgeführten Übersichtstabelle ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Kirchberg einerseits neue Wohnbauflächen geschaffen werden, gleichzeitig erfolgt jedoch auch eine Rücknahme an Wohnbauflächen. Im Saldo ist ein Zuwachs von 4,04 ha Wohnbaufläche zu verzeichnen. In Bezug auf Mischbauflächen und Sonderbauflächen werden im Saldo jeweils über 10 ha weniger ausgewiesen. Als Tauschflächen gehen die Mischbauflächen mit 50 % in die Berechnung mit ein, da Mischgebiete gleichberechtigt dem Wohnen und dem nicht störenden Gewerbe dienen. Damit liegt die anrechenbare Flächengröße der Mischbauflächen für die Berechnung bei 6,01 ha anstatt 12,02 ha. Der Wegfall an Mischbaufläche übersteigt damit die Neudarstellung von 4,04 ha Wohnbaufläche. Der Bedarf an Wohnbaufläche kann damit ausgeglichen werden.

Die 5. Änderung beinhaltet zudem einen Zuwachs von 19,85 ha Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Rücknahme von 52,40 ha Gewerbeflächen, so dass im Saldo ein deutlicher Rückgang der Gewerbeflächen von rund 32,85 ha zu verzeichnen ist.

Eine weitere Rücknahme betrifft daneben die Darstellung landwirtschaftlicher Flächen. Bei 57,85 ha neu dargestellter Fläche für die Landwirtschaft werden 63,42 ha zurückgenommen. Damit entsteht im Saldo ein Rückgang der landwirtschaftlichen Flächen mit einer negativen Flächenbilanz von 5,57 ha. Dem steht ein Zuwachs von Landespflegeflächen, Grünflächen und zugeordneten Kompensationsflächen bzw. Kompensationsflächen Suchraum im Umfang von 26,40 ha, 1,17 ha, 13,40 ha und 2,40 ha gegenüber. Für forstwirtschaftliche Flächen ist ebenfalls ein Zuwachs zu verzeichnen. Dieser beträgt im Saldo 5,30 ha.

Weitere Einzelheiten sind den Erläuterungen im Ortslagenteil zu entnehmen.

4 FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

4.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

Die „Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten“ (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103 S. 1), EG- bzw. EU-**Vogelschutzrichtlinie** genannt, verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Union u. a. zur Einrichtung von besonderen Schutzgebieten, den sogenannten „Vogelschutzgebieten“. Bei den im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten wildlebenden Vogelarten handelt es sich zum großen Teil um Zugvogelarten, so dass der Schutz ein typisches grenzübergreifendes Umweltproblem darstellt. Die Vogelschutzgebiete sind Teil des europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“.

Für die gefährdeten Vogelarten des Anhang I (Art. 4 Abs. 1) sind die flächen- und zahlenmäßig am besten geeigneten Gebiete sowie die wichtigsten Vermehrungs-, Mauser-, Rast- und Überwinte-



rungsgebiete der sonstigen Zugvögel (Art. 4 Abs. 2) zu schützen. 1983 wurden sechs rheinland-pfälzische NSG über die Bundesregierung als besondere Schutzgebiete an die EG gemeldet. Nach der Aufforderung durch die EG sollen nun weitere Gebiete zur Vervollständigung des Netzes der Europäischen Schutzgebiete Natura 2000 gemeldet werden. Dazu wurde in Anlehnung an die Rechtsprechung des EuGH und unter Würdigung der Kriterien von BirdLife International (sog. IBA-Kriterien) ein Kriteriensystem entwickelt. Damit soll ein ausreichender Anteil der Vorkommen der jeweiligen Vogelart durch Schutzgebiete abgedeckt werden.

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

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

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

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

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

4.2 FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Kirchberg

Im Jahr 2000 hat das Land Rheinland-Pfalz einen Ausweisungsvorschlag mit 171 Gebieten für gesamt Rheinland-Pfalz dem zuständigen Bundesministerium gemeldet. Diese wurden als Gebietsvorschläge im März 2001 an die EU-Kommission gemeldet, im November 2002 erfolgte eine Überprüfungskonferenz der Gebietsmeldungen in Potsdam, bei welcher die Europäische Union festgestellt hat, dass für die Bundesrepublik Deutschland Nachmeldebedarf besteht. Zur Bestimmung weiterer zu meldender FFH-Gebiete wurde im Mai 2003 durch das Landesumweltministerium eine Suchkulisse veröffentlicht, welche nach Überprüfung und fachlicher Bewertung der Flächen unter Berücksichtigung der hierzu eingegangenen Anregungen modifiziert am 15.07.2003 durch den Ministerrat zur Meldung nach Brüssel beschlossen wurden.

In der Verbandsgemeinde Kirchberg sind im Süden die Gebiete Nr. 6309-301 „Obere Nahe“ und 6109-303 „Idarwald“ sowie im Westen die Gebiet Nr. 5909-301 „Altlayer Bachtal“ und 6009-301 „Ahringsbachtal“ als FFH-Gebiete an die EU-Kommission gemeldet worden.



Die Gebiete „Idarwald“ und „Altlayer Bachtal“ betreffen nur sehr kleine Teilbereiche (überwiegend bewaldete Talhänge) der Verbandsgemeinde direkt an den Gemarkungsgrenzen. Das gemeldete FFH-Gebiet „Obere Nahe“ liegt mit größeren Flächen im Bereich der Seitentäler des Kyr-Baches und im Bereich des Simmerbachtals mit größeren Flächen innerhalb der Verbandsgemeinde Kirchberg. Das Gebiet „Ahringsbachtal“ liegt an der westlichen Verbandsgemeindegrenze im Bereich um Büchenbeuren. Am Westrand des Verbandsgemeindegebietes sind kleinere Teilflächen, die mit dem gemeldeten FFH-Gebiet „Altlayer Bachtal“ kongruent sind, als Bestandteil des Vogelschutzgebietes Nr. 5908-401 „Wälder zwischen Wittlich und Cochem“ verzeichnet.

In der Kartendarstellung werden die maßgeblich zu berücksichtigenden FFH- und Vogelschutzgebiete dargestellt. Für die verzeichneten FFH- und Vogelschutzgebiete sind diese Schutzwürdigkeit benannt:

Gebietsnummer	Name	Schutzwürdigkeit
5909-301	Altlayer Bachtal	<ul style="list-style-type: none">- Trocken- und Gesteinshaldenwäldern mit bundesweiter Bedeutung- Stollen als bedeutsame Fledermausquartiere
6009-301	Ahringsbachtal	<ul style="list-style-type: none">- naturnahe Biotopkomplexe mit alt- und totholzreichen Buchenwäldern, Eichen-Trockenwäldern, Schluchtwälder, Bächen, Felsen und Stollen- Lebensraum für Fledermäuse mit mitteleuropäischer Bedeutung
6109-303	Idarwald	<ul style="list-style-type: none">- Zwischenmoore im Komplex mit weiteren Feuchtbiotopen nährstoffarmer Standorte- Lebensräume seltener Arten (z. B. Schmetterlinge)- Altholzreiche Buchenwälder
6309-303	Obere Nahe	<ul style="list-style-type: none">- Lebensraummosaik aus naturnahen Wäldern und Felsen, Borstgrasrasen und Magerwiesen- Fledermausquartiere (Stollen)- naturnahe Bäche als Habitate- Habitate für Schmetterlinge
5908-401	Wälder zwischen Wittlich und Cochem	<ul style="list-style-type: none">- Wälder mit Verbreitungsschwerpunkten für Spechte, besonders Mittelspecht- bedeutsame Felsbiotope für Uhu und Zippammer

5 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG HAUSHALTSENTWICKLUNG UND WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Kirchberg war in der Vergangenheit durch eine schwankende Bevölkerungsentwicklung geprägt. Im Zeitraum von 1963 bis 1986 überwog ein moderater Bevölkerungsrückgang. In den Jahren zwischen 1987 und 1997 war ein deutlicher Anstieg der Bevölkerung zu beobachten, und die Zahl der Bevölkerung stieg auf mehr als 20.000 Einwohner an.

Der höchste Stand der Bevölkerung wurde im Jahr 2002 erreicht, zu jenem Zeitpunkt lebten 20.706 Einwohner in der Verbandsgemeinde. Seit dem Jahr 2003 war ein leichter Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen, dem jedoch seit dem Jahr 2013 wieder ein Bevölkerungszuwachs entgegen steht. Die Bevölkerungszahl lag im Jahr 2020 bei einem Wert von 19.682 Einwohnern.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Kirchberg im vergangenen Jahrzehnt, genauer gesagt im Zeitraum 2005 bis 2020 wird in dieser Grafik abgebildet:

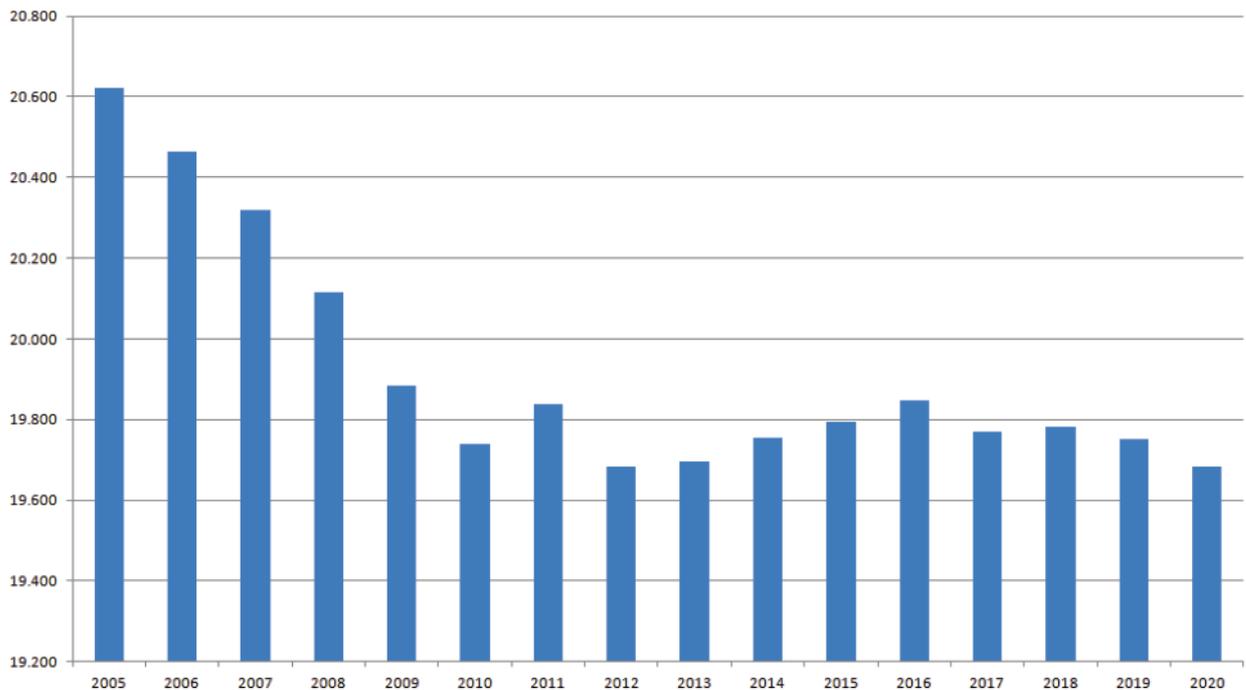


Abb.: Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Verbandsgemeinde Kirchberg im Zeitraum von 2005 bis 2020 (Datenquelle: Statistisches Landesamt)

Anhand des Balken-Diagramms wird der starke Rückgang bei den absoluten Einwohnerzahlen in der Zeit bis 2010 ersichtlich. Seit den Jahren 2009 pendelt die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde um die Marke von 19.800 Einwohnern.

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

Bevölkerungsprognose für das Bundesgebiet

Seit 2006 sind neben den neuen Bundesländern auch die alten Bundesländer insgesamt von einer negativen Bevölkerungsentwicklung betroffen. Konnten vorher in den alten Bundesländern im Vergleich zu den neuen Bundesländern nicht nur die Kernstädte eine leichte Bevölkerungsentwicklung im Gesamttraum erzielen, sondern auch ihre Umlandgemeinden und der ländliche Raum, so können sich die Bevölkerungszahlen seit dem Jahr 2006 auch in Westdeutschland nur noch in den Kernstädten stabil halten. Die Umlandgemeinden und der ländliche Raum weisen dagegen Schrumpfungstendenzen auf. Dennoch sind auch ca. 45% der Kernstädte im gesamten Bundesgebiet von Bevölkerungsrückgang betroffen. Während einzelne Regionen von Bevölkerungszunahme, werden andere Regionen von Bevölkerungsabnahme geprägt. Wachstum und Schrumpfung finden im Bundesgebiet demnach nebeneinander statt.¹

Die Wohnungsmarktprognose 2025 des Bundesministeriums für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) geht davon aus, dass die Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum von 2010 bis 2025 eine Bevölkerungsabnahme von 4,5% im gesamten Bundesgebiet erfahren wird. Auch hier wird ein Entwicklungsunterschied zwischen den neuen und den alten Bundesländern prognostiziert. Während in den neuen Bundesländern von einer abnehmenden Bevölkerungszahl um über 10 % ausgegangen werden muss, ist die Abnahme in den alten Bundesländern mit 3 % weniger ausgeprägt.²

¹ vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 21 f.

² vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 24 f.



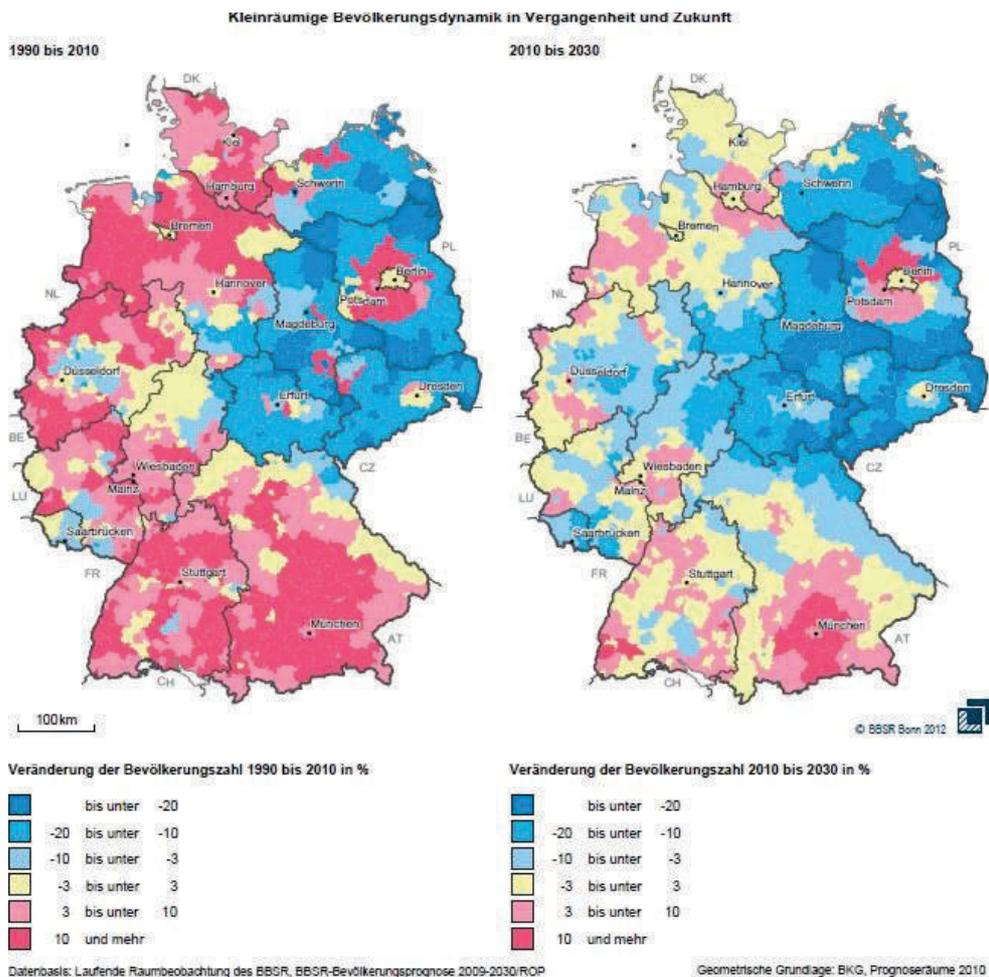


Abb.: Kleinräumige Bevölkerungsdynamik in Vergangenheit und Zukunft³

Bevölkerungsprognose für Rheinland-Pfalz:

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat eine regionalisierte, kleinräumige Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Es wurde bei der aktuellen „fünften kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung“ das Basisjahr 2017 zugrunde gelegt.

Die Gesamtbevölkerungszahl betrug im Jahr 2017 4.073.679 Einwohner. Bis zum Jahr 2040 wird sich die Anzahl der Bevölkerung in der Prognose der mittleren Variante auf ca. 3.968.076 verringern. Dies entspricht einem Minus von 105.603 Einwohnern (-2,6 %) bezogen auf das Basisjahr der Prognose. Dieser negative Trend wird sich bis ins Jahr 2070 fortsetzen. Es wird eine Gesamtbevölkerungszahl von 3.579.443 Personen prognostiziert für 2070 (mittlere Variante). Man geht somit von einem Bevölkerungsverlust von ca. 494.236 Einwohnern aus, d. h. ein Minus von 12,1 % bezogen auf das Jahr 2017.

Neben dem erwarteten absoluten Rückgang der Bevölkerung ergeben sich weitere Veränderungen. Die Anzahl der Senioren (älter 65 Jahre) nimmt bis 2040 konstant zu und bis 2070 wieder etwas ab. Im Gegenzug verringert sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen, aber auch der mittleren Bevölkerungsschicht von 20 bis 65 Jahren konstant. Dies hat natürlich Auswirkungen auf die Auslastung

³ vgl. BBSR (Hrsg.) 2012: Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 9). Bonn.
Link: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1065342/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL_uebersicht.html

der vorhandenen Infrastruktur und es ergeben sich Notwendigkeiten zur Anpassung durch Konzepte zur Umnutzung bzw. Doppelnutzung und sinnvoller Auslastung der Infrastruktur.

Bevölkerungsprognose für den Rhein-Hunsrück-Kreis:

Für den Rhein-Hunsrück-Kreis wurde analog zum Land Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsprognose erstellt. Im Basisjahr 2017 waren insgesamt 102.938 Einwohner im Rhein-Hunsrück-Kreis gemeldet. Für das Jahr 2040 wird in der mittleren Variante eine Bevölkerung von 95.662 Einwohnern prognostiziert (d. h. ein Rückgang von 7.276 Einwohnern, minus 7,1 %).

Bevölkerungsprognose für die Verbandsgemeinde Kirchberg

Das Statistische Landesamt hat eine fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2040 für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2017) erstellt. Die Ergebnisse für die einzelnen Landkreise resultieren aus einer Modellrechnung bis zum Jahr 2040, die auf den Ergebnissen der mittleren Variante der dritten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017) basiert.

Seitens des Statistischen Landesamtes wurde für die Ebene der Verbandsgemeinden eine Prognose bis zum Jahr 2040 erstellt. Die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Kirchberg wird wie folgt prognostiziert: Im Jahr 2017 waren 19.769 Einwohner in dem Gebiet der Verbandsgemeinde gemeldet. Laut der Prognose wird sich die Anzahl der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um ca. 1.467 Einwohner auf einen Wert von 18.302 verringern.

Neben einem Rückgang der Bevölkerungszahl insgesamt ist auch eine Verschiebung im Altersaufbau der Bevölkerung zu erwarten. Bezogen auf das Ausgangsjahr der Bevölkerungsprognose (2017) wird sich der Anteil der Bevölkerung unter 20 Jahren erheblich um 14,1 % (von 100 % auf 85,9 %) verringern. Bei der Bevölkerungsgruppe der 20-65 Jährigen wird bis 2040 ein noch höherer Bevölkerungsrückgang um ca. 21 % (von 100 % auf 79,0 %) prognostiziert. Die einzige Bevölkerungsgruppe, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung deutlich wächst, ist die Altersklasse der 65 Jährigen und Älteren; es wird sich eine erhebliche Erhöhung des Bevölkerungsanteils um 38,2 % (von 100 % auf 138,2 %) ergeben.

Die aufgeführten Vorhersagewerte korrespondieren insgesamt mit dem kleinräumigen und überregionalen Trend einer allgemeinen Bevölkerungsstagnation und einem Bevölkerungsrückgang.

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

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

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

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

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung hängt von vielen Faktoren, u. a. vom Wirtschafts- und Arbeitsmarkt, ab. Auch die aktuellen Entwicklungen aufgrund der Corona-Pandemie können zu Veränderungen bei den Prognosemodellen führen. Die Zu- und Abnahme der Bevölkerung wird sich lokal in den einzelnen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Kirchberg unterschiedlich entwickeln und auswirken.

5.2 Haushaltsentwicklung

Haushaltsentwicklung für das Bundesgebiet:

Die Wohnraumnachfrage ist von der Bevölkerungsabnahme zunächst nicht direkt betroffen, sondern von der Haushaltsentwicklung abhängig. Durch Veränderungen der Haushaltsstrukturen haben sich die Haushaltsgrößen verringert. Dies führt dazu, dass die Anzahl der Haushalte trotz Bevölkerungsabnahme steigt. Die steigenden Haushaltszahlen können bisher die Bevölkerungsstagnation und -abnahme in Bezug auf die Wohnungsnachfrage kompensieren.⁴

Die Wohnungsnachfrageentwicklung ist insgesamt abhängig von der Entwicklung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen. Nach den Berechnungen der Wohnungsmarktprognose wird die Entwicklung der Haushaltszahlen im Prognosezeitraum von 2010 bis 2025 einen anderen Verlauf nehmen als die Bevölkerungsentwicklung. Sie wird mit einem Rückgang von 0,1 % bezogen auf das gesamte Bundesgebiet berechnet. Zurückgeführt wird dies auf eine positive Haushaltsentwicklung in den alten Bundesländern, die mit einem Wachstum von 1,7% prognostiziert wird. Daneben wird für die neuen Bundesländer eine Abnahme von 7,3% prognostiziert.⁵

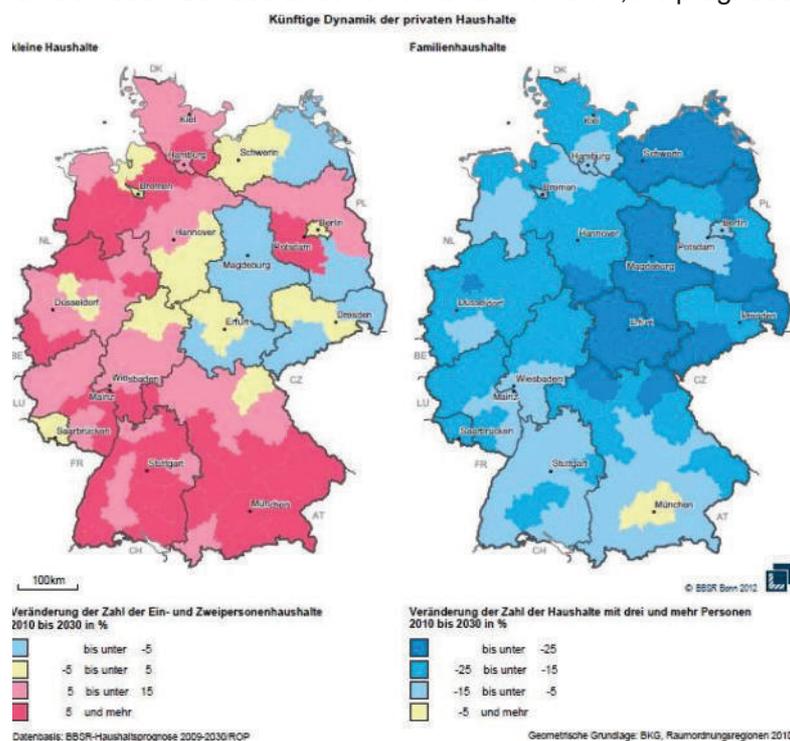


Abb.: Künftige Dynamik der privaten Haushalte⁶

⁴ vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011 (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 22.

⁵ vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011 (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 25 ff.

⁶ vgl. BBSR (Hrsg.) 2012: Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 9). Bonn. Link: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1065342/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL_uebersicht.html

Haushaltsentwicklung für die Verbandsgemeinde Kirchberg:

Wie bereits ausgeführt ist hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum nicht die Bevölkerungsentwicklung, sondern die Haushaltsentwicklung ausschlaggebend. Aufgrund der sich im Bundesgebiet weiter verringernden durchschnittlichen Haushaltsgröße entwickelt sich die Anzahl privater Haushalte ungleich der Bevölkerungsentwicklung.

Datengrundlagen für das Untersuchungsgebiet liegen auf Ebene der Verbandsgemeinde nicht vor. Um dennoch eine Einschätzung über die Entwicklungen der Verbandsgemeinde zu erhalten, werden zusätzlich die vorhandenen Daten auf Landes- und Kreisebene hinzugezogen.

T1 Ausgewählte Kennzahlen zu Familien und Haushalten in Rheinland-Pfalz und in Deutschland 1991–2019

Merkmal	Einheit	Rheinland-Pfalz					Deutschland	
		1991	2000	2010	2018	2019	2018	2019
Bevölkerung in Privathaushalten ²	1 000	3 817,6	4 069,5	4 005,2	4 047,5	4 060,8	82 501	82 785
Privathaushalte	1 000	1 619,8	1 834,5	1 892,9	1 960,7	1 946,4	41 378	41 506
Einpersonenhaushalte	Anteile in %	30,3	33,6	35,9	38,4	37,9	41,9	42,3
Mehrpersonenhaushalte	Anteile in %	69,7	66,4	64,1	61,6	62,1	58,1	57,7
durchschnittliche Haushaltsgröße	Anzahl	2,4	2,2	2,1	2,1	2,1	2,0	2,0

Aus dem Datenmaterial des STATISTISCHEN LANDESAMTES RHEINLAND-PFALZ lässt sich eine positive Entwicklung der Haushaltszahlen zwischen den Jahren 1991 bis 2019 auf Landesebene entnehmen. Dabei unterliegen die Einpersonenhaushalte einem durchweg positiven Trend, während Mehrpersonenhaushalte besonders seit dem Jahr 1991 einer negativen Entwicklung unterliegen. Die Entwicklung der Anzahl der Haushalte verläuft demnach auch nicht auf Landes- und Kreisebene gleich der Bevölkerungsentwicklung. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist im Zeitraum 1991 bis 2019 von 2,4 Personen auf 2,1 Personen geschrumpft. Der Bundesdurchschnitt lag 2019 mit 2,0 Personen noch etwas darunter.⁷

Der Rhein-Hunsrück-Kreis unterliegt nach den Berechnungen des BBSR einem positiven Trend bis zum Jahr 2030. Nach dieser Vorausberechnung der Haushaltszahlen ist auf Kreisebene von einer Zunahme der Haushalte um 1.800 (von 46.100 bis 47.900) im Zeitraum 2010 bis 2030 auszugehen.⁸

Es ist entsprechend der vorliegenden Datengrundlagen davon auszugehen, dass dieser positive Entwicklungstrend die Verbandsgemeinde Kirchberg ebenso betrifft. Da mit steigenden Haushaltszahlen ebenfalls der Bedarf an Wohneinheiten steigt, ist im Ergebnis von steigendem Bedarf an Wohnungen bzw. Wohngebäuden auszugehen.

5.3 Wohnflächenbedarf

Wohnflächenbedarf für das Bundesgebiet:

Bedingt durch ihre Standortgebundenheit rücken bei der Bewertung von Immobilienbedarfen die regionalen Entwicklungsunterschiede von Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung in den Fokus. Zukünftig werden die Regionen unter Schrumpfungsprozessen ein Übergewicht gegenüber den von Wachstum geprägten Regionen aufweisen. Auch die positive Haushaltsentwicklung wird sich auf immer weniger Regionen verteilen. Regionale Entwicklungsunterschiede lassen sich deutlich aus-

⁷ vgl. Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Hrsg.) 2020: Statistisches Jahrbuch Rheinland-Pfalz 2020, Bad Ems, S. 66.

⁸ vgl. BBSR (Hrsg.) 2012: Raumordnungsprognose 2030. Bevölkerung, private Haushalte, Erwerbspersonen (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 9). Bonn. Link: http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_1065342/BBSR/DE/Raumbeobachtung/UeberRaumbeobachtung/Komponenten/Raumordnungsprognose/Downloads/DL_uebersicht.html

machen. Neben den Unterschieden zwischen den neuen und den alten Bundesländern finden Wachstum und Schrumpfung auf kleinräumiger Ebene nebeneinander statt.⁹

Nach den Ergebnissen der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird sich der Neubaubedarf im gesamten Bundesgebiet negativ entwickeln. Allerdings werden auch hier regionale Disparitäten deutlich. Die regionale Verteilung des Neubaubedarfs konzentriert sich auf einzelne „Wachstumsinseln“.¹⁰

In der Wohnungsmarktprognose des BBSR wird eine Nachfragekonzentration auf dynamische Ballungsräume und eine niedrige Zuwanderung angenommen. Die Wohnraumnachfrage ist maßgeblich abhängig von der Entwicklung der Haushalte. Die Haushaltsentwicklung unterliegt einer Veränderung in ihrer Größen- und Altersstruktur. War der Erwerb von Wohneigentum in der Vergangenheit am häufigsten durch größere Haushalte in der Phase ihrer Familiengründung charakterisiert und damit verantwortlich für einen großen Teil der Suburbanisierungsdynamik, werden diese Haushaltsstrukturen zukünftig an Quantität und Bedeutung verlieren. Haushalte in der Altersklasse über 60 Jahre werden dagegen bis 2025 um 25 % zunehmen. Die Pro-Kopf-Wohnflächen und die Eigentumsquoten werden in Haushalten dieser Altersklasse über dem Durchschnitt liegen. Daneben wird die zunehmende Verringerung der Haushaltsgrößen die Nachfrage nach kleineren Wohnungen fördern.¹¹

⁹ vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 25.

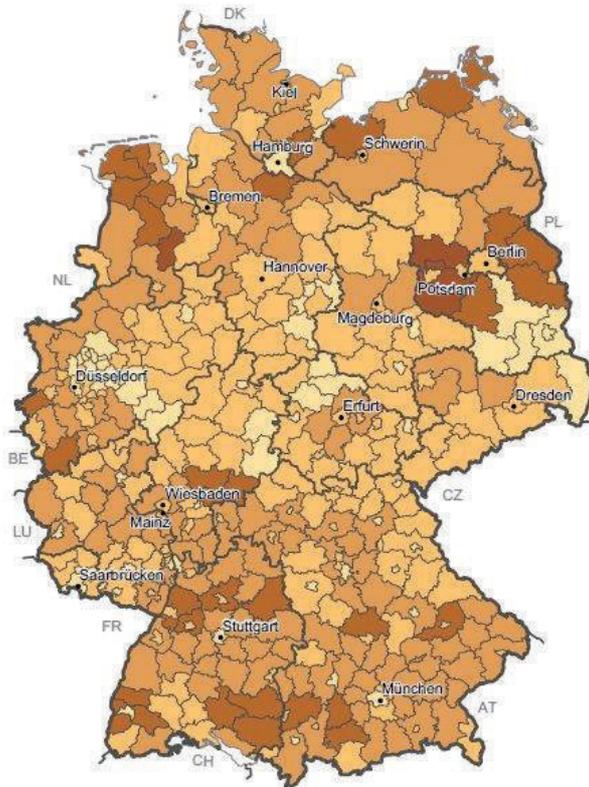
¹⁰ vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 60 ff.

¹¹ vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 115 f.



Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2020

Ein- und Zweifamilienhäuser

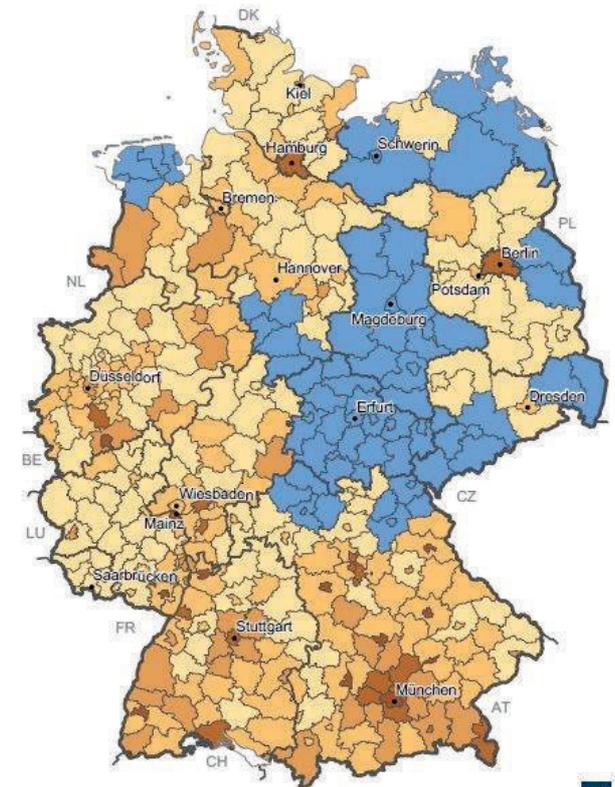


100km

Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020



Mehrfamilienhäuser



© BBSR Bonn 2015



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013

Abb.: Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen auf Kreisebene ¹²

¹² BBSR (Hrsg.) 2015: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 07/2015, Bonn, S. 15 f.

Wohnflächenbedarf für die Verbandsgemeinde Kirchberg:



Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser

Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf von
Wohnungen je 10 000 Einwohner 2015 bis 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013

**Abb.: Auszug Neubau nach Gebäudetypen bis 2020 auf Kreisebene ¹³;
Lage der Verbandsgemeinde**

Das BBSR stellt einen steigenden Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser sowohl auf Raumordnungs-, Regions- als auch auf Kreisebene für die Lage der Verbandsgemeinde Kirchberg heraus. Der Lage der Verbandsgemeinde wird in dieser Veröffentlichung ein Neubaubedarf von 20 bis unter 30 durchschnittlichen jährlichen Wohnungen je 10.000 Einwohner im Wohnsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser für den Zeitraum 2010 bis 2025 zugerechnet. Für das Wohnsegment der Mehrfamilienhäuser wird ebenfalls ein positiver Neubaubedarf errechnet, der jedoch mit einem Wert von 0 bis unter 10 Wohnungen weitaus geringer ausfällt.¹⁴

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

¹³ BBSR (Hrsg.) 2015: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 1/2010, Bonn, S. 15 f.

¹⁴ BBSR (Hrsg.) 2015: Wohnungsmärkte im Wandel, Zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2030. In: BBSR-Berichte KOMPAKT, 07/2015, Bonn, S. 15 f.

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

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

5.4 Auswertung und Ausblick

Nach den Ergebnissen der BBSR-Wohnungsmarktprognose wird sich der Neubaubedarf im gesamten Bundesgebiet negativ entwickeln. Allerdings werden auch hier regionale Disparitäten deutlich. Die regionale Verteilung des Neubaubedarfs konzentriert sich auf einzelne „Wachstumsinseln“.¹⁵

Generell unterliegt die bundesweite Bevölkerungsentwicklung wie bereits ausgeführt dem demographischen Wandel mit abnehmenden Bevölkerungszahlen. Die Tendenz zur Verringerung der Bevölkerungszahl in den letzten Jahren kann hiermit korrespondieren. In ihrer Größendimension halten sich die Zahlen über die jährlichen Veränderungen jedoch in einem gemäßigten Rahmen. Dieser wird vorwiegend geprägt durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten und Sterbefälle) und durch übliche Wanderungsbewegungen im Zuge der Aufnahme einer Ausbildung, einer Arbeitsplatzveränderung oder einzelner anderer privater Lebensveränderungen (z.B. Familiengründung und altersbedingte Veränderungen). Ebenfalls wirken sich in diesen geringen Veränderungsbereichen das Fehlen und die Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum durch die Ausweisung von Baugebieten oder einzelner Bauflächen auf die darstellbare Bevölkerungsentwicklung aus. Die Nachfrage- und Standortveränderungen ergeben sich insbesondere durch die drei Aspekte „Arbeitsplatzveränderung“, „Familiengründungsphase“ und „altersgerechte Bedarfe“.

Für die Verbandsgemeinde ist festzuhalten, dass auf der einen Seite die Bevölkerungsentwicklung negative Tendenzen aufzeigt, auf der anderen Seite jedoch die Entwicklung der Haushaltszahlen nach den vorliegenden Untersuchungen positiven Annahmen unterliegt.

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

Im Landesentwicklungsprogramm IV werden u. a. Aussagen zu ausgewählten Räumen mit besonders altersspezifischen Aspekten getroffen (Kapitel 1.2 „Demografischer Entwicklungsrahmen“). Der Analysekarte (siehe Seite 52 im LEP IV 2008, Teil A) ist zu entnehmen, dass der gesamte Rhein-Hunsrück-Kreis und damit die Verbandsgemeinde Kirchberg in keinem Gebiet mit einer Problemlage liegen.

Die Analyse der altersspezifischen Aspekte dient grundsätzlich dem Aufzeigen von Problemfeldern und daraus resultierenden Handlungsfeldern für die zukünftige Planung in den Regionen. Der demografische Wandel kann insbesondere in den ländlichen Räumen aufgrund der niedriger werdenden Bevölkerungsdichte und der sich ändernden Altersstruktur die wirtschaftliche Tragfähigkeit für öffentliche und private Versorgungen und Dienstleistungen gefährden. Die im Betrachtungszeitraum des LEP IV deutlich werdenden Verschiebungen in den Altersstrukturen erfordern in den Gebietskörperschaften der ländlichen Räume Anpassungen bei der alters- und versorgungsspezifischen Infrastruktur sowie auf den Wohnungsmärkten.

Vor dem Hintergrund, dass mittelfristig ein Rückgang der Bevölkerung zu erwarten ist, wird dieser Rückgang die einzelnen Ortsgemeinden in unterschiedlicher Charakteristik und Stärke betreffen. In den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Kirchberg wird zukünftig weiterhin Bedarf an Wohn-

¹⁵ vgl. BBSR (Hrsg.) 2011: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011. (= Analysen Bau, Stadt, Raum, Bd. 5). Bonn, S. 60 ff.

raum und Bauplätzen geben sein, obwohl im allgemeinen Bevölkerungsverluste zu erwarten sind. Es gilt zu beachten, dass die Nachfrage nach Bauplätzen für Eigenheime im ländlichen Raum grundsätzlich gegeben ist, weil diese Wohnformen bevorzugt werden. Den Ortsgemeinden sollte weiterhin ermöglicht werden, eine positive Einwohnerentwicklung insbesondere durch Zuzüge generieren zu können bzw. erhebliche Rückgänge zu verhindern oder zu mindern.

Der Flächenbedarf wird im Allgemeinen nicht sehr groß sein, und die Ortsgemeinden werden entsprechend sparsam mit dem ihr zur Verfügung stehenden Grund und Boden umgehen müssen - auch vor dem Hintergrund, nicht zu hohe Kosten für Infrastruktur auflaufen zu lassen.

Seitens der Ortsgemeinden könnten u. a. bestehende wohnbauliche Anlagen oder nicht mehr genutzte ehemalige landwirtschaftliche Nebengebäude zu Wohnraum umgenutzt werden, um derart die bestehenden Infrastruktureinrichtungen in den Orten zu verwenden (Wege- und Kanalnetz, Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen etc.). Diese Realisierung ist aufgrund von vielschichtigen Besitzverhältnissen und der oft nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitte der Wohnungen langwierig und mit einigen Problemen behaftet.

Bauwillige, die innerhalb kurzer Zeit Eigentum erwerben möchten, werden eher zu einem Neubau auf baureifem Land in neuen Wohngebieten tendieren. Ein Zuzug von Einwohnern kann vielfach einzig in dem Fall ermöglicht werden, wenn entsprechendes Bauland vorhanden ist. Neuausweisungen sind grundsätzlich sehr sparsam zu erfolgen.

Die Bodenvorratspolitik ländlicher Gemeinden war in der Vergangenheit und ist gegenwärtig oft dadurch geprägt, dass Bauland von den Eigentümern für nachfolgende Generationen vorgehalten wird. Da nicht alle Bauwilligen (auch Einheimische) zu diesen Eigentümern gehören, sind zum Teil früher als vorgesehen Ausweisungen neuer Bauflächen notwendig. Diese Aspekte in Bezug auf die Ausweisungen von Bauflächen in den Ortsgemeinden sind zu beachten, um den Ortsgemeinden nicht die Möglichkeit zur zukünftigen Weiterentwicklung zu nehmen.

In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg werden unter anderem neue Wohnbauflächen aus den erläuterten berechtigten Gründen ausgewiesen. Der Umfang der geplanten Flächenausweisungen ist insgesamt als moderat zu bezeichnen. Ergänzend wird auf die konkrete Flächenbegründung im ortsplannerischen Teil der Begründung verwiesen, wo die einzelnen Änderungsdarstellungen vorgestellt werden.

Durch den grundlegenden Konzentrationsprozess in der Landwirtschaft, der sich in einem Rückgang der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe bei etwa gleichbleibender bewirtschafteter Fläche manifestiert, entsteht das Erfordernis, gewerbliche Ersatzarbeitsplätze zu schaffen. Im Flächennutzungsplan werden daher vereinzelt Mischbauflächen ausgewiesen.

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans liegen bei den ausgewiesenen Flächen teilweise keine tatsächlichen Neuausweisungen bzw. Neuplanungen vor. In den Flächennutzungsplan werden zum Teil rechtskräftige Planungen aufgenommen und dargestellt. Zum anderen werden bereits wirksam ausgewiesene Bauflächen in nicht unerheblichem Umfang zurückgenommen und wieder als Flächen für die Landwirtschaft oder andere Nicht-Bauflächen dargestellt. Es lässt sich zusammenfassen, dass in den nächsten Jahren weiterhin ein Grundbedarf an Bauland besteht. Die Ausweisung von neuen Bauflächen soll eingeschränkt und planerisch sinnvoll im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinden erfolgen.



6 ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN INHALTEN DER 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

In diesem Kapitel werden allgemeine Erläuterungen zu diversen Aspekten gegeben.

6.1 Trassen für Telekommunikationsanlagen

Bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Zudem ist den Kommunen zu empfehlen, aus Gründen der Bewahrung des Ortsbildes auf geeigneter Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs ggf. in Verbindung mit der Landesbauordnung stets eine unterirdische Verlegung von Telekommunikationsleitungen in den Bebauungsplänen festzusetzen.

6.2 Immissionsschutz an Straßen / Anbaurechtliche Vorschriften

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

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

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

6.3 Landespflegerische Kompensationsmaßnahmen

Für neu beabsichtigte Eingriffe, die durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung ihren ersten „planerischen Segen“ erhalten sollen, sind stets entsprechende landespflegerische Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diesbezüglich existieren verschiedene Möglichkeiten, die gemäß fachlichem Denken danach ausgerichtet werden sollen, den Ausgleich möglichst nahe am Ort des Eingriffs und möglichst funktional herzustellen.

Im Allgemeinen bieten die bereits im Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung (und bereits davor) dargestellten Kompensationsflächen auch für die aktuelle FNP-Änderung ausreichende räumliche und funktionale Möglichkeiten, um einen Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Naturlandschaft und Landschaftsbild darzustellen.

Auf Ebene der Ortsgemeinden ist auf Grundlage der Forsteinrichtungswerke die Ausweisung weiterer Ausgleichsflächen (Kompensations-Suchraumflächen) im Flächennutzungsplan möglich. Auf genannter Planungsebene sind mögliche Umweltvorsorgeplanungen in den Wäldern der entsprechenden Ortsgemeinde dargelegt, die im Gesamtergebnis 2012 mit ca. 61,3 ha Fläche für geplante Maßnahmen und ca. 789,4 ha Fläche für potentielle Maßnahmen erfasst wurden.

Darüber hinaus werden im Ökokonto der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises für die Verbandsgemeinde Kirchberg Flächen nachgewiesen, die ebenfalls für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Erfassung der Flächen auf die Ebene der Ortsgemeinden bezieht, jedoch ist insgesamt erkennbar, dass ein hohes Potential an Flächen innerhalb des Gebietes der Verbandsgemeinde Kirchberg zu Verfügung stehen, die für Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden können.

Im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Flächen werden zusätzlich Hinweise auf weitere mögliche Kompensationsmaßnahmen gegeben, welche im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert werden.

Zu den vorliegenden Änderungsinhalten der 5. Änderung ist im Hinblick auf das Ausgleichserfordernis festzustellen, dass dabei nur zu einigen Flächen zusätzliche Kompensationsflächen erforderlich werden.

Bei vielen Flächenänderungen handelt es sich um Bestandsanpassungen, welche als nachrichtliche Anpassung erfolgen und daher nicht auszugleichen sind.

Bei der Umwidmung Bauflächen wurden die Aspekte der Landschaftsplanung bereits bei der Ausweisung als Baufläche berücksichtigt.

Auch bei Rücknahmen von Bauflächen besteht kein Ausgleichserfordernis, da es sich hierbei nicht um einen Eingriff handelt.

Bei Änderungsflächen, die aufgrund eines Bebauungsplans darzustellen sind, bedarf es ebenfalls keiner zusätzlichen Kompensation auf Flächennutzungsplanebene, da diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes zu klären ist.

Zudem werden innerhalb mehrerer Änderungsflächen Kompensationsflächen oder Flächenrücknahmen ausgewiesen, welche den Eingriff bereits innerhalb der Änderungsfläche vollständig kompensieren können (bzw. das Ausgleichserfordernis reduzieren).

Auch bei vorgesehenen Tauschflächen (z.B. Ortsgemeinde Dickenschied: Rücknahme Gewerbe im Bereich Großbütz und Ausweisung an anderer Stelle, Nr. 4.1 und 4.5) besteht kein Ausgleichserfordernis, da es sich hier um eine Verschiebung des Standortes handelt.

Bei den übrigen Flächen wird zur Ermittlung der Flächenanteile, die durch die Baumaßnahmen eine Versiegelung erfahren können, der Umfang der zusätzlichen externen Kompensationsflächen wie folgt berechnet. Von der tatsächlichen Größe des Eingriffsgebietes werden pauschal 20 Prozent der Fläche abgezogen, da auf diesen Flächen erfahrungsgemäß eine Eingriffskompensation direkt im Eingriffsgebiet erfolgt. Die Annahme, dass 20 Prozent der Eingriffsfläche direkt für Kompensationsmaßnahmen im Gebiet verwandt werden, lässt sich anhand bestehender und rechtswirksamer Bauleitpläne nachweisen. Die Begrünung im Gebiet entspricht dem Ausgleichgedanken, dass der zu erwartende Eingriff möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriff kompensiert werden soll.

Die übrigen Nettobauflächen werden nicht zu 100 Prozent bebaut. Um einen realistischen Versiegelungsgrad in das Modell einfließen zu lassen, werden die Grundflächenzahlen (GRZ), aufgeschlüsselt nach einzelnen Nutzungsarten, gemäß der Baunutzungsordnung (BauNVO) herangezogen:

Nutzungsart	GRZ nach § 17 BauNVO
Wohnbaufläche (W)	0,4
Mischbaufläche (M)	0,6
Gewerbefläche (G)	0,8
Sonderbaufläche (S)	0,8

Der Vergleich mit rechtskräftigen Bebauungsplänen zeigt, dass in den meisten Fällen eine GRZ von 0,3 in Wohngebieten festgesetzt wird. Im Bilanzierungsmodell wird die GRZ jedoch mit 0,4 angesetzt, um so die nach § 19 BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ anteilig mit zu berücksichtigen. Der Versiegelungsgrad der Eingriffsgebiete ergibt sich als Produkt der Nettobaupläche und der GRZ.

In die Berechnung werden für jede Änderungsfläche lediglich die Änderungspunkte einbezogen, welche einen Eingriff darstellen. Die bereits innerhalb von Änderungsflächen enthaltenen Kompensationsmaßnahmen oder Flächenrücknahmen werden daher vom Ausgleichserfordernis abgezogen.

Das Rechenmodell, das zur Bilanzierung der zu erwartenden Ausgleichsflächen verwendet wurde, dient lediglich als grobe Bilanzierung.

Der Ausgleich für zusätzliche externe Kompensation kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen der VG Kirchberg erfolgen.

In mehreren Ortsgemeinden bestehen weitere Änderungsflächen, welche eine Flächenrücknahme darstellen. So wird in Bärenbach Gewerbefläche neu dargestellt (Nr. 1.2), jedoch auch Wohnbaufläche zurückgenommen (Nr. 1.3 und 1.4). In Dillendorf ist Wohnbaufläche zu kompensieren (Nr. 6.2), jedoch werden im Zuge der Änderungen Nr. 6.1 und 6.3 auch Wohnbauflächen zurückgenommen. In Kirchberg wird neue Gewerbefläche dargestellt (Nr. 15.7), welche extern zu kompensieren ist, jedoch wird ebenfalls Gewerbefläche in Kirchberg zurückgenommen (Nr. 15.8). In Lautzenhausen wird Wohnbaufläche (Nr. 18.2) ausgewiesen, jedoch auch Mischbaufläche zurückgenommen (Nr. 18.3). Diese können für die jeweilige Ortsgemeinde möglicherweise ebenfalls zum Ausgleich herangezogen werden bzw. das Ausgleichserfordernis reduzieren.

Ausgleichserfordernis mit etwas größerem Umfang (über 1 ha) besteht lediglich zu der geplanten Gewerbefläche in der Gemeinde Bärenbach.

In der nachfolgenden Tabelle wird eine Übersicht zur Bewertung des Ausgleichserfordernisses für die einzelnen Änderungsinhalte gegeben. Die betroffenen Flächendarstellungen, die ein zusätzliches Ausgleichserfordernis aufweisen, sind mit einem Braunton farbig hinterlegt.

Einzelheiten zur Darstellung der Möglichkeiten des Ausgleichs sind zudem Bestandteil der Erläuterungen im Abschnitt für die Ortslagenteile. Es wird hierauf verwiesen.

5. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Kirchberg
Übersichtstabelle zum Erfordernis landespflegerischer Kompensation

Stand: 14.12.2022

Gemeinde	Nr.	Kurzbeschreibung	Änderungsinhalt	Bewertung des Ausgleichserfordernisses auf FNP-Ebene	ca. Umfang zusätzlicher externer Kompensationsflächen	Anmerkungen
Bärenbach	1	Umwidmung Mischbaufläche in Wohnbaufläche, Neudarstellung Wohnbaufläche und Mischbauflächenrücknahme	M in W, M in Gr, M in LWS, LWS in Gr, LWS in W	Nicht gegeben		in verb. BLP (Ergänzungssatzung "Im Grund" und BP "Im Langenacker")
Bärenbach	2	Neudarstellung von Gewerbefläche (Entwicklungskonzept Flughafenumfeld)	LWS in G	Gegeben	1,6 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen
Bärenbach	3	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Bärenbach	4	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Belg	1	Redaktionelle Anpassung: Darstellung Bergbaubetrieb Altlay		Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Büchenbeuren	1	Änderung Landwirtschaftsfläche und Mischbaufläche in Grünfläche und Neudarstellung Mischbaufläche bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme	LWS und M in Gr, LWS in M und M in LWS	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Ortsmittelpunkt")
Büchenbeuren	2	Neudarstellung von Landespflegeflächen	LWS in LPF LBM	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Büchenbeuren	3	Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche	LWS in W	Nicht gegeben		in verb. BLP (Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Auf Erdbüchelchen II)
Büchenbeuren	4	Bestandsanpassung: Änderung Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche und Grünfläche "Friedhof" in Mischbaufläche und Grünfläche "Spielplatz" in Wohnbaufläche	M in GB, Gr "Friedhof" in M, Gr "Spielplatz" in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Büchenbeuren	5	Änderung landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche, Grünfläche, Kompensationsfläche und Kompensationsuchraumfläche	LWS in W, Gr, zK BP und KF SR	Gegeben	0,46 ha	Ausgleich nur für Neudarstellung W, Ausgleich innerhalb KF-Suchraumflächen, zudem bereits ausgewiesene Kompensationsflächen, KF-Suchraumflächen und Grünflächen innerhalb der Änderungsfläche vorhanden
Dickenschied	1	Neudarstellung von Gewerbefläche und Mischbaufläche sowie Gewerbeflächenrücknahme und Darstellung KF-Suchraumfläche und Landespflegefläche	G in LW, G in M, G in KF SR, LWS in G, LWS in LPF	Nicht gegeben		in verb. BLP (2. Änderung des BP "In der Großbitz") (Tauschflächen): Neudarstellung von Gewerbefläche von ca. 0,4 ha bei gleichzeitiger größerer Rücknahme von Gewerbefläche von 1,6 ha
Dickenschied	2	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Dickenschied	3	Rücknahme von Mischbaufläche	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Dickenschied	4	Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche	LWS in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung

Dickenschied	5	Neudarstellung von Gewerbefläche	LWS in G	Nicht gegeben		Tauschfläche: Anstelle der durch die vorgesehene 2. Änderung des BP "In der Großbitz" südlich des Grundbaches wegläufigen gewerblichen Bauflächen (ca. 1,6 ha) werden neue G-Flächen ausgewiesen
Dickenschied	6	Darstellung von Kompensationsuchraumflächen	LWS in KF SR	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Dill	1	Neudarstellung von Wohnbaufläche	LWS in W	Gegeben	ca. 0,13 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstliegende westlich der Änderungsfläche
Dill	2	Neudarstellung von Mischbaufläche	FWS in M	Gegeben	ca. 0,05 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstgelegene südwestlich der Änderungsfläche
Dillendorf	1	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Dillendorf	2	Neudarstellung von Wohnbaufläche	LWS in W	Gegeben	0,16 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstgelegene südöstlich der Änderungsfläche
Dillendorf	3	Rücknahme von Wohnbaufläche Ortseingang Liederbach	W in FWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Dillendorf	4	Bestandsanpassung: Änderung Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche	SiA in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung

23. März .2023



Gehlweiler	1	Änderung Grünfläche "Freizeitgelände" in Sonderbaufläche "Freizeit/Tourismus" und Rücknahme von Grünflächen "Freizeitgelände"	Gr "Freizeitgelände" in S "Freizeit/Tourismus" und in LWS	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Freizeitgelände Raibsteinhütte")
Gemünden	1	Bestandsanpassung: Änderung Siedlungsfläche im Außenbereich in Mischbaufläche und Rücknahme von Mischbaufläche	SIA in M, M in Gr	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Hahn	1	Redaktionelle Anpassung: Umbau Knotenpunkt B 327/L 194		Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Hahn	2	Neuordnung von Wohnbaufläche (Entwicklungskonzept Flughafenumfeld)	LWS in W	Gegeben	ca. 0,29 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstgelegene nordwestlich der Änderungsfläche
Heizenbach	1	Bestandsanpassung: Umwidmung Mischbaufläche in Gemeinbedarffläche "Sozial"	M in GB Soziales	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Heizenbach	2	Rücknahme von Mischbaufläche	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Henau	1	Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche	LWS in M	Nicht gegeben		in verb. BLP (Ergänzungssatzung "Soonwaldstraße"), nachr. Anpassung
Henau	2	Rücknahme von Mischbauflächen	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Henau	3	Bestandsanpassung: Umwidmung Wohnbaufläche in Siedlung im Außenbereich		Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Hirschfeld	1	Bestandsanpassung: Umwidmung Siedlung im Außenbereich und Grünfläche in landwirtschaftliche Fläche	SIA und Gr in LWS	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Kappel	1	Bestandsanpassung: Darstellung Versorgungsfläche "Erneuerbare Energien"	LWS in VE Ern. Energien	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Heizzentrale Kappel"), nachr. Anpassung
Kappel	2	Neuordnung von Wohnbaufläche und zugeordneter Kompensationsfläche	LWS in W, LWS und FWS in zK BP	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Idarblick")
Kirchberg	1	Änderung Siedlungsfläche im Außenbereich in Sonderbaufläche "Privates Wohnen/Pferdehaltung/-zucht"	SIA in S	Nicht gegeben		in verb. BLP (vBP "Berghof")
Kirchberg	2	Änderung Misch- und Wohnbaufläche in Verkehrsfläche "Parken", Neuordnung von Mischbaufläche	M und W in V "Parken", V "Parken" in M	Nicht gegeben		in verb. BLP (2. Änderung des BP "Kernstadt 9")
Kirchberg	3	Darstellung Sonderbaufläche "Sport/Freizeit"	G und Gr in S	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Sportanlage Dickenschieder Straße")
Kirchberg	4	Änderung Sonderbaufläche in Wohnbaufläche und Änderung Sonderbaufläche und Wohnbaufläche in Grünfläche	S in W, S und W in Gr	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Vorderer Wolf")
Kirchberg	5	Neuordnung Gewerbefläche und zugeordneter Kompensationsfläche	LWS in G, LWS und G in zK BP	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "An der Malzborner Straße")
Kirchberg	6	Anpassung an den Bebauungsplan "Industriegebiet II B 50 / B 421"	zK BP in G, G in zK BP	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Industriegebiet II B 50 / B 421")
Kirchberg	7	Neuordnung Gewerbefläche (Entwicklungskonzept Flughafenumfeld)	LWS in G	Gegeben	ca. 0,96 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstgelegene nördlich und östlich der Änderungsfläche
Kirchberg	8	Rücknahme von Gewerbefläche	G in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Kirchberg	9	Bestandsanpassung: Umwidmung Gewerbefläche in Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel"	G in S	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Kirchberg	10	Bestandsanpassung Biogasanlage	VE Mülldeponie in VE Biogas, VE Mülldeponie in zK BP	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung, in verb. BLP (BP "RHE - Deponie Süd-Ost")
Kirchberg	11	Redaktionelle Anpassung: Abgrenzung Wasserschutzgebiete "Brunnen Kauerbach I und II"		Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Kirchberg	12	Änderung Misch- in Wohnbaufläche	M in W	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Wohnpark Simmerer Straße"), nachr. Anpassung
Kirchberg	13	Umwidmung Sonderbaufläche "Schule" in Wohnbauflächen (Entwicklungskonzept Flughafenumfeld)	S "Schule" in W	Nicht gegeben		Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden bereits bei der Ausweisung der Sonderbaufläche berücksichtigt
Kirchberg	14	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Kirchberg	15	Umwidmung Wohnbaufläche in Mischbaufläche bei gleichzeitiger Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche	M in W und W in M	Nicht gegeben		Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden bereits bei der Ausweisung als Bauflächen berücksichtigt
Kirchberg	16	Bestandsanpassung: Umwidmung Misch- in Wohnbaufläche	M in W	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Kirchberg	17	Bestandsanpassungen: Rücknahme von Wohnbaufläche, Umwidmung Wohn- in Mischbaufläche und von Grünfläche Dauerkleingarten in Mischbaufläche	W in LWS, W in M, Gr in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Kludenbach	1	Bestandsanpassung: Umwidmung Flächen für die Forstwirtschaft in Mischbaufläche und Grünfläche	FWS in SIA, FWS und LWS in Gr	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung

Lautzenhausen	1	Bestandsanpassung: Umwidmung Mischbaufläche in Wohnbaufläche	M in W	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Lautzenhausen	2	Neudarstellung von Wohnbaufläche (Entwicklungskonzept Flughafenumfeld)	LWS in W	Gegeben	ca. 0,7 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstgelegene KF-Suchraumfläche westlich der Änderungsfläche
Lautzenhausen	3	Rücknahme von Mischbaufläche	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Maltzborn	1	Rücknahme von Mischbaufläche	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Maltzborn	2	Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche	Gr in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Metzenhausen	1	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Nieder Kostenz	1	Bestandsanpassung: Darstellung Siedlungsfläche im Außenbereich	LWS in SiA	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Nieder Kostenz	2	Änderung Siedlungsfläche im Außenbereich und Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbefläche	SiA und LWS in G	Nicht gegeben		in verb. BLP (vBP "Ausiedlung Schmidt")
Niedersohren	1	Änderung Sonderbaufläche "Golfplatz" in Gemeinbedarfsfläche "Sozial"	S "Golfplatz" in GB "Sozial"	Nicht gegeben		in verb. BLP (1. Änderung/Erweiterung des BP "Im Unart" und 2. Änderung des BP "Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill")
Niedersohren	2	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Niederweiler	1	Änderung Flächen für die Landwirtschaft und Siedlung im Außenbereich in Gewerbeflächen und zugeordnete Kompensationsflächen	SiA und LWS in G, LWS in zK BP	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP Erweiterung Zimmereibetrieb Wendel)
Niederweiler	2	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Niederweiler	3	Rücknahme von Mischbaufläche	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Ober Kostenz	1	Neudarstellung von Wohnbaufläche	LWS in W	Gegeben	0,16 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstgelegene KF-Suchraumfläche südlich der Änderungsfläche
Raversbeuren	1	Bestandsanpassung: Änderung Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche "Kirche"	M in GB "Kirche"	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Raversbeuren	2	Darstellung von Mischbaufläche und einer Teilaussiedlung	LWS in M, LWS in SiA	Nicht gegeben		in verb. BLP (Ergänzungssatzung "An der L 193")
Reckershausen	1	Rücknahme von Mischbaufläche	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Reckershausen	2	Darstellung Sonderbaufläche "Freizeit" und Grünfläche "Freibad"	LWS, Gr Dauermkleingarten und Gr Freibad in S Freizeit, LWS und Gr Freibad in Gr Freizeit	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Freizeitgebiet Rechwies")
Rödelhausen	1	Bestandsanpassung, Darstellung Flächen für die Forstwirtschaft und Mischbaufläche	Gr in FWS und M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Rödelhausen	2	Rücknahme von Wohnbauflächen	W in FWS und in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Rödelhausen	3	Rücknahme von Mischbauflächen und Umwidmung Mischbau in Gewerbefläche	M in LWS, M in G	Nicht gegeben		Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden bereits bei der Ausweisung als Bauflächen berücksichtigt, kein Eingriff bei Mischbauflächenrücknahme
Rödern	1	Rücknahme von Wohnbauflächen	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Rödern	2	Rücknahme von Mischbauflächen	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Rödern	3	Umwidmung von Misch- in Wohnbaufläche	M in W	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung, in verb. BLP (BP "Wolfskaul")
Schlierschied	1	Rücknahme von Wohnbaufläche	W in GR Nebennutzung Wohnen	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Sohren	1	Umwidmung Sonderbaufläche "Verbrauchermarkt" in Mischbaufläche, Wohnbaufläche, Gemeinbedarfsfläche für Soziales und zugeordneter Kompensationsfläche	S in M, W, GB Sozial und zK BP	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "Weizenacht")
Sohren	2	Bestandsanpassung: Umwidmung Mischbaufläche in Wohnbaufläche	M in W	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Sohren	4	Bestandsanpassung: Darstellung Siedlungsfläche im Außenbereich	LWS in SiA	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Sohren	5	Neudarstellung Wohnbaufläche, Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche Soziales und zugeordnete Kompensationsfläche und KF-Suchraumfläche bei gleichzeitiger Wohnbauflächenrücknahme	SiA in M, LWS in W, M, GB Soziales, V Abwasser und KF SR und Gr Dauermkleingärten in zK BP, W in LWS	Nicht gegeben		teilweise in verb. BLP (BP "Weizenacht"), Tauschflächen und Kompensationsflächen bereits innerhalb der Änderungsflächen
Sohren	6	Bestandsanpassung: Darstellung Mischbaufläche	Gr in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Sohren	7	Änderung Gewerbefläche in Sonderbaufläche "großflächiger Einzelhandel"	G in S großflächiger Einzelhandel	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung, die Aspekte der Landschaftsplanung wurden bereits bei der Ausweisung als Bauflächen berücksichtigt
Sohren	8	Bestandsanpassung: Änderung Gewerbefläche in Flächen für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Entsorgung "Deponie"	G in LWS, FWS und V Deponie	Nicht gegeben		Kein Eingriff

23. März .2023



Unzenberg	1	Bestandsanpassung: Änderung Grünfläche Parkanlage und Landwirtschaftsfläche in Grünfläche "Friedhof" und Verkehrsfläche "Parken" sowie Änderung Grünfläche Parkanlage in Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft.	Gr "Parkanlage" und LWS in Gr "Friedhof" und V "Parken", Gr "Parken" in LWA und FWS	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Unzenberg	2	Bestandsanpassung: Darstellung Mischbaufläche	LWS in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Unzenberg	3	Rücknahme von Mischbaufläche	M in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Unzenberg	4	Bestandsanpassung: Darstellung Mischbaufläche	LWS in M	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung
Unzenberg	5	Bestandsanpassung: Umwidmung Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft	W in LWS	Nicht gegeben		Kein Eingriff, BP "Auf der Huh"
Unzenberg	6	Rücknahme von Mischbaufläche	M in Gr "Parkanlage"	Nicht gegeben		Kein Eingriff
Womrath	1	Darstellung Wohnbaufläche	Gr in W	Gegeben	ca. 0,11 ha	Ausgleich kann innerhalb der vorhandenen KF-Suchraumflächen erfolgen, nächstliegende nordwestlich der Änderungsfläche
Zweckverband Flughafen Hahn	1	Bestandsanpassung: Darstellung Sonderbaufläche "Flughafen" zu "Photovoltaik"	S Flughafen in S Photovoltaik	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung, in verb. BLP (BP "Solarpark Hahn")
Zweckverband Flughafen Hahn	2	Bestandsanpassung: Darstellung Gewerbegebiet und Grünfläche	Gehöfz, V und FWS in G, FWS in zK BP	Nicht gegeben		Nachr. Anpassung, in verb. BLP (2. Änderung des BP "Am Koblenzer Tor")
Zweckverband Flughafen Hahn	3	Änderung Sonderbaufläche Kartbahn in Gewerbefläche und Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche	S Kartbahn in G, S Kartbahn und FWS in zK BP	Nicht gegeben		in verb. BLP (3. Änderung des BP "Am Koblenzer Tor")
Zweckverband "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75"	1	Änderungsinhalte gemäß Bebauungsplan "Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren" an der K75: Abgrenzung Mischbaufläche, Gewerbefläche, Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr", Grünfläche	FWS in M, G Gr GB Feuerwehr, LWS in G und Gr, Gr in M, Gr Sport in G und Gr, V in G und G in Gr	Nicht gegeben		in verb. BLP (BP "GE-Gebiet So-Bü. an der K.75")

Abb.: Tabelle Übersicht zum Ausgleichserfordernis

6.4 Flughafen Hahn

Lärmschutzbereich:

Teilbereiche des Planungsraums liegen im **Lärm- und Bauschutzbereich** des Flughafens Hahn. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten, und der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Referat Luftverkehr ist insbesondere bei Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung zu beteiligen.

Mit Landesverordnung vom 27.07.2016 hat das Land Rheinland-Pfalz einen Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das „Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG)“ in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 vorliegt.

Unter Berücksichtigung der Nutzung des Flughafens Frankfurt-Hahn sind die Lärmschutzbereiche gemäß § 2 (2) Nr. 2 FluLärmG wie folgt zu fassen:

„Werte für bestehende zivile Flughäfen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 und 2:

Tag-Schutzzone 1:

$$L(\text{tief})A_{\text{eq Tag}} = 65 \text{ dB(A)},$$

Tag-Schutzzone 2:

$$L(\text{tief})A_{\text{eq Tag}} = 60 \text{ dB(A)},$$

Nacht-Schutzzone:

$$L(\text{tief})A_{\text{eq Nacht}} = 55 \text{ dB(A)},$$

$$L(\text{tief})A_{\text{max}} = 6 \text{ mal } 57 \text{ dB(A)}''$$

Bezüglich der weiteren rechtlichen Grundlage liegt ebenfalls seit dem 27. Juli 2016 die aktualisierte Landesverordnung über die Festsetzungen des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt-Hahn vor. Diese trat am 19. August 2016 in Kraft.

Die zuvor dargestellten Werte sind entsprechend den Karten der aktualisierten „Landesverordnung über die Festsetzungen des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt-Hahn“ vom 19.08.2016 zu entnehmen.

Bauschutzbereich

Neben den zuvor erläuterten Lärmschutzbereichen gemäß § 12 LuftVG werden Bauschutzbereiche definiert. In Absatz 1 des § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) werden zunächst Vorgaben gemacht, welche Aspekte ein Plan für den Ausbau eines Flughafens beinhalten muss, um genehmigungsfähig zu sein. Dieser Plan ist maßgebend für den Bereich, in dem die in den nachfolgenden Absätzen 2 und 3 des § 12 LuftVG bezeichneten Baubeschränkungen gültig sind (Bauschutzbereich).

Die nachfolgenden §§ 14ff LuftVG regeln darüber hinaus Vorgaben für bauliche Anlagen außerhalb der Bauschutzzone.

In den Planunterlagen im Stand der 5. Änderung des FNP wird der Bauschutzbereich des zivilen Flughafens Frankfurt-Hahn in der aktuellen Abgrenzung dargestellt (seit 19.08.2016 wirksame Fassung).

Eine Neufestsetzung des **Bauschutzbereiches am Flughafen Frankfurt-Hahn** ist nicht erforderlich. Die Abgrenzung des Bauschutzbereiches entspricht der Darstellung in der Karte des Landesbetriebes Mobilität RLP.

Flugsicherungsanlagen

Zur Stellungnahme der „Deutsche Flugsicherung GmbH“ vom 23.09.2013 im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans:

Die DFS hat mitgeteilt, dass Belange der Deutschen Flugsicherung GmbH nach § 18a LuftVG berührt sind. Es wurde bestätigt, dass Teile des Planungsraums innerhalb der Anlagenschutzbereiche der Flugsicherungsanlagen des Flughafens Hahn liegen.

Die DFS hat darauf hingewiesen, dass Bauvorhaben gemäß § 18a LuftVG über die zuständigen Landesluftfahrtbehörden beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung vorzulegen sind, sobald Anlagenschutzbereiche betroffen sind. Es wurde der bereits in der Begründung zum FNP beinhaltete Hinweis bestätigt.

Für zusätzliche Informationen wurde auf eine Internetportal mit Kartenmaterialien zu den aktuell gültigen Anlagenschutzbereichen gemäß § 18a LuftVG hingewiesen. Die Internetadresse wurde wie folgt benannt:

http://www.baf.bund.de/DE/Themen/Flugsicherungstechnik/Anlagenschutz/anlagenschutz_node.html

In der Stellungnahme der „Deutsche Flugsicherung GmbH“ vom 11.07.2018 wurden folgende Hinweise gegeben:

„in der [...] Planung befindet sich unsere Ortungsanlage, welche nach § 18 a LuftVG angemeldet ist.

- **Hahn (DFS) MLAT – Geogr. Koordinaten (ETRS89): 49° 57' 24,1145" N / 07° 16' 52,7006" E ; Höhe des Geländes 535,60 m ü. NN**



In der weiten Umgebung der Verbandsgemeinde Kirchberg befinden sich nachfolgende Antennenträger, welche durch eine Synchronstrecke (Richtfunkstrecke) mit dem obengenannten Antennenträger am Flughafen Frankfurt Hahn verbunden sind.

- Eifel (SWR) MLAT- Geogr. Koordinaten (ETRS89): 50° 13' 7,38" N / 06° 45' 2,33" E; Höhe des Geländes 669,90 m ü. NN
- Haardt Kopf (SWR) MLAT. Geogr. Koordinaten (ETRS89): 49° 50' 44,21" N / 07° 03' 14,80" E; Höhe des Geländes 650,97 m ü. NN
- Erbeskopf (DFS) MLAT – Geogr. Koordinaten (ETRS89): 49° 43' 49,67" N / 07° 05' 29,66" E; Höhe des Geländes 817,22 m ü. NN
- Feldberg (HR) MLAT – Geogr. Koordinaten (ETRS89): 50° 13' 56,68" N / 0° 27' 32,37" E; Höhe des Geländes 920,38 m ü. NN

Durch die vorgelegte Planung werden die Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH diesbezüglich nicht berührt.“

Altablagerungen im Bereich des Flughafens Hahn:

Während der Zeiten der militärischen Nutzung des nunmehr zivilen Flughafens wurde auf der Liegenschaft mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen, und es wurde Abwasser mit solchen Inhaltsstoffen gesammelt, behandelt und abgeleitet. Dabei bestand grundsätzlich die Möglichkeit, dass Boden- und Gewässerverunreinigungen durch anlagen- oder materialbedingte Schadstoffaustritte sowie durch Unfälle oder unsachgemäßen Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen entstanden sind. Im Hinblick auf die zivile gleichartige Anschlussnutzung des Flugplatzes Hahn sollten die der Flughafen Frankfurt-Hahn GmbH vorliegenden Informationen über derartige Verdachtsflächen und bereits sanierte Bereiche in das Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS RLP) übernommen werden.

Landespflegerisches Entwicklungskonzept für das Flughafengebiet:

Im Auftrag des Zweckverbands des Flughafens Frankfurt-Hahn ist ein **landespflegerisches Entwicklungskonzept für das Flughafengebiet** erarbeitet worden, das als Flächenpool für Kompensationsmaßnahmen dient. Für Kompensationsmaßnahmen, die sich auf Grund von Eingriffen im Flughafenbereich ergeben, ist der Flächenpool für die Auswahl von Flächen heranzuziehen. Die Flächen des Ausgleichsflächenpools sind in den Plankarten des Flächennutzungsplans in der Fassung der Neuaufstellung (und somit der derzeit wirksamen Fassung des FNP) bereits nachrichtlich dargestellt.

7 ÜBERSICHT DER GEÄNDERTEN DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Flächenbilanz wird aufgrund des Gesamtumfangs der Änderungsplanung mit **96 Änderungspunkten** innerhalb der einzelnen Ortsgemeinden, der Stadt Kirchberg und der Zweckverbände sowie gemarkungsübergreifende Änderungen im Verbandsgemeindebereich zur besseren Lesbarkeit als Anlage im Originalformat DIN A3 wiedergegeben. Es wird auf die separate Tabelle als Anlage verwiesen.

In der Tabelle, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die gesamten Flächendarstellungen und Änderungsinhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg aufgelistet. Die Änderungspunkte sind u. a. in die Kategorien „Neuplanung“, „nachrichtliche Übernahmen“, „redaktionelle Korrekturen“ etc. eingeordnet. Bei den flächenhaften Änderungspunkten sind die flächenmäßigen Veränderungen nach Nutzungskategorien gegliedert. In dieser „Flächenbilanz“ wird anhand einer Übersicht der Flächengrößen ein Größenvergleich ermöglicht.



8 ORTSLAGENTEIL

In diesem Kapitel werden die einzelnen FNP-Änderungen in den Ortslagen präsentiert. Die jeweiligen Abschnitte zu den Änderungspunkten sind wie folgt gegliedert:

Eingangs werden die Vorgaben der übergeordneten Planungsebene in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald aufgeführt. Die Inhalte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 werden in Bezug auf das Plangebiet eingeordnet. Die detaillierten ortsplannerischen und landschaftsplannerischen Beschreibungen und Bewertungen folgen in den anschließenden Teilabschnitten. Die Gesamtbetrachtung wird mit einer bauleitplanerischen Abwägung und einem Fazit abgeschlossen.

8.1 Ortsgemeinde Bärenbach

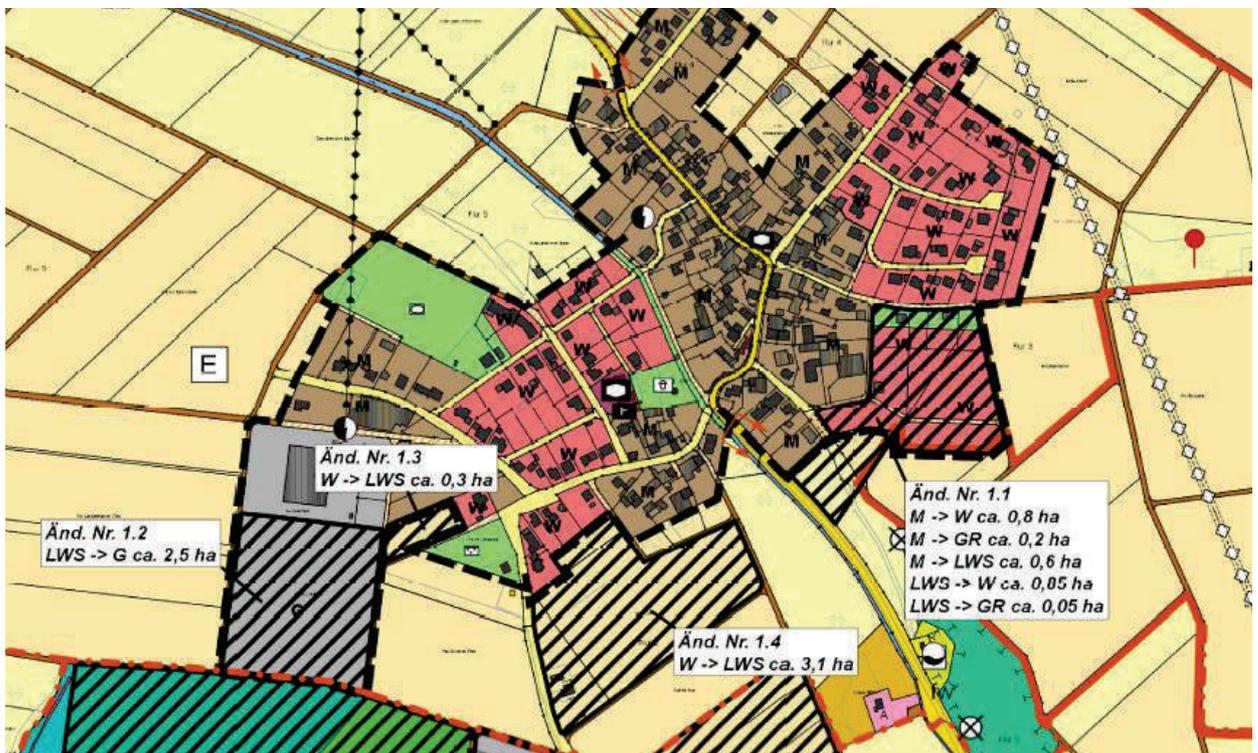


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Bärenbach (schraffierter Bereich)

8.1.1 Bärenbach Nr. 1.1: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche und Neudarstellung von Wohnbaufläche bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme (M in W ca. 0,8 ha, LWS in W ca. 0,85 ha, M in GR ca. 0,2 ha, LWS in GR ca. 0,05 ha und M in LWS ca. 0,6 ha)

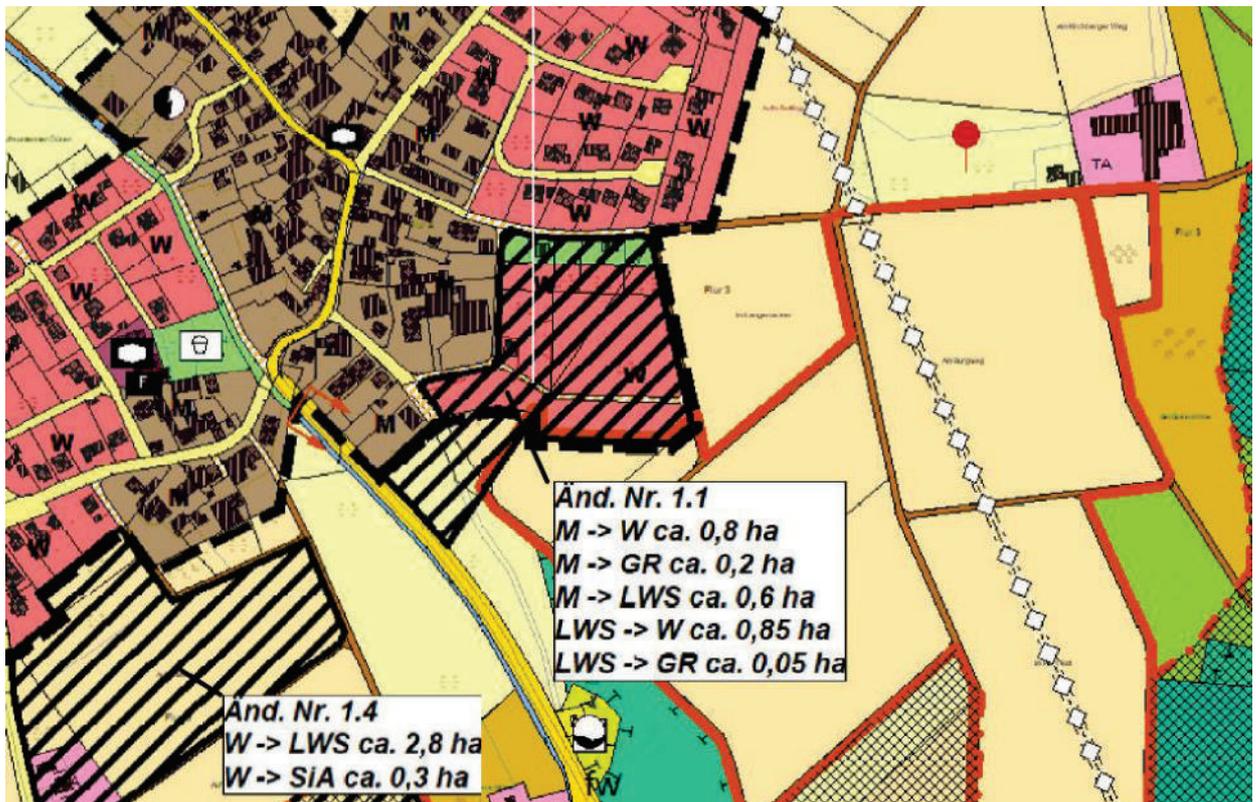


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche 1.1 in der Ortsgemeinde Bärenbach (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Bärenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Bärenbach übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Bärenbach befindet sich nördlich des Grundzentrums Sohren. Anbindung erhält die Gemeinde über die westlich verlaufende Landesstraße L 194 sowie die südlich verlaufende überregionale Straßenverbindung B 50 und Hochgeschwindigkeitsstrecke E 42. Das Plangebiet Nr. 1.1 befindet sich südlich der Siedlungsflächen von Bärenbach. Es unterliegt im RROP teilweise keiner Flächendarstellung und teilweise der Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“. Das Plangebiet wird nicht von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten tangiert.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede Änderung handelt es sich um eine Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche und eine Neudarstellung von Wohnbauflächen in der Siedlungslage von Bärenbach. Es handelt sich bei den Flächen derzeit um Außenbereichsflächen im Sinne des § 35 BauGB, welche nah an die bestehende Ortslage angrenzen. Gleichzeitig wird am südlichen Rand des Siedlungskörpers eine Rücknahme von Mischbaufläche vorgesehen.

Die Änderungen beruhen auf der Ergänzungssatzung „Im Grund“ und dem Bebauungsplan „Im Langenacker“. Die Ergänzungssatzung sieht eine Anpassung der Abgrenzung von Mischbaufläche vor. Das neue Wohngebiet sowie der Wegfall von Mischbaufläche für das neue Wohngebiet wird gemäß des Bebauungsplanes „Im Langenacker“ dargestellt. Ursprünglich war laut des Entwicklungskonzepts für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn die Wohnbaufläche W7 am nördlichen Ortsrand von Bärenbach als Innenentwicklungsfläche im Umfang von 3,7 ha vorgesehen. Aufgrund der aufwendigen Erschließung dieses Gebietes entfiel diese „Wohnbaufläche Priorität“ jedoch. Daher wurde die vorliegende Änderungsfläche als Alternativfläche aufgenommen.

Die in Rede stehende Neudarstellung von Wohnbaufläche liegt im südöstlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und stellt sich aufgrund verschiedener Nutzungen als vergleichsweise struktureich dar.

Im östlichen und südöstlichen Bereich befinden sich mehrere Weideflächen. In den nördlichen Weideflächen befinden sich mehrere alte Obstbaum mit Stammlöchern, eine Doppelgarage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte mit Löchern im Mauerwerk und Versteckmöglichkeiten und Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter oder Fledermäuse und ein Brennholzstapel.

Weiter westlich befindet sich eine weitere Doppelgarage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte, ebenfalls mit Versteckmöglichkeiten und Einflugmöglichkeiten für Gebäudebrüter oder Fledermäuse. Die Garage ist umgeben von mäßig intensiv genutzten Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen. Weiter südlich, ist die Wiesenfläche extensiv genutzt und arten- und blütenreicher ausgeprägt mit weiteren Obstgehölzen und anderen Gehölzen.

Ganz im Süden steht eine weitere Doppelgarage für landwirtschaftliches Gerät, die von mäßig extensiver Wiese umgeben ist. Auf der Grenze zur östlich gelegenen Weide steht eine Baumreihe aus nicht standortgerechten Gehölzen.

Westlich verläuft zudem die L 194. Im Zuge der Landesstraße L 194 plant der LBM Bad Kreuznach den Ausbau der Ortsdurchfahrt und der freien Strecke bis zur Anschlussstelle der B 50.

Die Aufnahme der Wohnbaufläche ist als Lückenschluss der Ortslage geplant (Abrundung). Mittels der Ergänzungssatzung „Im Grund“ (in der Sitzung des Ortsgemeinderates Bärenbach vom 24.04.2015 beschlossen) soll eine klare Abgrenzung zwischen Ortslage und Außenbereich geschaffen werden.

Auf der Grundlage eines Baugesuchs, den bestehenden bisher landwirtschaftlich genutzten Geräteschuppen auf dem Grundstück Flur 3 Flurstück 42 in ein Wohnhaus umbauen zu wollen, soll für diese Fläche und Teile der gegenüberliegenden Wiese Baurecht geschaffen werden. Beide Bereiche sind bisher dem sogenannten Außenbereich zuzuordnen. Da beide Flächen aber an die bestehende Ortslage nah angrenzen, erscheint eine Abrundung zur Ortslage vertretbar.

Immissionsschutz: Westlich angrenzend an die Fläche befindet sich eine Bauunternehmung (SD-Bau), die sich u.a. mit Bagger-Erdarbeiten wie dem Ausschachten oder dem Vorbereiten von Bauprojekten wie Planierarbeiten oder den Baugrubenaushub beschäftigen. Des Weiteren werden Leistungen im Bereich Abbrucharbeiten und Zaunbau angeboten. Der Betrieb liegt innerhalb einer Mischbaufläche gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan. Die Ausweisung und bestehende Umgebungsbebauung setzt bereits jetzt einen immissionsschutzrechtlichen Rahmen für den Betrieb. Die immissionsschutzbezogene Verträglichkeit der geplanten Wohnbaufläche zum Betrieb bzw. Betriebshof ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Einholung eines Immissionsschutzgutachtens zu prüfen und zu bewerten. Nach Erforderlichkeit sind Schallschutzmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen oder Schutzabstände einzuhalten. Weitere wesentliche, planungsrelevante immissionsschutzbezogene Aspekte liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist durch die intensiv genutzten Ackerflächen und die Plangebietsfläche selbst, die sich als verschiedene Wiesenflächen mit Obstbäumen und heimischen und nicht-heimischen Gehölzen darstellt geprägt, aber auch durch die bestehende Wohnbebauung der Siedlungslage vorbelastet.</p> <p>Die Fläche hat aufgrund der Weidenutzung und der Nutzung als Lagerflächen keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die bestehenden Wirtschaftswege von Spaziergängern und Joggern genutzt werden.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung in Richtung Süden und Osten, Erhalt der Wegeverbindungen



Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 87 mm /Jahr. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Die Änderungsfläche leistet als Wiesenfläche mit Gehölzen auch einen gewissen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung. Die Fläche hat aber insgesamt keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt.	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Als Bodenart ist Lehm kartiert. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als überwiegend als gut eingestuft. Durch Tritt in Folge von Beweidung, Holzlagerung und Befahrung sind die Böden der Änderungsfläche teilweise bereits vorbelastet.	Mittel bis hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden, Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen
Klima/ Luft-hygiene	Als Wiesenflächen mit Gehölzen hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt jedoch dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südwesten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Innere Durchgrünung und randliche Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes.
Arten und Biotope	Aufgrund der verschiedenen Strukturen bietet die Änderungsfläche Habitatpotential für verschiedene Tierarten: Wiesen für Insekten und Kleintiere, Obstbäume und andere Gehölze für Freibrüter und ggf. Baumhöhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse und Gebäude mit Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse. Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gibt es bisher nicht. Es wird jedoch empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.	Mittel - hoch	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und Extensivwiesen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** teilweise keine Darstellung (weiße Fläche), teilweise Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Mischbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** hoch

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers. Die Fläche stellt als Wiesen mit Gehölzen und Weideflächen eine gewisse Strukturvielfalt mit Habitatpotential für verschiedene Tierarten bereit, deshalb wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.

Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der Gebäuden und der Beweidung bereits teilweise beeinträchtigt und auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Bei der Umwidmung von Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche handelt es sich faktisch um eine Mischbauflächenrücknahme. Die Flächenrücknahme ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung der Teiländerung der Fläche.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers zu Wohnzwecken, bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme und Verringerung des Störungsgrades durch Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche.
- Keine besonders hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Es wird jedoch die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

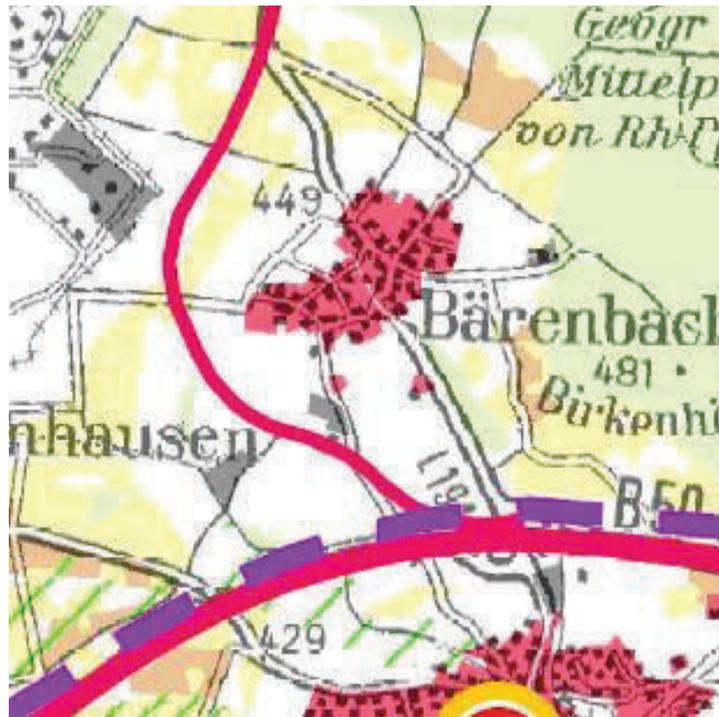


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im Rahmen dieser Änderung erfolgt eine Neudarstellung von Gewerbefläche in der Größe von 2,5 ha. Der Inhalt des Änderungsbedarfs beruht auf dem Entwicklungskonzept Flughafenumfeld, welches eine Verschiebung des Standorts der Gewerbefläche G5 vorsieht.

Die Gewerbefläche „Priorität“ G5 im Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn wird nicht übernommen, sondern der Standort der Gewerbefläche verschoben. Grund für die Standortverschiebung der Gewerbefläche ist, dass sich die Wäscherei Busch nach Süden hin erweitern will. Die Wäscherei befindet sich am westlichen Ortsrand südlich der Straße „Am Kaisergarten“. Für die Betriebserweiterung der Wäscherei (vorhabenbez. Bebauungsplan) wird daher das südlich der Wäscherei liegende Grundstück Flur 5 Nr. 41 mit einer Größe von ca. 2,5 ha als Gewerbefläche aufgenommen. Diese eignet sich als Potenzial für Abwärmenutzer der angrenzenden Großwäscherei.

Die in Rede stehende Änderungsfläche liegt im südwestlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Fläche monoton mit Raps bestellt.

Im Osten grenzt die Fläche an einen bestehenden Gewerbebetrieb, im Süden an Wald. Westlichen grenzen großflächige intensiv genutzte Ackerflächen an. Unmittelbar östlich grenzen ebenfalls Ackerflächen an. Die Siedlungslage der Ortsgemeinde befindet sich nordöstlich des Plangebietes.

Für die Gewerbefläche kann gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 kein doppelter Brandschutz zur Verfügung gestellt werden. Eine sinnvolle Lösung diesbezüglich ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu klären. Eventuell kann der Brandschutz über die Niederschlagsbewirtschaftung mittels Rückhaltung durch Zisternen gelöst werden.

In der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 08.12.2021 wurde auf die zukünftige Anbindung von Bärenbach hingewiesen. Im Zuge der L 194 zwischen der L 193 und der Ortslage Bärenbach die Landesstraße im Hocheinbau mit Verbreiterung ertüchtigt. Zudem ist die

Neuplanung der L 182, Koblenzer Tor, Langfristkonzept zwischen L 194 und der Ortslage Lautzenhausen vorgesehen, das bisherige Mittelfristkonzept wird planerisch nicht mehr weiterbearbeitet.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist geprägt durch die Ackerflächen in Richtung Westen, den Waldrand in Richtung Süden und die Bestandsgewerbebauten im Norden. Das Landschaftsbild ist entsprechend vorbelastet und der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe sind grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.</p> <p>Aufgrund der intensiven Ackernutzung hat die Fläche keine Bedeutung für die feierabendbezogenen Naherholung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die bestehenden Wirtschaftswege von Spaziergängern und Joggern genutzt werden.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung in Richtung Westen und Osten, Erhalt der Wegeverbindungen
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 87 mm /Jahr. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für das Grundwasser. Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht tangiert.</p> <p>Aufgrund der geringen Vegetationsdeckung durch den Rapsanbau hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Regenwasserrückhaltung.</p> <p>Der Wasserhaushalt der Fläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits stark gestört.</p>	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Als Bodenart ist Lehm kartiert. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.</p> <p>Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft.</p>	Mittel bis hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich)

Klima/ Luft- hygiene	Als Offenland hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt jedoch dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südosten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Pflanzung von Gehölzen an anderer Stelle, Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Die intensive Ackerfläche hat keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Während der Blüte haben die Rapspflanzen eine gewisse Bedeutung für Insekten. Insgesamt ist das Habitatpotential aber sehr gering. Offenlandarten sind potentiell betroffen, Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gibt es aber nicht. Aufgrund der Sandwichlage zwischen Bebauung im Norden und Wald im Süden hat die Fläche auch keine Bedeutung für die Feldlerche, da diese vertikale Strukturen meidet.	gering	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Entwicklung von Extensivwiesen als flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen (funktionaler Ausgleich)

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an einen bestehenden Gewerbebetrieb und bildet eine sinnvolle Erweiterung.

Die Fläche stellt sich überwiegend als intensiv genutzte artenarme Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutztatbeständen.

Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung durch Befahrung und Pflügen bereits beeinträchtigt und auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten. In Richtung Osten und Westen wird die Anlage einer randlichen Eingrünung empfohlen um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu mindern. Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung von gewerblicher Baufläche im direkten südlichen Anschluss an eine bestehende gewerbliche Baufläche, die bereits bebaut ist.
- Überwiegend keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Empfehlung einer randlichen Eingrünung im Osten und Westen.

8.1.3 Bärenbach Nr. 1.3: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS, ca. 0,3 ha)

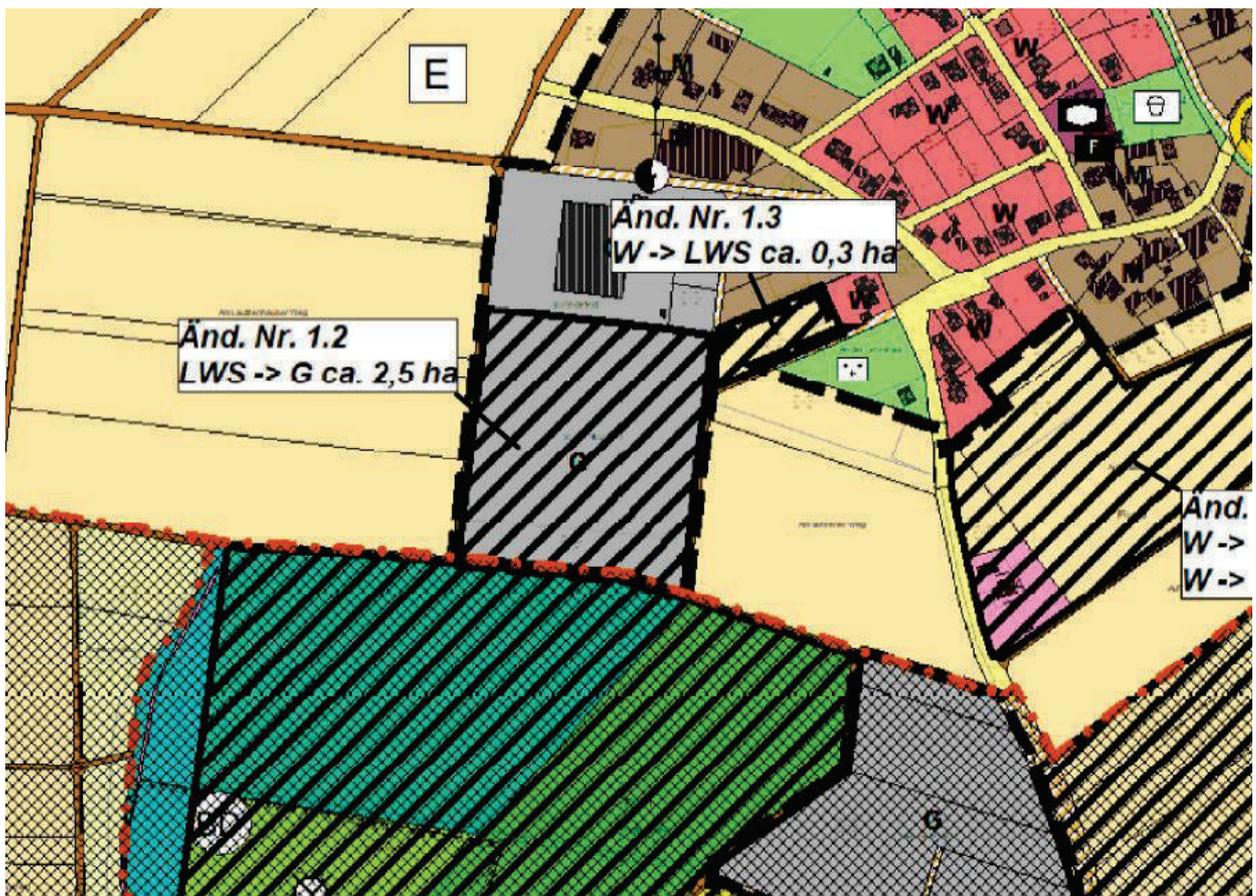


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Bärenbach (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Da die Ortsgemeinde eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht (vgl. Änderungsnummer 1.1.) wird die Teilfläche als Wohnbaufläche planerisch zurückgenommen. Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.1.4 Bärenbach Nr. 1.4: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS, ca. 3,1 ha)

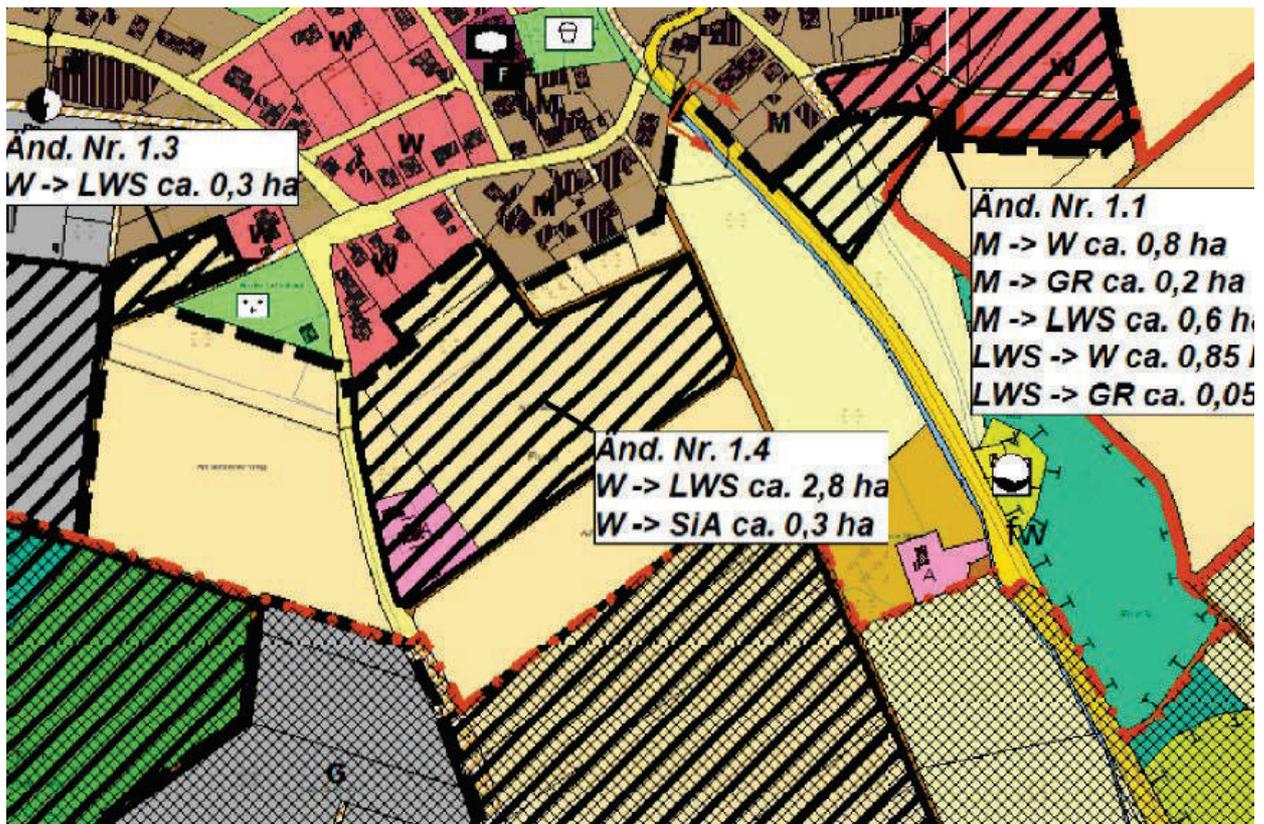


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Bärenbach (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Da die Ortsgemeinde eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht (vgl. Änderungsnummer 1.1.) wird die Teilfläche als Wohnbaufläche planerisch zurückgenommen. Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.1.5 Bärenbach Nr. 1.5: Anpassung der Verkehrsführung (Linienführung L 182) – Änderungspunkt ist entfallen

Im Verfahren war ursprünglich eine Anpassung der Darstellung zur Linienführung der L 182 beabsichtigt. Hierbei war die Darstellung des Verlaufs der bisherigen Mittelfristlösung zur Verlegung der L 182 vorgesehen. Diese soll jedoch nicht mehr umgesetzt werden. Stattdessen soll perspektivisch die Langfristplanung umgesetzt werden, die etwas weiter südöstlich der Sonderbauflächen verlaufen soll.

Gemäß Abwägung und Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates Kirchberg vom 14.12.2023 zur Stellungnahme des LBM Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 23.09.2022 wurde der Änderungspunkt aus dem Verfahren herausgenommen und ist entsprechend entfallen.

In der Darstellung des Flächennutzungsplans verbleibt es daher bei der derzeitigen Bestandssituation gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

Die Langfristplanung ist durch die Darstellung im Kapitel 10 - Entwicklungsperspektiven der Begründung bereits wiedergegeben, eine weitergehende Aufnahme im Flächennutzungsplan insoweit zum derzeitigen Zeitpunkt der 5. Änderung des FNP nicht gerechtfertigt. Eine optische Darstellung der Langfristplanung ist auch der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen (Linienführung in Gelb, die roten Hinweispeile verweisen hierauf).

10.2 Hahn (A5)

Die Perspektivfläche A5 für Gewerbe in der Ortsgemeinde Hahn nördlich des Flughafengeländes (gegenüber von „Hahn Kunststoffe“) beträgt 7 ha. Bei dem Neubau der L 128 (gemäß Langfristkonzept) ist eine sehr gute Erschließung möglich.

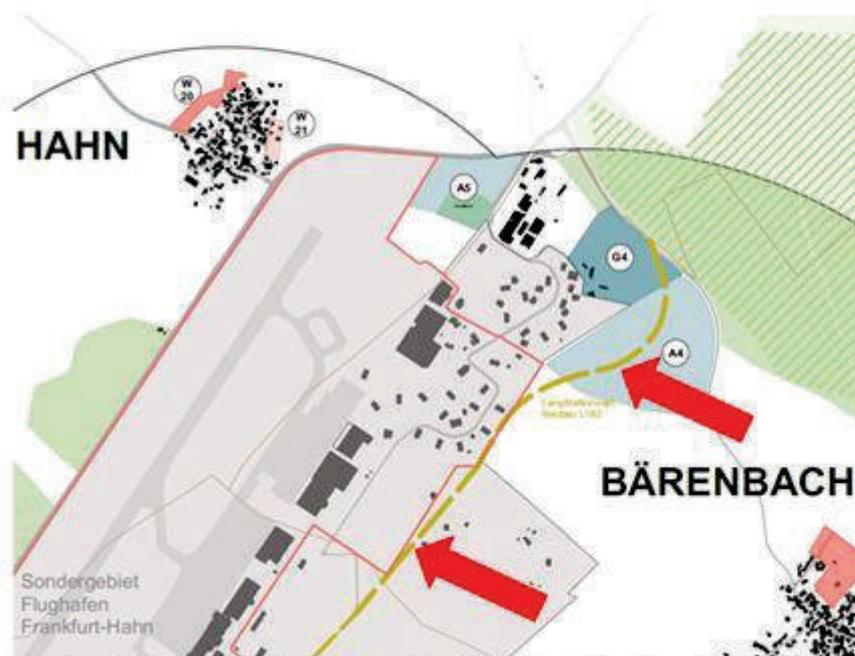


Abb.: Darstellung der Perspektivfläche A5 in Hahn im Entwicklungskonzept (Quelle: Raumordnungs- und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn)

8.2 Ortsgemeinde Belg

8.2.1 Belg Nr. 2.1: Nachrichtliche Übernahme einer Fläche für die Rohstoffsicherung „Abbaufäche Rohstoffe“: Bergbaubetrieb „Altlay“

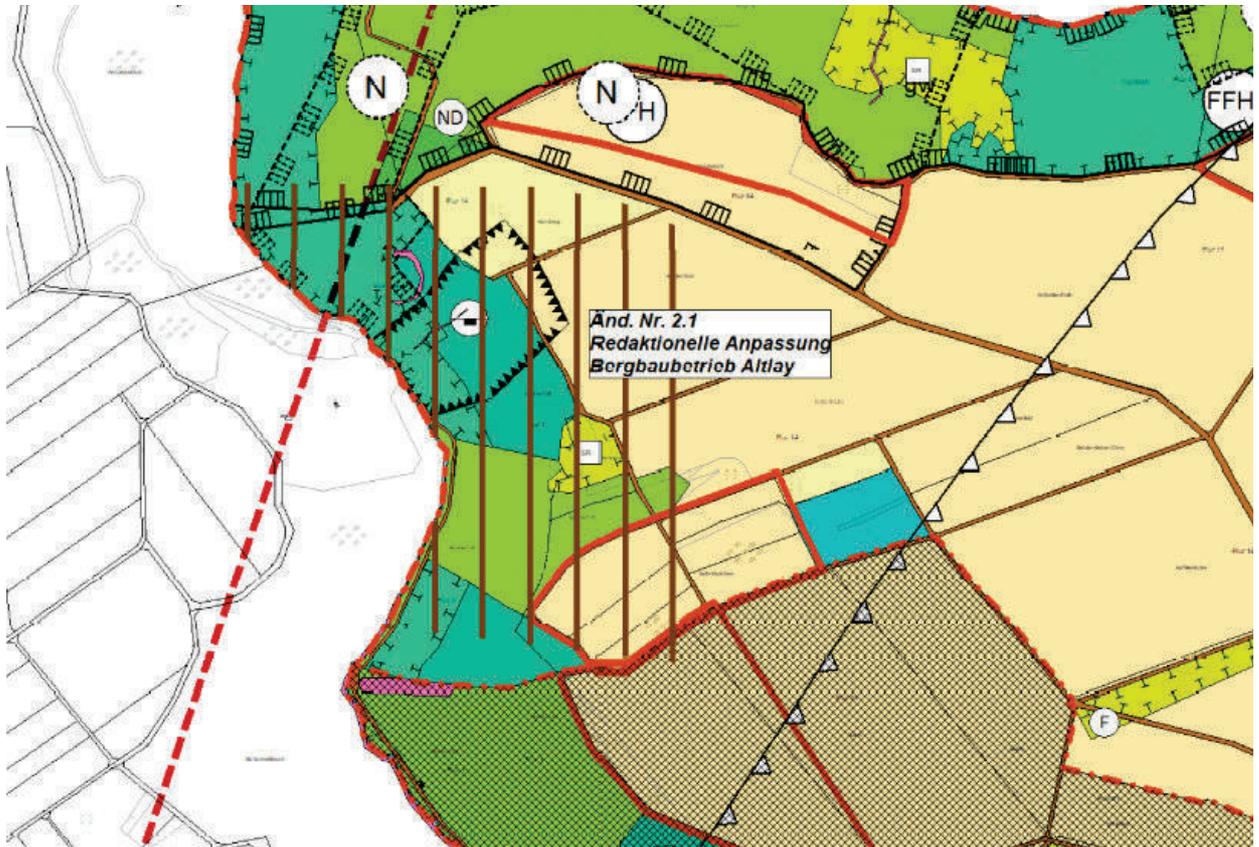


Abb.: Nachrichtliche Übernahme einer Fläche für die Rohstoffsicherung „Abbaufäche Rohstoffe“: Bergbaubetrieb „Altlay“

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Belg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und liegt in einem Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Der Bergbaubetrieb „Altlay“ liegt nordwestlich außerhalb des Siedlungsgebiets von Belg und wird im RROP 2017 durch das Vorranggebiet „Rohstoffabbau“ sowie das Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überdeckt. Umliegend befinden sich Vorbehaltsgebiete der Land- und Forstwirtschaft.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

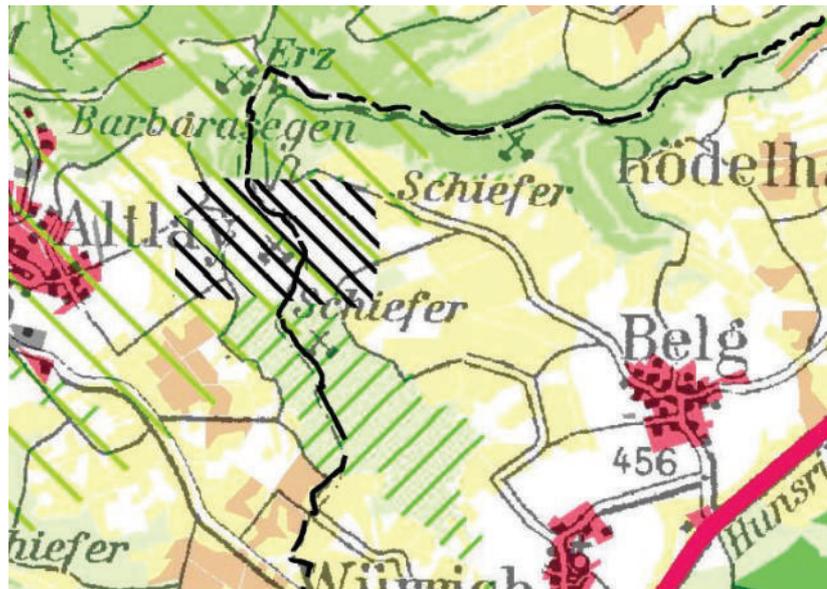


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des RROP 2017

Ortsplanung

Gemäß Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg soll eine nachrichtliche Darstellung für den Bergbaubetrieb „Altlay“ im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden. Dies wird mit der vorliegenden Änderung umgesetzt. Durch die nachrichtliche Übernahme wird eine Ausdehnung und Entwicklung der bergbaulichen Nutzung in Zukunft auf planerischer Ebene des Flächennutzungsplans vorbereitet. Verbindliche Nutzungsrechte werden hierdurch nicht geschaffen. Dies obliegt der Fachplanung bzw. fachplanerischer Genehmigungsverfahren.

Da es sich um eine nachrichtliche Anpassung an Belange der Fachplanung zur Rohstoffsicherung handelt bedarf es keiner weitergehenden Bewertungen.

8.3 Ortsgemeinde Büchenbeuren

8.3.1 Büchenbeuren Nr. 3.1: Änderung Landwirtschaftliche Fläche und Mischbaufläche in Grünfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha, M in GR ca. 0,7 ha) und Neudarstellung von Mischbaufläche (ca. 0,1 ha) bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme (ca. 0,6 ha)

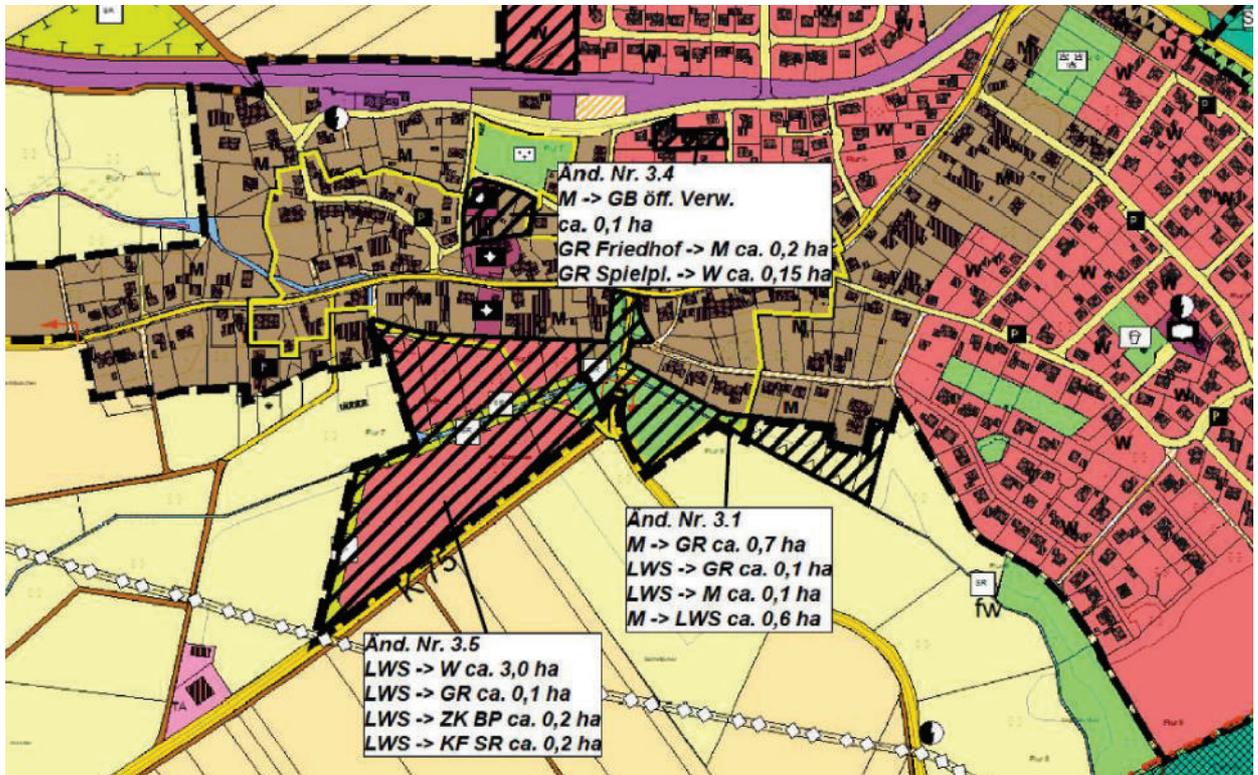


Abb.: Darstellung von Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Büchenbeuren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Büchenbeuren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Büchenbeuren befindet sich westlichen Bereich der Verbandsgemeinde und wird von einer regionalen Verkehrsverbindung durchkreuzt.</p> <p>Das Planänderungsgebiet Nr. 3.1 liegt am südlichen Rand der Siedlungsflächen von Büchenbeuren, jedoch nahe des Ortsmittelpunktes. Es unterliegt teilweise keiner Flächendarstellung, teilweise liegt es in der dargestellten Siedlungsfläche „Wohnen“. Südlich der Änderungsfläche liegt ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“, welches jedoch nicht tangiert wird.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

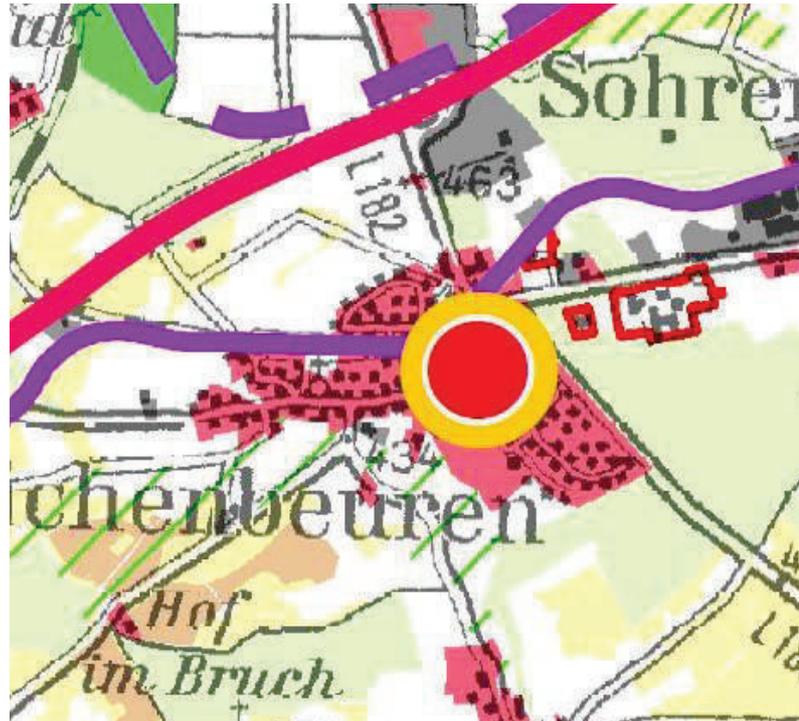


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die im Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ geplante Neuausweisung von Mischbaufläche bei gleichzeitiger Rücknahme von Mischbaufläche und Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche entspricht der Übernahme planerischer Inhalte des Bebauungsplans auf die Planungsebene des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung des § 13a BauGB. Es erfolgt vorliegend eine Berichtigung des Flächennutzungsplans. Die Änderung beinhaltet Detailanpassungen und sieht einen Wegfall von Mischbaufläche zu Grünfläche südlich des Hirschbachs vor.

Mit dem Bebauungsplan werden die Flächen und das Umfeld der ehemaligen Convenda und des gemeindlichen Parkplatzes (südlicher Ortseingang) überplant, um die weitere Entwicklung und zukünftige Nutzung zu steuern. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt in einem sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB.

Die Änderungsfläche liegt im südlichen Anschluss an die bebaute Siedlungslage der Ortsgemeinde Büchenbeuren zwischen Siedlungsbebauung und Hirschbach, einem Gewässer III. Ordnung. Die Fläche stellt sich derzeit als Fußballplatz mit intensiv genutzter artenarmer Fettwiese dar. Entlang des Hirschbachs stehen überwiegend Birken.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Mischbaufläche kann über die direkte Anbindung an die Kreisstraße K 74 sichergestellt werden, wobei hierbei eine Erschließung noch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgen sollte. Die OD-Grenze liegt nach den Darstellungen des rechtswirksamen FNP auf Höhe des Verlaufs des Hirschbachs.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer untersucht und bewertet. Aufgrund der östlich angrenzenden K 74 ist eine weitergehende Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, unmaßstäblich/ eigene Bearbeitung)

Landschaftsplanung

Die Mischbauflächenrücknahme und die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Änderungen wirken sich im Gegenteil positiv auf die Umwelt aus. Die folgenden Bewertungen beziehen sich daher lediglich auf die Änderungsfläche für die Neudarstellung von Mischbaufläche.

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Die Änderungsfläche liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. In Richtung Norden und Osten ist das Landschaftsbild bereits durch die Bestandsbebauung vorbelastet. In Richtung Süden wird die Änderungsfläche durch die hohen Birken entlang des Hirschbachs visuell abgeschirmt. In Richtung Westen befinden sich weitere Wiesenflächen und dann ein weiterer Gehölzbestand. Die Fläche hat entsprechend keine besondere überörtliche Bedeutung für das Landschaftsbild.</p> <p>Als Sport- oder Fußballplatz hat die Fläche jedoch eine Bedeutung für die Naherholung. Diese Funktion verliert die Fläche bei Umsetzung der Änderungsplanung.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. 10 m Abstand zum Gewässer

Wasserhaushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 46 – 90 mm / Jahr.</p> <p>Die Wiese leistet einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung. Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Flächengröße hat die Fläche insgesamt keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt.</p> <p>Unmittelbar südlich verläuft der Hirschbach, ein begradigtes Gewässer III. Ordnung. Negative Auswirkungen auf den Hirschbach können durch Einhaltung eines 10 m Abstandes vermieden werden werden.</p>	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. 10 m Abstand zum Gewässer.
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um Standorte mit Grundwassereinfluss im Unterboden ohne Torfbildung und Aueodynamik und Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.</p>	gering	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Luft-hygiene	<p>Aufgrund ihrer Ausprägung als Wiesenfläche hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Wegen der geringen Flächengröße ist diese Bedeutung aber nicht als besonders einzustufen. Zudem liegt die Fläche topografisch gesehen in der Ortslage sehr niedrig und hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.</p>	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, 10 m Abstand zum Gewässer auch als Frischluftkorridor. Gehölzpflanzungen
Arten und Biotope	<p>Verlust einer intensiv als Sportplatz genutzten artenarmen Fettwiese ohne besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung aber nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichen Offenlandflächen auch Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben. Durch Anlage von Hausgärten sowie eines 10 m breiten extensiv genutzten Uferrandstreifens kann die Nahrungssituation für ubiquitäre Arten außerdem verbessert werden.</p>	gering	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; Zielkarte: magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Nass- und Feuchtwiesen / Kleinseggenriede; Bäche und Bachuferwälder; Prioritätenkarte: keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** teilweise keine Darstellung, teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Mischbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** potentielle Überflutung von Tiefenlinien

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet einen sinnvollen Lückenschluss und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte artenarme Fettwiese ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutztatbeständen. Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung bereits beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist auch aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme ist für die Fläche das Ziel Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden und Nass- und Feuchtwiesen formuliert. Dieses Ziel kann im 10 m Abstandstreifen zum Hirschbach weiterhin verfolgt werden.

Die FNP-Änderung erfolgt im Rahmen einer planerischen Berichtigung in Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Abwägung / Fazit:

- Darstellung einer sehr kleinen Mischbaufläche bei gleichzeitiger Rücknahme von Mischbauflächen in unmittelbarer Nähe und höherem Umfang.
- Keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Die FNP-Änderung erfolgt im Rahmen einer planerischen Berichtigung in Anpassung an den Bebauungsplan „Ortsmittelpunkt“ im Sinne des § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.
- Empfehlung zur Entwicklung eines 10m breiten Uferrandstreifens entlang des Hirschbachs.

8.3.2 Büchenbeuren Nr. 3.2: Neudarstellung von Landschaftspflegeflächen zu Zwecken von Auf- forstungsmaßnahmen (ca. 26,5 ha)

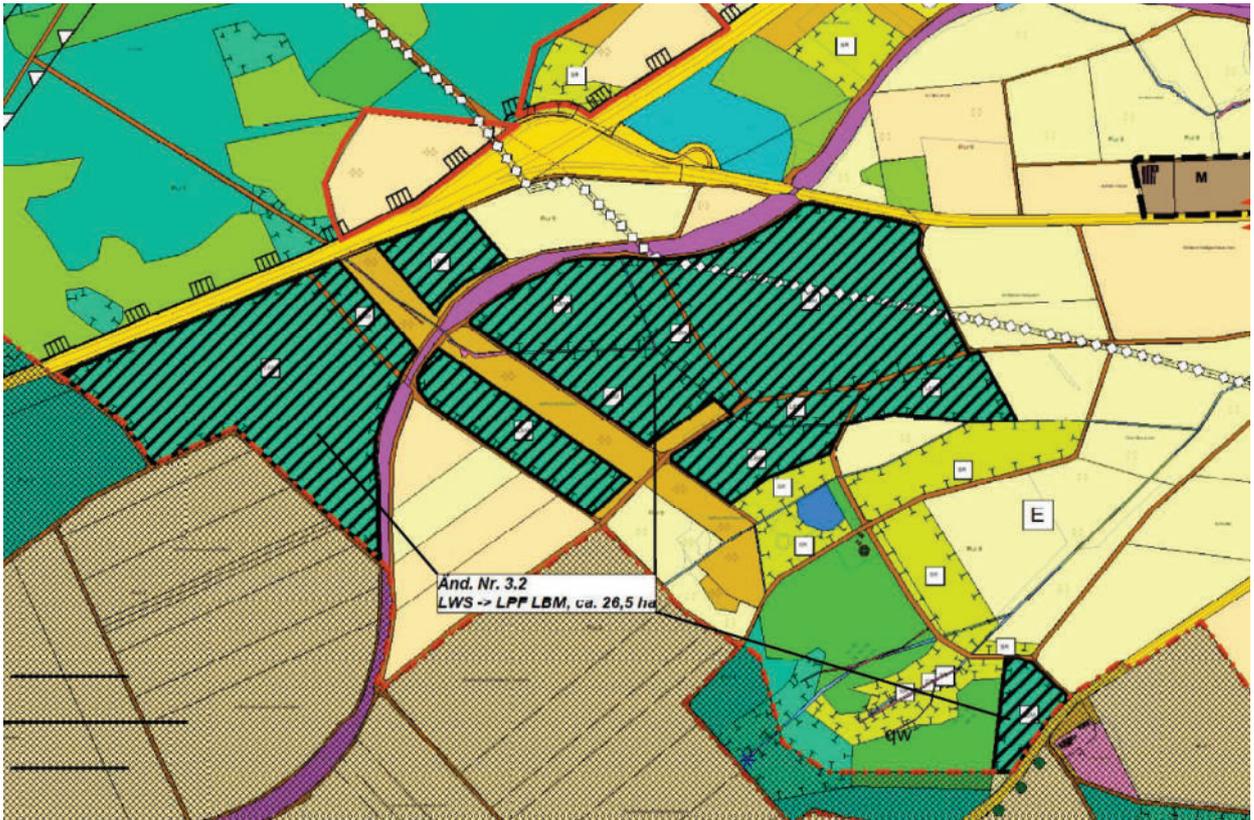


Abb.: Darstellung der Landschaftspflegeflächen in der Ortsgemeinde Büchenbeuren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Büchenbeuren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplanten Änderungsflächen befinden sich westlich außerhalb des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Büchenbeuren. Eine regionale Verkehrsverbindung verläuft ebenfalls durch das Änderungsgebiet.</p> <p>Im aktuell wirksamen RROP 2017 werden die vier nordwestlichen Änderungsflächen als Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft gekennzeichnet. Die südwestliche Fläche der vier Teilflächen wird von dem Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“ vollständig überdeckt. Die östlich angrenzende Fläche wird teilweise ebenfalls von dem Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“ überdeckt. Es unterliegt überwiegend der Darstellung Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und geringfügig keiner Darstellung.</p> <p>Das fünfte, südöstlich der anderen Änderungsflächen gelegene Gebiet nördlich der K 75 wird ebenfalls durch das Vorbehaltsgebiet „Regiona-</p>
---------------------------	---

ler Biotopverbund“ überdeckt. Diese Änderungsfläche wird zu großen Teilen als Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft dargestellt, geringfügig unterliegt sie auch keiner Darstellung (weiße Fläche).

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen, da es sich um Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft und teilweise um ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“ handelt. Bei Vorbehaltsgebieten handelt es sich um einen raumordnerischen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine Zielvorgabe. Aussagen des RROP mit Grundsatzcharakter (Vorbehaltsgebiete) sind der Planung formalrechtlich nicht entgegenstehend und können im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden.

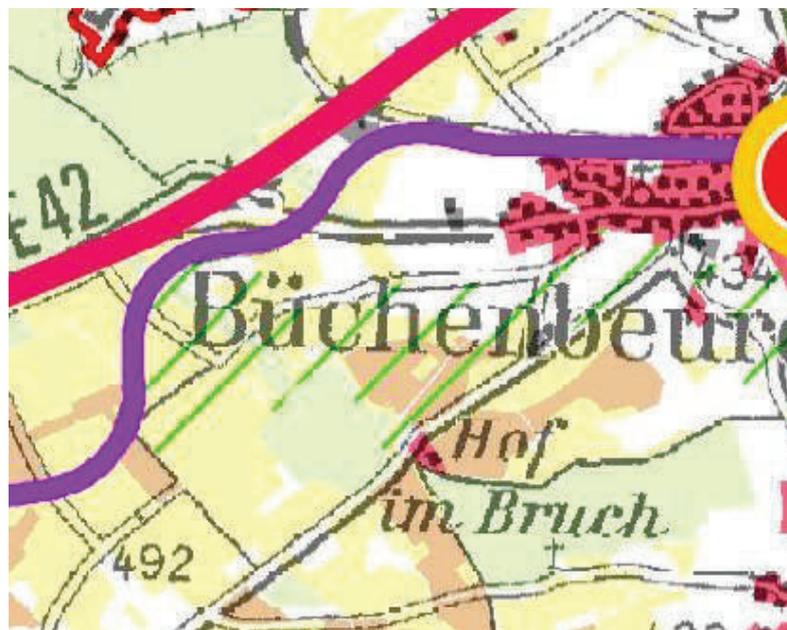


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei dem Änderungspunkt Nr. 3.2 geht es um eine Neudarstellung von in der Summe ca. 26,5 ha Landschaftspflegeflächen in der Gemarkung Büchenbeuren im Zuge der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Wald- bzw. Ausgleichsflächen (geplant sind Aufforstungen).

Grund für die notwendige Anpassung in dieser Größenordnung ist der Verlust von mehr als 40 ha Waldfläche der Ortsgemeinde aufgrund der Verlängerung der Start- und Landebahn des Flughafens Hahn sowie der erweiterten Hindernisfreiheit. Daher basiert die Anpassung auf dem Bestreben zum Ausgleich (ökologisch und ökonomisch) des Verlustes. Zusätzliche Verluste der Naherholungsfläche im Rahmen des 4-spurigen Ausbaus der B 50 einschließlich der Anbindung von Lötzbeuren und der Zerschneidung einer größeren, zusammenhängenden Waldfläche sind ebenfalls absehbar und Ausgleichsflächen daher notwendig. Neben dem Ausgleichscharakter der Kompensationsflächen sind die geplanten Waldflächen auch aus jagdlicher Sicht vorteilhaft und erhöhen die Attraktivität des Jagdbezirks.

Da die Flächen westlich außerhalb der Ortslage Büchenbeuren überwiegend im Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“ vorzufinden sind und derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden, eignen sie sich als Kompensationsflächen.

Da es sich bei der Ausweisung und Aufforstung der Ausgleichsflächen zum großen Teil um eine Anpassung an die Fachplanung des LBM Bad Kreuznach handelt, bedarf es keiner weitergehenden Bewertungen.

Im Verfahren wurden seitens der Landwirtschaftskammer Anregungen und Bedenken zum Umfang der geplanten Ausweisung gegeben. Der Verbandsgemeinderat Kirchberg hat sich u.a. am 14.12.2022 zum Sachverhalt im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung geäußert. Die Würdigung hierzu wird zusammenfassend wiedergegeben:

Die Argumente [der Landwirtschaftskammer] zur Änderung Nr. 8.3.2 Landespflegeflächen (Aufforstung) westlich der Ortsgemeinde Büchenbeuren sind zwar einerseits grundsätzlich berechtigt, allerdings bezieht sich das zitierte Rundschreiben des Umweltministeriums auf Waldinanspruchnahmen.

Die Gesamtanmeldung der Flächen erfolgte für:

- den Bedarf zur Deckung der Ausgleichsflächen des Landesbetriebs Mobilität in Zusammenhang mit Planfeststellungen zum 4-spurigen Ausbau der B 50 (zentrale Flächenansammlung gesucht, Flächen wurden nach dort gemeldet, laut Erkenntnissen teilweise in Planfeststellungsverfahren berücksichtigt, Stellungnahme Landesbetrieb Mobilität geht allerdings nicht darauf ein),
- den erfolgten Waldverlust im Rahmen der Startbahnverlängerung Flughafen Hahn,
- den Bedarf zur Deckung des zukünftigen Waldverlusts für die Verbindungsstraße B 50 nach Lötzbeuren (Verlegung K 77 zum neuen Knotenpunkt B 50 / K 74 mit Trassenverbreiterung des jetzigen Forstweges),
- den zukünftigen Ausgleichsbedarf für Bauflächen (insbesondere geplante gewerbliche Baufläche südlich der B 50 laut Entwicklungskonzept Umlandgemeinden Flughafen),
- eine sinnvolle Verbindungsachse der Waldflächen im süd-westlichen Bereich der Gemarkung nach Norden, um das Jagdrevier attraktiv zu halten (deutliche Störung durch neue Verbindungsstraße nach Lötzbeuren) und
- zudem sind die Flächen insgesamt stark vernässt (bisheriger Auslauf im Bereich des Weiher an der Freizeithütte), was die landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt.

Ein positiver Aspekt der geplanten Flächendarstellung und einer späteren Maßnahmenumsetzung wird auch in den Erholungsmöglichkeiten der zukünftigen Waldbestände gesehen.

Der Verbandsgemeinderat hat am 14.12.2023 entschieden, dass im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung die Flächen in der 5. Änderung beibehalten werden, der geplanten Neudarstellung von Landespflegeflächen zu Zwecken von Aufforstungsmaßnahmen für verschiedene Zwecke wurde der planerische Vorrang eingeräumt.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich überwiegend um eine nachrichtliche Anpassung an die Fachplanung des LBM Bad Kreuznach. Es werden keine baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Ausweisung von Landschaftspflegeflächen ist aus Sicht der Landschaftsplanung zu begrüßen.

8.3.3 Büchenbeuren Nr. 3.3: Änderung landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche (LWS in W ca. 3,4 ha)

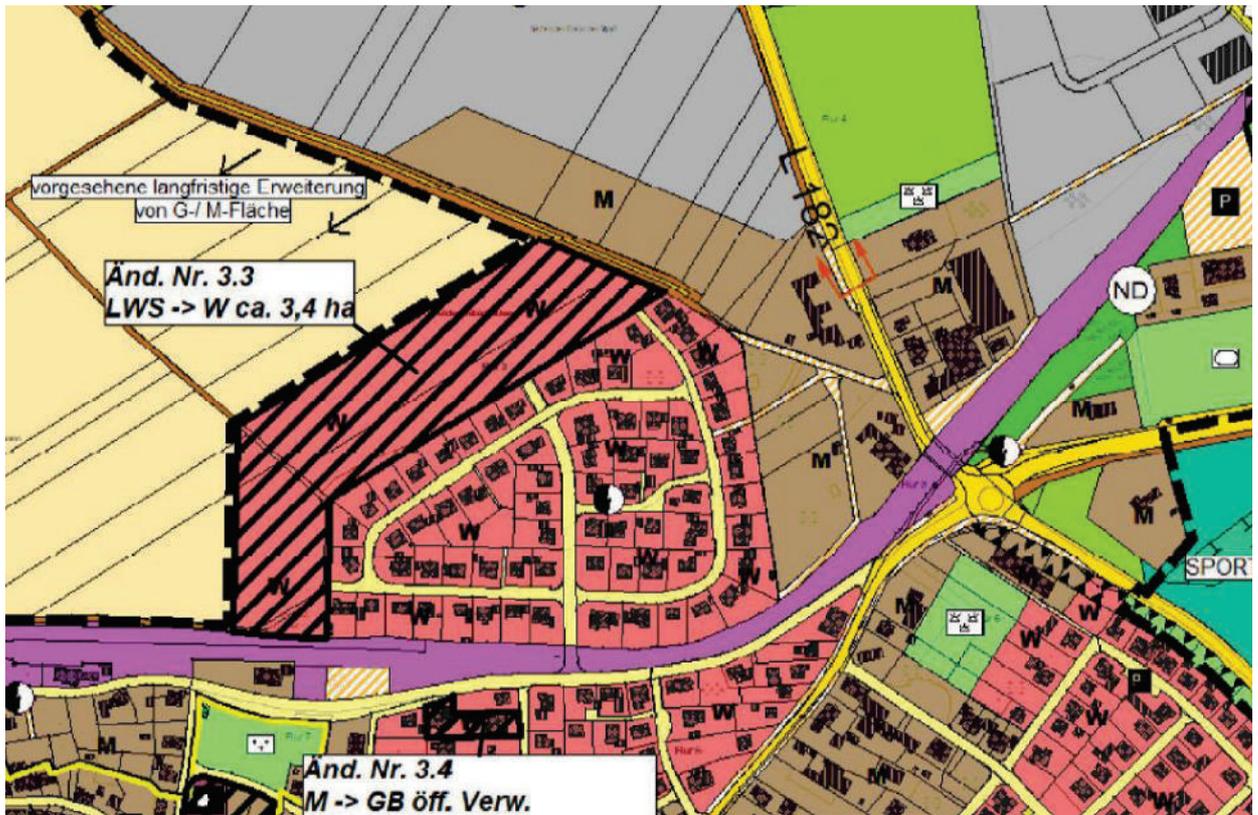


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Büchenbeuren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Büchenbeuren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Die geplante Änderungsfläche befindet sich nördlich des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Büchenbeuren und grenzt im Süden an bestehende Siedlungsflächen an. Sie unterliegt im RROP 2017 keiner Darstellung (weiße Fläche).</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht gegeben.</p>
---------------------------	--

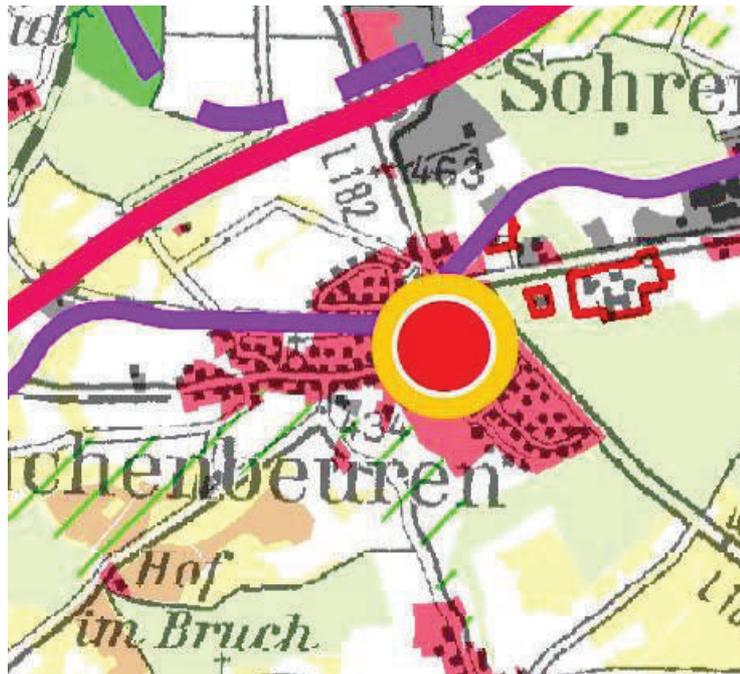


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Planänderung Nr. 3.3 handelt es sich um eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Auf Erdbüchelchen II“. Der Aufstellungsbeschluss für ein neues Wohngebiet nördlich der Ortslage wurde am 22.12.2017 durch den Ortsgemeinderat Büchenbeuren gefasst. Für den Bereich sind bisher „Entwicklungspfeile“ im Flächennutzungsplan berücksichtigt, welche eine mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen sowie Mischbaufläche und gewerbliche Bauflächen in den angrenzenden Flächenbereichen symbolisieren. Das regionale Entwicklungskonzept Flughafen Frankfurt-Hahn sieht in diesem Bereich die Entwicklung von Wohnbaufläche vor.

Büchenbeuren befindet sich im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn. Der Flughafen Frankfurt-Hahn hat sich in den letzten Jahren als das zentrale Konversionsprojekt im Hunsrück und einziger zivil genutzter Passagierflughafen in Rheinland-Pfalz zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor und Jobmotor für die Region Hunsrück entwickelt. Die vom Flughafen-Hahn und den auf dem Flughafengelände angesiedelten Unternehmen ausgehenden Entwicklungsimpulse für die ansonsten überwiegend strukturschwache Region wirken sich insbesondere in den Umlandgemeinden des Flughafens durch eine Vielzahl von Wachstumsperspektiven aus. Dort sind in den vergangenen Jahren neue Bauflächen ausgewiesen worden, die verkehrliche Infrastruktur wurde erheblich verbessert bzw. wird weiter ausgebaut werden und auch neue Wohnbauflächen sind entstanden bzw. werden, wie aus der vorstehenden Änderungsplanung ersichtlich ist, noch entstehen.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn mit der Entstehung von gewerblichen Bauflächen, der Schaffung von Arbeitsplätzen wird es städtebaulich auch erforderlich, weitere Bauflächen in direkter Nähe zum Flughafen Hahn auszuweisen bzw. zu entwickeln. Dieser städtebaulichen Anforderung soll die vorgesehene Ausweisung einer wohnbaulichen Entwicklungsfläche von ca. 3,4 ha gerecht werden.

Das bestehende Siedlungsgebiet soll um ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO erweitert werden. Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Randbereich der Siedlungsfläche von Büchenbeuren und grenzt Richtung Süden an bereits bestehende Wohnbauflächen. Bezüglich

der Wohnbauflächenerfassung der Ortsgemeinde erfolgte bereits eine Nachbearbeitung, da die Mischbaufläche nördlich der Ortslage als Abgrenzung zur G-Fläche bisher nicht enthalten war.

Die Vermarktung bereits zur Verfügung stehender, erschlossener Bauplätze im Wohnbaugebiet „Büchenbeuren Süd-Ost“ gestaltet sich aufgrund der Hanglage schwierig. Die Ortsgemeinde hat die gemeindeeigenen Restflächen des Baugebietes „Süd-Ost“ jedoch erschlossen. Das Baugebiet „Erdbüchelchen II“ ist als nachfolgende Planung im Zuge der Erweiterung des Baugebietes „Auf Erdbüchelchen“ vorgesehen. Für die geplanten, flacher liegenden Bauplätze im Nordwesten der Ortslage bestehen gute Vermarktungschancen.

Die Änderungsfläche liegt im nördlichen Anschluss an die bestehende Siedlungslage von Büchenbeuren, nördlich der Bahnlinie.

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan werden die Änderungsflächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland) dargestellt und im Zuge der Änderung neu als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Eine tlw. Rücknahme von Bauflächen (als Mischbauflächen) erfolgt durch Flächenumwidmungen in Grünflächen und Landwirtschaftsflächen im Rahmen der Änderungsnummer 3.1 in einem Umfang von ca. 1,3 ha. Im Übrigen ist auf die wohnbauflächenbezogene Gesamtbilanz zur vorliegenden Änderungsplanung zu verweisen.

Die Fläche stellt sich im Bestand überwiegend als intensiv genutzte Ackerflächen mit unbefestigten Wirtschaftswegen dar. Lediglich im Süden der Änderungsfläche befindet sich eine Streuobstwiese mit älterem Baumbestand und unterlagerter extensiv genutzter Wiesenfläche.

Im Osten grenzt die Änderungsfläche an bestehende Wohnbebauung und im Süden an die Bahnlinie mit begleitendem Gehölzsaum. Im Norden und Westen grenzen weitere intensiv genutzte Ackerflächen an die Fläche an. Im Norden wird die Änderungsfläche durch einen Wirtschaftsweg begrenzt der ebenfalls durch einen Gehölzsaum aus überwiegend heimischen hochwachsenden Bäumen begleitet wird.

Es können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind. Ebenfalls können Belastungen durch die bestehenden Gewerbeflächen im Norden entstehen. Im Hinblick auf die Vorbelastung werden die Belange des Immissions-schutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer untersucht und bewertet. Die Einholung eines Lärmschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen.

Die Änderungsfläche ist aufgrund der durch Büchenbeuren verlaufenden K 75 sowie L 182 verkehrlich an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Aufgrund der nördlich des Plangebiets verlaufenden B 50 sowie östlich verlaufenden L 182 gilt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen, ob das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme besteht.

Im Verfahren wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde Anregungen zum Erhalt einer kleinen Teilfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes gegeben, da hier ein Streuobstbestand vorliegt, der potentiell unter einem Pauschalschutz nach dem zwischenzeitlich geänderten Bundesnaturschutzgesetz (vom 01.03.2022) stehen könnte. Der Verbandsgemeinderat Kirchberg hat sich u.a. am 14.12.2023 zum Sachverhalt im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung geäußert. Die Würdigung hierzu wird nachfolgend wiedergegeben:

Die genannte Teilfläche ist aktuell ein Entwässerungsbereich für Außengebietswasser des bisherigen Baugebietes „Erdbüchelchen“, entstanden nach Gefährdungen der Randbebauung, d.h. nach Überschwemmungen von zwei Baugrundstücken war ein Entlastungsgraben außen vorbeigeführt

worden, der dort entwässert. Die Fläche ist lediglich ca. 944 m² groß, Nutzungsart Gehölz laut Kataster.

Laut Gesetzesbegründung zur Änderung von § 30 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 7 BNatSchG liegt für die Fläche allein betrachtet keine pauschal geschützte Streuobstwiese laut Definition vor (mindestens 25 lebende Bäume, Hochstämme 1,60 m Stammhöhe, Mindestfläche 1.500 m²). Inwieweit die Bepflanzung des Bahngeländes hinzugerechnet werden kann, ist unklar (aktueller Rechtsstreit, dass Bahn AG Bahnstrecke ertüchtigen und fahrbereit halten muss, bzw. Reaktivierung der Bahnstrecke in Planfeststellung, d.h. eventuelle Veränderungen der Randbepflanzung denkbar).

Im konkreten Bebauungsplanverfahren können die Belange eingehender geprüft und eine eventuelle Vergrößerung der Versickerungsfläche festgesetzt werden, von einem Wegfall der Grünfläche ist dabei nicht auszugehen; im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) ist diese Konkretisierung noch nicht möglich.

Ergänzend wird die Würdigung aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt: Eine Erhaltungsfestsetzung des Streuobstbestandes ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung immer noch möglich. Der konkrete Eingriff wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entschieden. Daher kann der Aspekt einem Planverfahren der verbindlichen Bauleitplanung überlassen werden. Um die Entscheidungsspielräume für die verbindliche Bauleitplanung an dieser Stelle nicht erheblich zu verringern, wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung von einer inhaltlichen Planänderung abgesehen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird deshalb eine unveränderte Beibehaltung der Ausweisung als W-Fläche für gerechtfertigt gehalten und vorgesehen. Dies ist im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und einer entsprechend getroffenen Abwägungsentscheidung zulässig.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist geprägt durch die Siedlungslage von Büchenbeuren und die intensiv genutzten Ackerflächen.</p> <p>In Richtung Norden wird der Fernblick durch die hochwachsende Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges eingeschränkt. Dadurch wird auch die Sicht von außen auf die neue Wohnbaufläche beschränkt. Weiter nördlich verläuft die Bundesstraße 50, aber auch von dort aus wird der Blick auf die Fläche durch Gehölze versperrt.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Die Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und haben somit keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Nach Umsetzung der Planung können hauseigene Gärten den Bewohnern zur Erholung dienen.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung

Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 88 mm/ Jahr. Aufgrund der Nutzung als intensiver konventionell bewirtschafteter Acker hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Die Bodenart im Plangebiet ist sandiger Lehm. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft.	mittel	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Pflanzung von Gehölzen
Klima/ Luft-hygiene	Aufgrund ihrer Ausprägung als Offenlandfläche hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die entstandene Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend in Richtung Süden und damit in Richtung Ortslage ab. Damit hat die Fläche auch eine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Weiter nördlich und westlich bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, randliche Eingrünung und innere Durchgrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.
Arten und Biotope	Verlust von intensiv genutzten artenarmen Ackerflächen ohne offensichtliche besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung aber nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen (auch Grünlandflächen) für die Nahrungssuche bestehen bleiben. Bezüglich der Streuobstwiese und der Nähe zu den teilweise verbrachten Gleisanlagen wird dennoch die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.	Gering - mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen, Erhalt der Streuobstwiese.

Übergeordnete Vorgaben:



- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** gering bis mäßig

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Die Fläche stellt sich überwiegend als intensiv genutzte artenarme Ackerflächen ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutztatbeständen. Lediglich der Streuobstbestand im Süden des Plangebietes hat eine potentielle Bedeutung für Vögel sowie die unterlagerte Wiese für Insekten und Kleintiere. Daher wird empfohlen die Streuobstweise zur Erhaltung festzusetzen. In Verbindung mit der Nähe zu den Gleisanlagen kann die Fläche auch eine potentielle Bedeutung für Eidechsen haben. Daher wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung durch Befahrung und Pflügen bereits beeinträchtigt und auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Aufgrund der Gehölzbestände entlang der Bahnlinie im Süden und entlang des Wirtschaftsweges und der B50 im Norden wird das Plangebiet visuell gut abgeschirmt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche im nördlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung.
- Überwiegend keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Empfehlung zum Erhalt der Streuobstwiese im Süden.
- Empfehlung zur Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Des Weiteren wird eine randliche Eingrünung in Richtung Osten und Nordosten empfohlen.

8.3.4 Büchenbeuren Nr. 3.4: Änderung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche (M in GB ca. 0,1 ha) und Änderung von Grünfläche „Friedhof“ in Mischbaufläche (GR „Friedhof“ in M ca. 0,2 ha) und Grünfläche „Spielplatz“ in Wohnbaufläche (GR „Spielplatz“ in W ca. 0,15 ha)

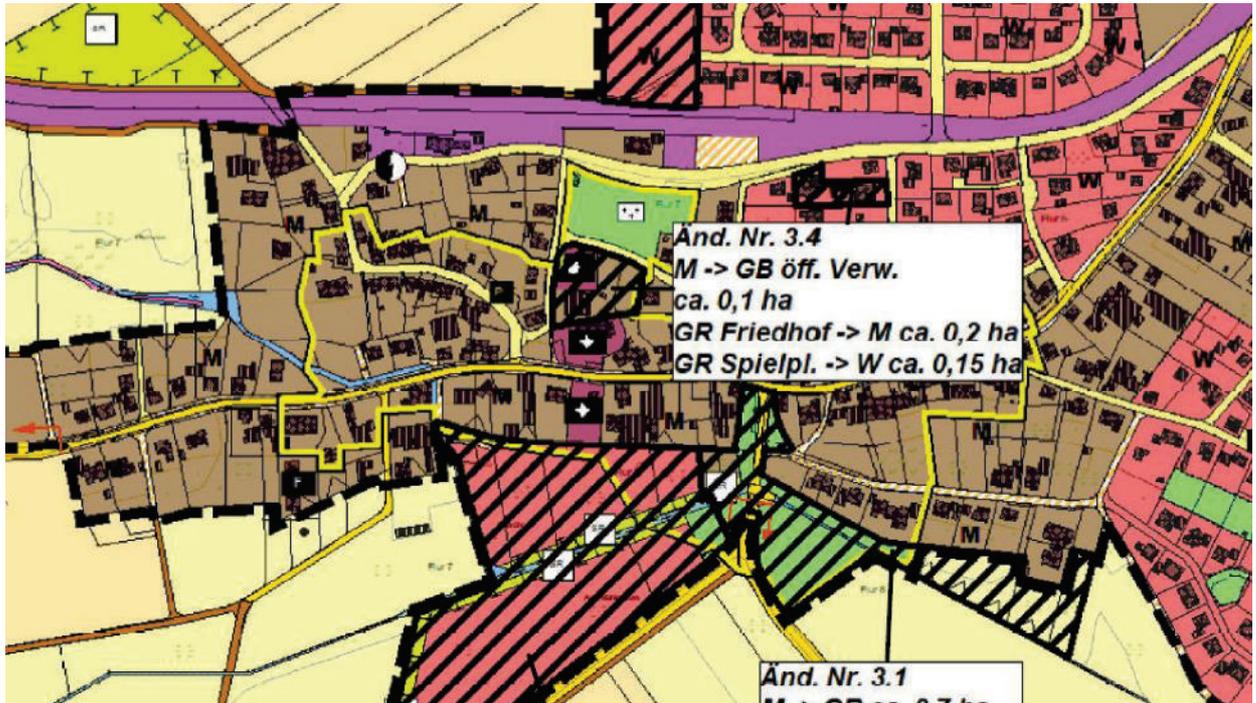


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen zu 3.4 in der Ortsgemeinde Büchenbeuren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Büchenbeuren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Büchenbeuren befindet sich im Westen der VG Kirchberg und wird von einer regionalen Verkehrsverbindung durchkreuzt. Das Planänderungsgebiet Nr.3.4 liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Büchenbeuren. Es unterliegt der dargestellten Siedlungsfläche „Wohnen“. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden durch das Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

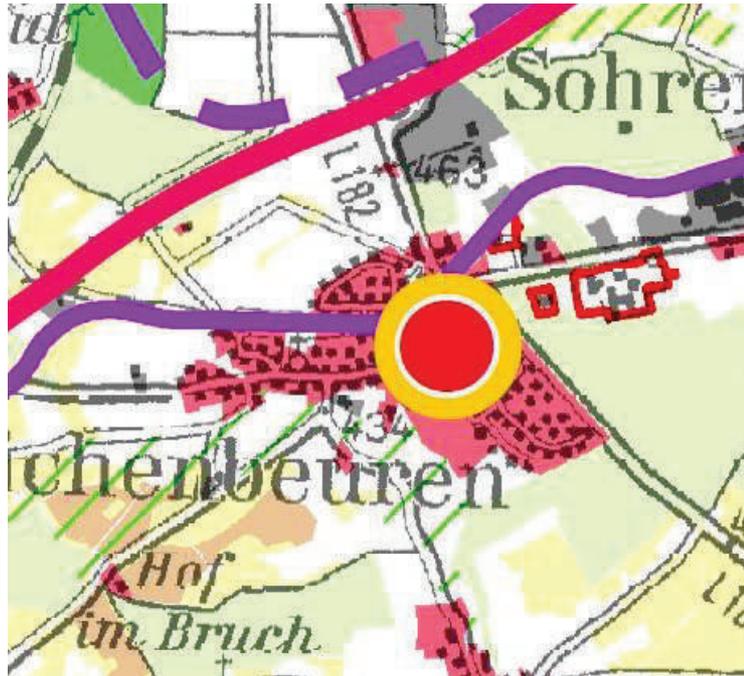


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei diesem Änderungspunkt sind mehrere Detailanpassungen zentral in der Ortslage Büchenbeuren, insbesondere im Bereich des Bebauungsplans „Bahnhofstraße/Friedhof“ vorgesehen. Diese beinhalten die Änderung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung, die Änderung von Grünfläche „Friedhof“ in Mischbaufläche und von Grünfläche „Spielplatz“ in Wohnbaufläche (GR „Spielplatz“ in W ca. 0,15 ha). Mit der Anpassung geht somit eine Änderung in Bauflächen einher.

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche kann über die direkte Anbindung an die nördlich verlaufende „Ringstraße“ und den weiteren Anschluss an die Kreisstraße K 75 („Hauptstraße“) sowie Landesstraße L 182 sichergestellt werden.

Die kleinflächigen Änderungen befinden sich im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Siedlungslage von Büchenbeuren. Umliegend befinden sich überwiegend Misch- und Wohnbauflächen.

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt erfolgt eine Anpassung an den Bestand vor Ort. Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein besonderer Abwägungsbedarf erforderlich.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um Bestandsanpassungen. Es werden somit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.3.5 Büchenbeuren Nr. 3.5: Änd. landwirtschaftliche Fläche „Acker“ in Wohnbaufläche (LWS in W ca. 3,0 ha) sowie in Grünfläche (LWS in GR ca. 0,1 ha) und in Kompensationsflächen (LWS in ZK BP ca. 0,2 ha und LWS in KF SR ca. 0,2 ha)

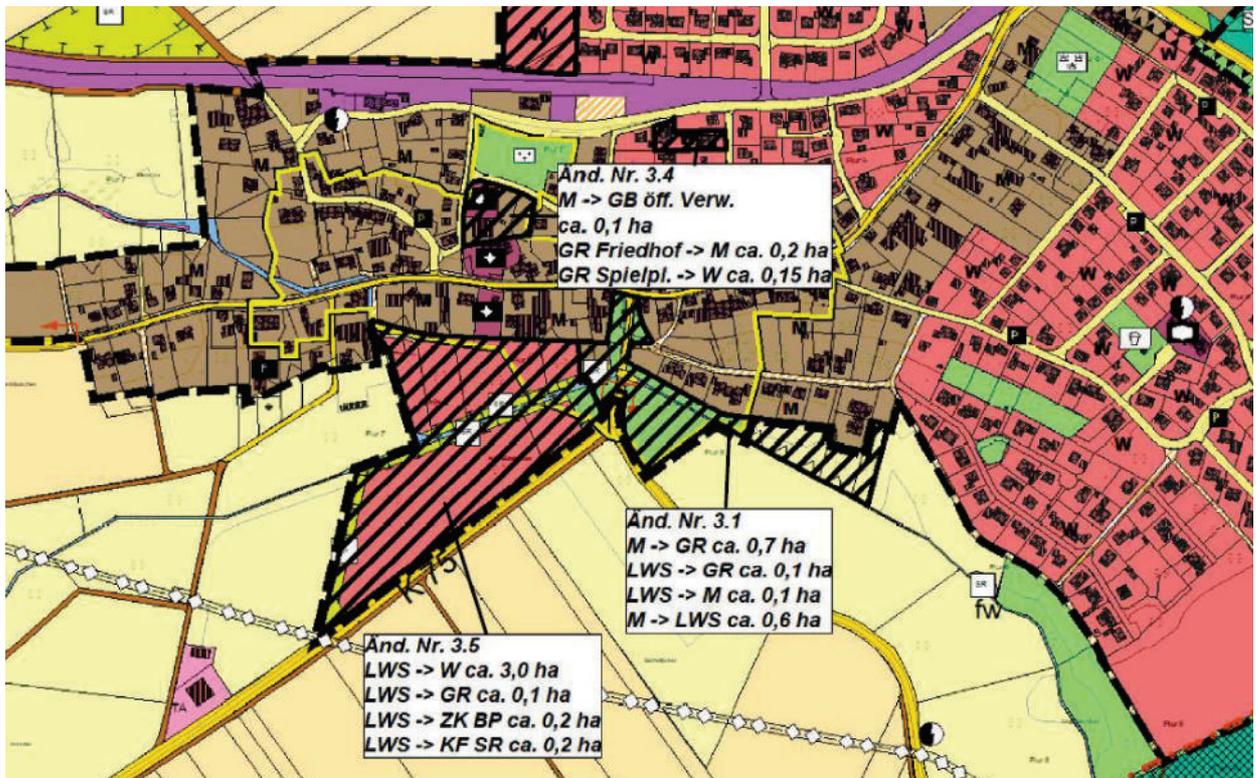


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Büchenbeuren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Büchenbeuren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Büchenbeuren befindet sich im Westen der VG Kirchberg und wird von einer regionalen Verkehrsverbindung durchkreuzt. Die Änderungsfläche Nr. 3.5 liegt südlich des Siedlungskörpers von Büchenbeuren. Sie unterliegt überwiegend keiner Darstellung und geringfügig der Siedlungsfläche „Wohnen“. Zudem wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“ überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

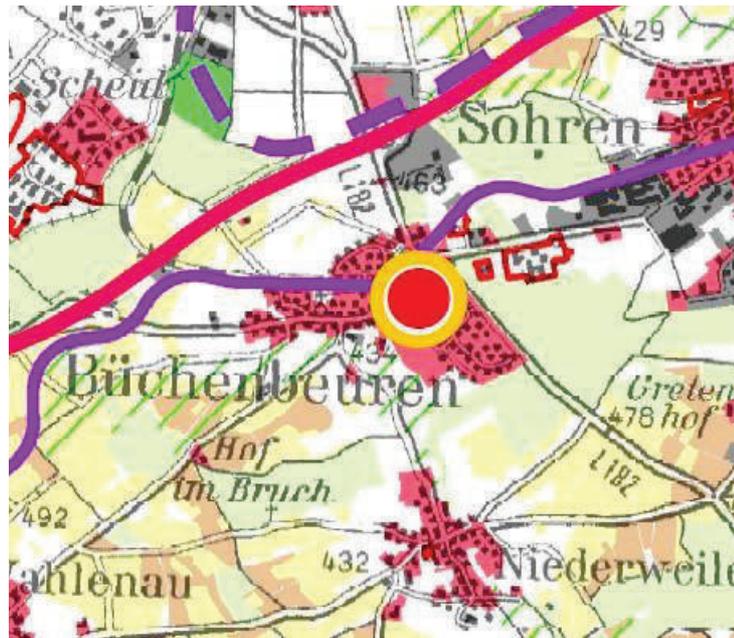


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Planung betrifft ein im südlichen Randbereich der Ortslage von Büchenbeuren an die K 75 grenzendes Gebiet, welches derzeit teilweise bereits als Wohnbaufläche genutzt wird. Die Änderung im Flächennutzungsplan sieht eine Neudarstellung von zusätzlicher Wohnbaufläche im Umfang von 3,0 ha auf derzeitiger Fläche für die Landwirtschaft vor. Zusätzlich wird Grünfläche im Umfang von ca. 0,1 ha im Rahmen einer Bestandsanpassung dargestellt. Zudem werden Kompensationsflächen im Randbereich der Wohnbaufläche sowie entlang des Baches dargestellt.

Die Änderungsfläche liegt im südlichen Anschluss an die bestehende Siedlungslage von Büchenbeuren unmittelbar am Hirschbach und wird durch diesen in einen nördlichen Teil und einen südlichen Teil geteilt.

Der südliche Teil stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte artenarme Wiesenfläche dar und grenzt im Süden unmittelbar an die Kreisstraße K 75.

Der nördliche Teil wird ebenfalls überwiegend als Intensivwiese genutzt, stellt sich aber insgesamt etwas strukturreicher dar. Im östlichen Bereich der nördlichen Teilfläche befindet sich z.B. noch eine Birkenreihe. Im westlichen Bereich dieser Teilfläche befindet sich zudem ein kleines Wäldchen aus heimischen und nichtheimischen Bäumen und Sträuchern.

Westlich dieser Gehölzgruppe kommt ein weiteres Fließgewässer, ein namenloser Graben aus Richtung Norden und mündet in den Hirschbach.

Die Darstellung neuer Wohnbaufläche am Hirschbach am südlichen Rand der Ortslage entlang der K 175 erfolgt unter Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn. Das Entwicklungskonzept sieht im südlichen Randbereich der Ortslage Büchenbeuren eine stufenweise Ortserweiterung beiderseits der Kreisstraße K 175 vor. Im Entwicklungskonzept ist die in Rede stehende Änderungsfläche als Perspektivfläche W3 in einem Umfang von 6,9 ha ausgewiesen. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird diese Perspektivfläche als Wohnbaufläche mit aufgenommen, jedoch mit einer kleineren, realistischeren Abgrenzung.

Eine tlw. Rücknahme von Bauflächen (als Mischbauflächen) erfolgt durch Flächenumwidmungen in Grünflächen und Landwirtschaftsflächen im Rahmen der Änderungsnummer 3.1 in einem Umfang

von ca. 1,3 ha. Im Übrigen ist auf die wohnbauflächenbezogene Gesamtbilanz zur vorliegenden Änderungsplanung zu verweisen.

Büchenbeuren befindet sich im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn. Der Flughafen Frankfurt-Hahn hat sich in den letzten Jahren als das zentrale Konversionsprojekt im Hunsrück und einziger zivil genutzter Passagierflughafen in Rheinland-Pfalz zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor und Jobmotor für die Region Hunsrück entwickelt. Die vom Flughafen-Hahn und den auf dem Flughafengelände angesiedelten Unternehmen ausgehenden Entwicklungsimpulse für die ansonsten überwiegend strukturschwache Region wirken sich insbesondere in den Umlandgemeinden des Flughafens durch eine Vielzahl von Wachstumsperspektiven aus. Dort sind in den vergangenen Jahren neue Bauflächen ausgewiesen worden, die verkehrliche Infrastruktur wurde erheblich verbessert bzw. wird weiter ausgebaut werden und auch neue Wohnbauflächen sind entstanden bzw. werden, wie aus der vorstehenden Änderungsplanung ersichtlich ist, noch entstehen.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn mit der Entstehung von gewerblichen Bauflächen, der Schaffung von Arbeitsplätzen wird es städtebaulich auch erforderlich, weitere Bauflächen in direkter Nähe zum Flughafen Hahn auszuweisen bzw. zu entwickeln. Dieser städtebaulichen Anforderung soll die vorgesehene Ausweisung einer wohnbaulichen Entwicklungsfläche von ca. 3,4 ha gerecht werden.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über Kreisstraßen K 74 und K 75 erschlossen werden. Dabei sollte angestrebt werden, dass eine Erschließung noch innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze erfolgt (K 74). Über die Anbindung an die durch Büchenbeuren verlaufende Landesstraße L 182 ist die Änderungsfläche verkehrlich an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Westlich der Änderungsfläche befindet sich auf Flurstück 41, Flur 8 eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Belange des Immissionsschutzes obliegen den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen, insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung, und werden im Rahmen dieser genauer untersucht und bewertet. Diesbezüglich wird die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens (Geruch, ggf. auch Schall) im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen. Umliegend lassen sich keine weiteren wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage im südlichen Ortsrand von Büchenbeuren mit südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind. Im Umkehrschluss entstehen durch die neuen Wohnbaugrundstücke keine immissionschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die angrenzende Siedlungsbebauung. Durch die überschaubare Flächengröße ist der zusätzliche Ziel- und Quellverkehr besonders an den morgendlichen Spitzenstunden als zumutbar zu bewerten.

Südöstlich grenzt die K 75 an die Plangebietsfläche, östlich die K 74. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Für die dargestellte Wohnbaufläche wird gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 zur Entsorgung des Schmutzwassers eventuell eine Schmutzwasserhebeanlage nötig. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird eine Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die Thematik der Schmutzwasserbeseitigung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen



Abb.: Luftbild der Änderungsfläche (Quelle: © 2021 GeoCasis-DE/BKG, Google Earth, unmaßstäblich/ eigene Bearbeitung)

Landschaftsplanerische Bewertung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Die Änderungsfläche liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Der nördliche Teil fügt sich in die Lücke zwischen baulichem Bestand und der Baumreihe entlang des Baches ein. Der südliche Teil ist dem gesamten Siedlungsgebiet vorgelagert und tritt deutlich aus diesem hervor.</p> <p>Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungslage von Büchenbeuren vorbelastet und wird im Umfeld der Änderungsfläche ansonsten durch die Birkenreihe entlang des Hirschbachs, die Kreisstraßen und die großflächigen Ackerflächen geprägt.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Die Flächen werden als intensives Dauergrünland genutzt und haben somit keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung.</p>	mittel	<p>Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Einhaltung 10 m Abstand zu Fließgewässern mit baulichen Anlagen, randliche Eingrünung, Erhalt der Birkenreihen und möglichst Erhalt des Wäldchens im Westen.</p>

Wasserhaushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 46 mm / Jahr.</p> <p>Die Wiese leistet einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung.</p> <p>Die Fläche wird durch den Hirschbach, ein begradigtes Gewässer III. Ordnung in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt. Entlang der westlichen Grenze des nördlichen Teilbereichs fließt ein namenloser Graben. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Fließgewässer können durch Einhaltung eines 10 m Abstandes zum Gewässer minimiert werden.</p>	mittel	<p>Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.</p> <p>Einhaltung 10 m Abstand zu Fließgewässern mit baulichen Anlagen.</p>
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um Standorte mit Grundwassereinfluss im Unterboden ohne Torfbildung und Auedynamik und Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.</p>	mittel	<p>Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.</p>
Klima/Luft-hygiene	<p>Aufgrund ihrer Ausprägung als Wiesenfläche hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die Fläche liegt jedoch topografisch gesehen in der Ortslage sehr niedrig und hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Die entstehende Kaltluft fließt entlang des Baches in Richtung Osten ab.</p>	gering	<p>Minimierung der Flächenversiegelung, 10 m Abstand zum Gewässer auch als Frischluftkorridor. Gehölzpflanzungen</p>
Arten und Biotope	<p>Verlust von intensiv genutzten artenarmen Fettwiesen ohne besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung aber nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichen Offenlandflächen auch Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben.</p> <p>Aufgrund des Gehölzbestandes im Westen und der Betroffenheit des Baches wird aber empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.</p>	Mittel	<p>Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen</p>

Übergeordnete Vorgaben:



- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; Zielkarte: magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte, Nass- und Feuchtwiesen / Kleinseggenriede; Bäche und Bachuferwälder; Prioritätenkarte: keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** überwiegend keine Darstellung, geringfügig Siedlungsfläche „Wohnen“, Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** potentielle Überflutung von Tiefenlinien

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet einen sinnvollen Lückenschluss und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte artenarme Fettwiese ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutztatbeständen. Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung bereits beeinträchtigt. Und auch das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Der südliche Teilbereich tritt jedoch deutlich vor die bisherige Siedlungsbebauung hervor, da der Hirschbach mit den begleitenden Birken bisher eine räumliche Grenze zwischen Siedlung und Außenbereich darstellt. Daher wird empfohlen die Siedlungserweiterung zunächst lediglich auf die Flächen nördlich des Hirschbachs zu beschränken.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme ist für die Fläche das Ziel Entwicklung von mageren Wiesen und Weiden und Nass- und Feuchtwiesen formuliert. Dieses Ziel kann im 10 m Abstandsstreifen zum Hirschbach weiterhin verfolgt werden.

Aufgrund des Gehölzbestandes im Westen und der Betroffenheit des Baches wird aber empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung von Wohnbaufläche im südlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung.
- Keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Empfehlung zur Entwicklung eines 10m breiten Uferrandstreifens entlang des Hirschbachs.
- Empfehlung zur Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

8.4 Ortsgemeinde Dickenschied

In der folgenden Übersichtskarte sind die Änderungsflächen im südlichen Bereich der Ortslage Dickenschied und im Außenbereich dargestellt:

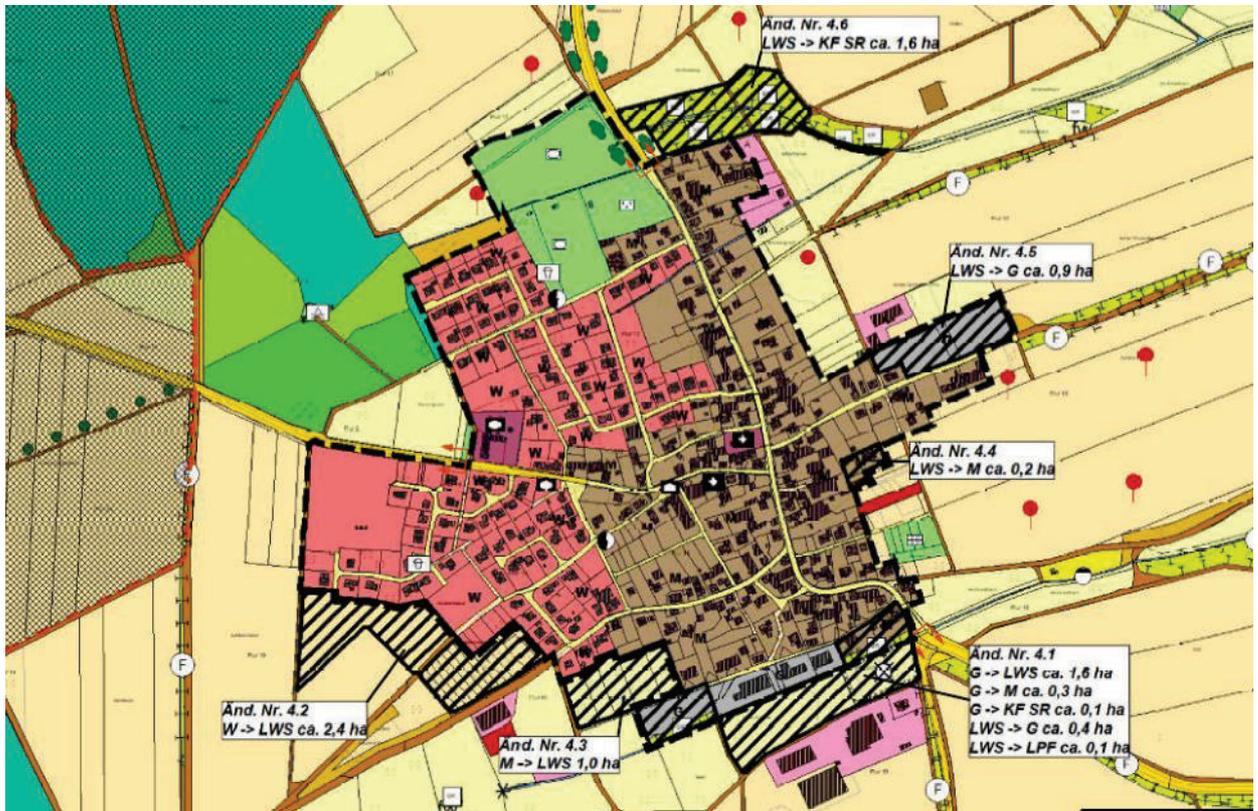


Abb.: Übersicht aller Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Dickenschied (schraffierter Bereich)

Die einzelnen Änderungspunkte der Ortsgemeinde Dickenschied werden im Folgenden erläutert.

In der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 08.12.2021 wurde bezüglich der Anbindung auf den geplanten Ausbau der Landesstraße L 184 zwischen der Ortslage Rohrbach und der B 421 bei Dickenschied hingewiesen.

8.4.1 Dickenschied Nr. 4.1: Neudarstellung von Gewerbefläche (LWS in G ca. 0,4 ha), bei gleichzeitiger Rücknahme von Gewerbefläche (G in LW ca. 1,6 ha und G in M ca. 0,3 ha) sowie Darstellung von Kompensationsfläche Suchraum (G in KF SR ca. 0,1 ha) und von Landespflegefläche (LWS in LPF ca. 0,1 ha)

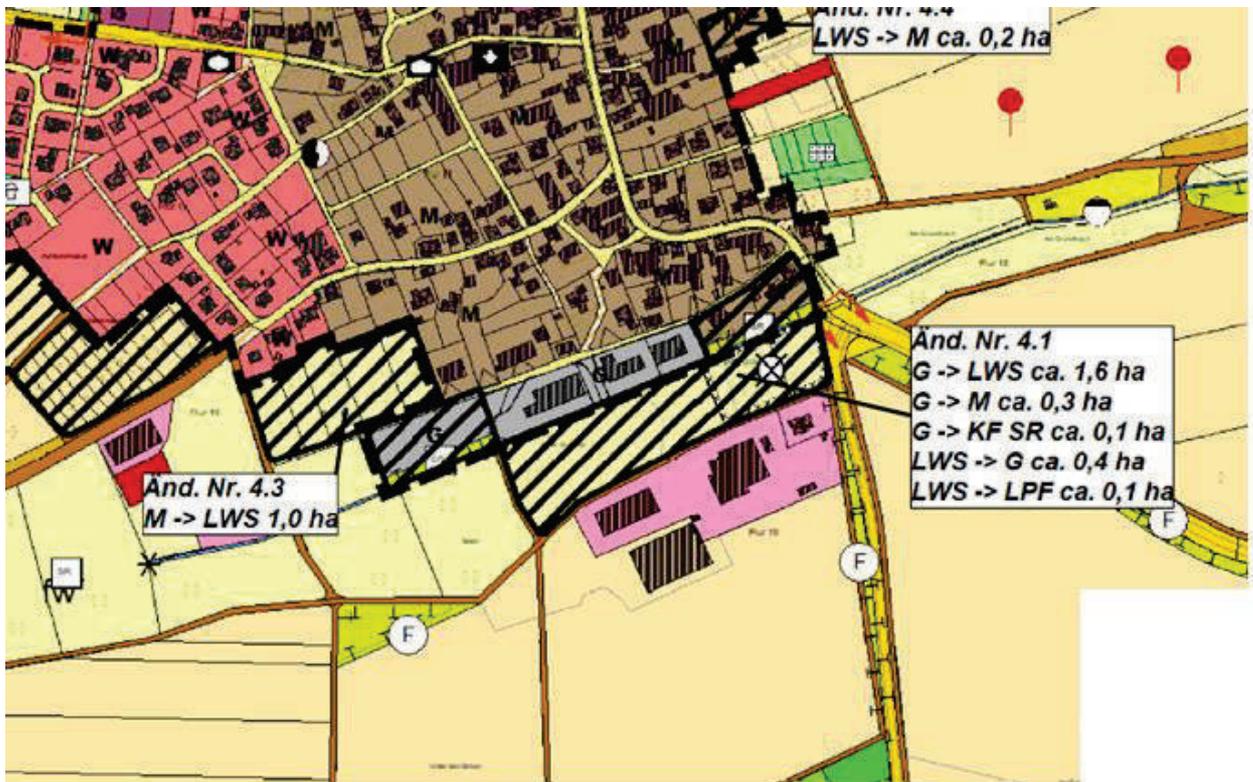


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Dickenschied (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Dickenschied wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Gebiete für den geplanten Flächentausch befinden sich in der Ortsgemeinde Dickenschied im südlichen und östlichen Randbereich der Siedlungsflächen. Die Bundesstraße B421 durchläuft die Siedlungsflächen der Gemeinde. Die Plangebietsflächen unterliegen im RROP teilweise keiner Flächendarstellung, teilweise befinden sie sich in der Siedlungsfläche „Wohnen“. Die Ortsgemeinde wird von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderung Nr. 4.1 sieht im Rahmen eines Tausches von Gewerbeflächen eine Neudarstellung von Gewerbefläche von ca. 0,4 ha bei gleichzeitiger größerer Rücknahme von Gewerbefläche von ca. 1,6 ha (Wegfall im Bereich „In der Großbitz“) am südlichen Rand der Siedlungslage Dickenschied vor. Gleichzeitig werden ca. 0,3 ha derzeit dargestellter Gewerbefläche als Mischbaufläche ausgewiesen. Zudem werden ca. 0,1 ha Kompensationsfläche Suchraum entlang des Gewässers III. Ordnung und 0,1 ha Landespflegefläche dargestellt.

Die Rücknahme erfolgt am südlichen Rand bestehender gewerblicher Nutzungen. Die Neudarstellung von Gewerbefläche erfolgt in westlicher Erweiterung des Bestandsgebietes. Die verkehrliche Erschließung erfolgt in Verlängerung der Gemeindestraße „Talweg“.

Am südlichen Rand der Fläche verläuft der „Grundbach“ (Gewässer III. Ordnung). Zum Grundbach im Süden ist mit Bebauung ein Abstand von 10 m einzuhalten. Es wird empfohlen, diesen als Brauchestreifen zu entwickeln, um das Habitatpotential für Insekten und Gewässerarten zu verbessern.

Die geplante Änderung in gemischte Baufläche resultiert aus einer Anfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flur 13 Flurstück 61. Die Veränderung erscheint städtebaulich vertretbar, da nicht wesentlich störende gewerblichen Nutzungen auch im Mischgebiet weiter zulässig bleiben und damit zukünftig für beide Flächen auch eine Änderung in nichtgewerbliche Nutzungen möglich wird. Die derzeit bestehende Gewerbefläche kann im Zuge eines Flächentausches an anderer Stelle (ebenfalls am südlichen Rand der Ortslage) ausgewiesen werden.

Die Rücknahme von ca. 1,6 ha Gewerbefläche, die Änderung von Gewerbefläche in Mischbaufläche von ca. 0,3 ha sowie die Darstellung von Kompensations- und Landespflegeflächen bereiten keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Im Gegenteil, die Bauflächenrücknahme ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zu begrüßen. Gleiches gilt für die Änderung von Gewerbefläche zu Mischbaufläche aufgrund des geringeren zulässigen Versiegelungs- und Störgrades. Die nachfolgenden Bewertungen beziehen sich daher lediglich auf die Neudarstellung von Gewerbefläche.

Die Neudarstellung von Gewerbefläche ist im Süden der Ortsgemeinde unmittelbar westlich anschließend an bestehende Gewerbebebauung vorgesehen. Die Fläche grenzt im Norden und Osten unmittelbar an bestehende Gewerbebebauung und im Süden an den Dickenschieder Bach. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war auf der Fläche bereits ein Planum aus Schotter als Grundlage für eine Bebauung hergestellt.

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche kann über die direkte Anbindung an die östlich verlaufende B421 und L 184 sichergestellt werden.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer untersucht und bewertet.

Für die Gewerbefläche kann gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 kein doppelter Brandschutz zur Verfügung gestellt werden. Eine sinnvolle Lösung diesbezüglich ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist insbesondere durch die Siedlungslage von Dickenschieder sowie die umliegenden meist intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen geprägt.</p> <p>Im Umfeld der Änderungsfläche ist das Landschaftsbild zum Einen durch den Dickenschieder Bach und intensiv genutztes Grünland geprägt, zum Anderen bereits durch die bestehenden Gewerbebetriebe im Osten, und die landwirtschaftlichen Hofstellen im Süden und Westen vorbelastet.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Auf der Fläche war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits ein Planum für eine Bebauung hergestellt. Die Fläche hat somit keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Bestehende Wegeverbindungen für Spaziergänger werden nicht gekappt.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 56 mm/ Jahr.</p> <p>Unmittelbar südlich entlang der Änderungsfläche verläuft der Grundbach, ein Gewässer III. Ordnung. Negative Auswirkungen auf den Bach können durch Einhaltung eines 10 m Abstandes mit der Bebauung vermieden werden.</p> <p>Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.</p>	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen. Einhaltung eines 10 m Abstandes mit Bebauung vom Gewässer.

Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Die Bodenart der Änderungsfläche ist Lehm. Es handelt sich um Standorte mit potentiell starkem Stauwassereinfluss und mit Grundwassereinfluss im Unterboden ohne Torfbildung und Auedynamik. Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft.	mittel	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Pflanzung von Gehölzen
Klima/ Luft- hygiene	Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, randliche Eingrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.
Arten und Biotope	Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung mit verdichtetem Schotter hat die Fläche keine besondere Bedeutung für das Habitatpotential. Im Nahbereich zum Bach hat die Fläche eine Bedeutung als Landlebensraum für gewässergebundene Arten sowie für Tagfalter und andere Insekten. Daher wird empfohlen den 10 m Bereich zum Bach von Versiegelung freizuhalten und als Brachestreifen zu entwickeln.	Gering	Erhalt bestehender Gehölze, Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen, Entwicklung eines extensiven Uferstrandstreifens (Brachestreifen) entlang des Dickenschieders Baches

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Soonwald-Nahe
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Prioritätenkarte: keine Darstellung; Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; Zielkarte: Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, teilweise wird die Fläche als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Fläche für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** gering bis mäßig bzw. hoch sowie potentielle Überflutung von Tiefenlinien

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an bestehende Gewerbebetriebe und bildet eine sinnvolle Erweiterung. Die Fläche wurde zuvor als intensive landwirtschaftliche Wiese genutzt und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme bereits teilweise mit verdichtetem Schotter versiegelt.

Daher hat die Fläche überwiegend keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Im Nahbereich zum Bach hat die Fläche eine Bedeutung als Landlebensraum für gewässergebundene Arten sowie für Tagfalter und andere Insekten. Daher wird empfohlen den 10 m Bereich zum Bach von Versiegelung freizuhalten und als Brachestreifen zu entwickeln.

Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der Befestigung sowie um Umfeld aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits beeinträchtigt. Auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage, der Gewerbebetriebe sowie der landwirtschaftlichen Hofstellen in Nähe bereits vorbelastet.

Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung von gewerblicher Baufläche im Süden und Westen der Ortslage bei gleichzeitiger Rücknahme von gewerblichen Bauflächen im Süden in größerem Umfang als die Neuausweisung.

- Keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Zum Grundbach im Süden ist mit Bebauung ein Abstand von 10 m einzuhalten. Es wird empfohlen diesen als Brachestreifen zu entwickeln, um das Habitatpotential für Insekten und Gewässerarten zu verbessern.
- Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung in Richtung Westen empfohlen.

8.4.2 Dickenschied Nr. 4.2: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS, ca. 2,4 ha)

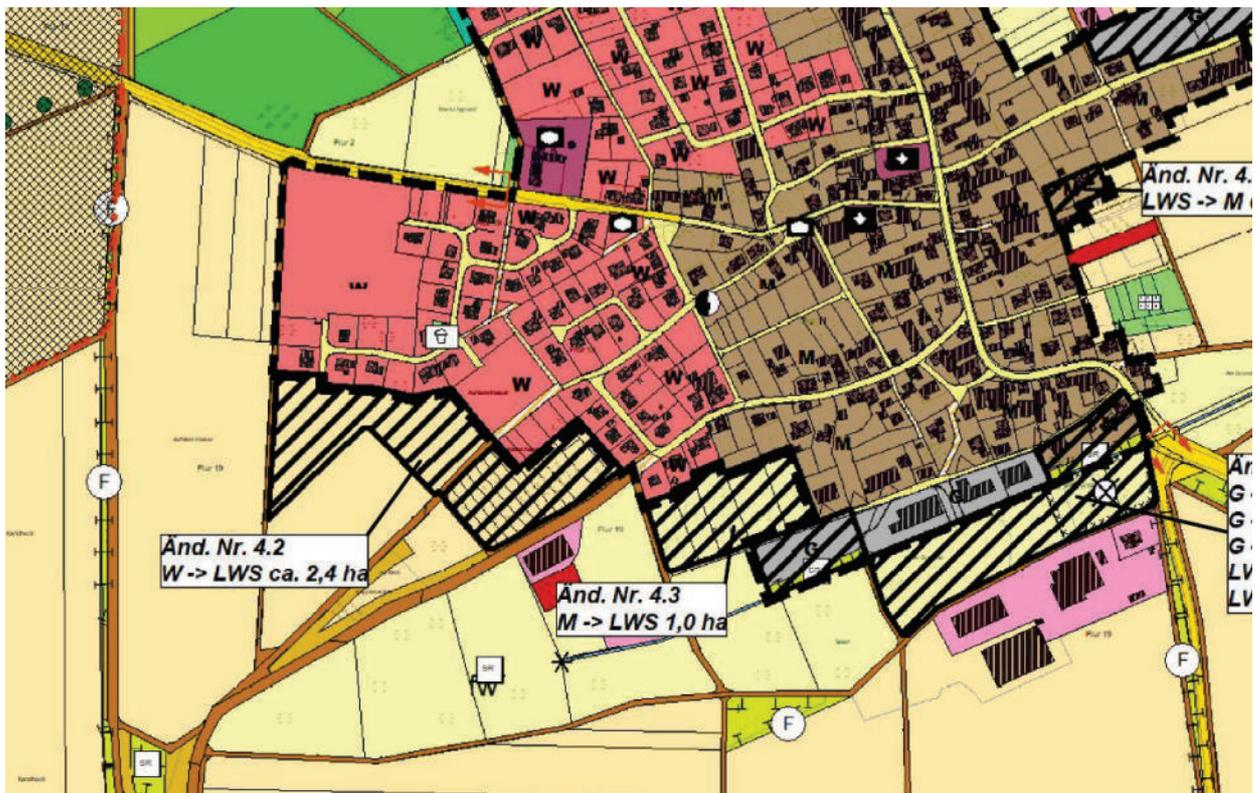


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dickenschied (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Da die Ortsgemeinde eine bauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht (vgl. Änderungsnummern 4.1, 4.4, 4.6.) wird die Teilfläche als Baufläche planerisch zurückgenommen.

Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Da es sich bei der Änderung um eine Flächenrücknahme ohne negative Eingriffe in Natur und Landschaft handelt, bedarf es keiner weitergehenden Bewertungen.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.4.3 Dickenschied Nr. 4.3: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS, ca. 1,0 ha)

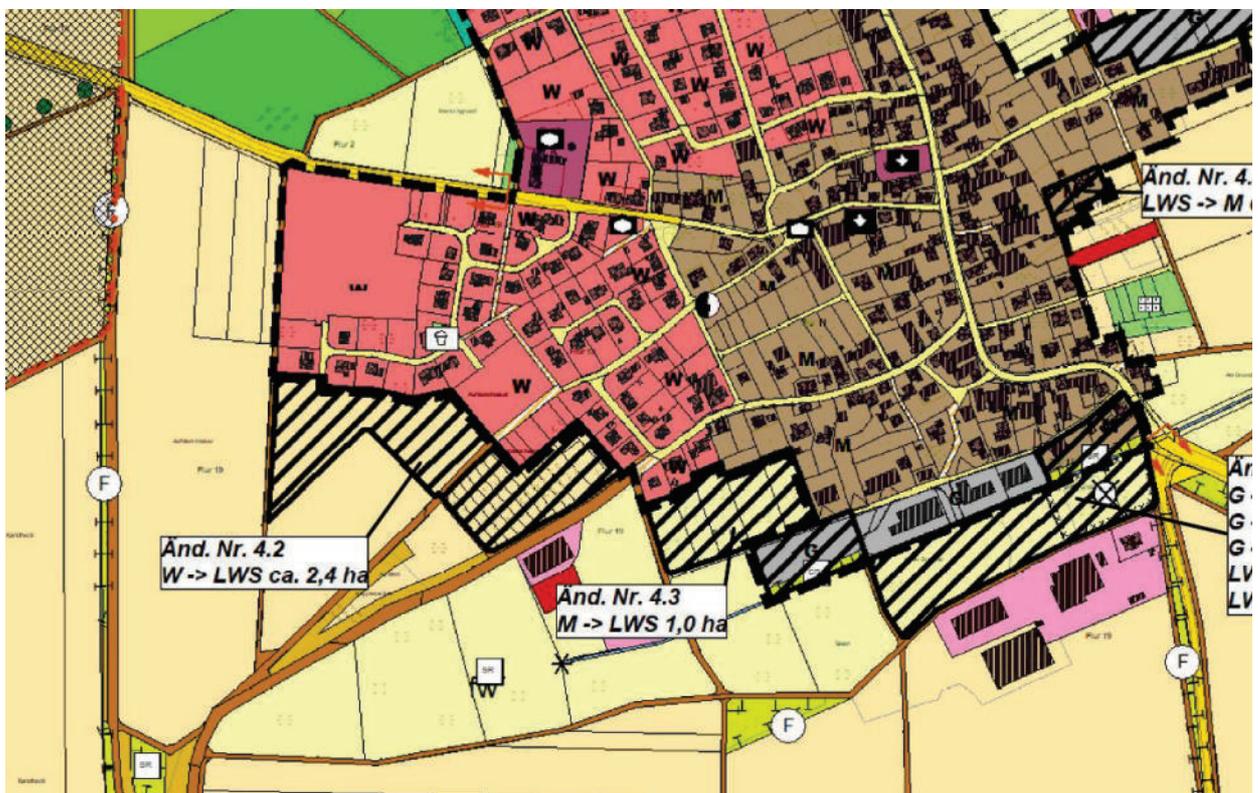


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dickenschied (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

23. März .2023

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen, wurde jedoch baulich nicht als solche genutzt. Da die Ortsgemeinde eine bauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht (vgl. Änderungsnummern 4.1, 4.4) wird die Teilfläche als Baufläche planerisch zurückgenommen. Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Da es sich bei der Änderung um eine Flächenrücknahme ohne negative Eingriffe in Natur und Landschaft handelt, bedarf es keiner weitergehenden Bewertungen.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.4.4 Dickenschied Nr. 4.4: Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,2 ha),

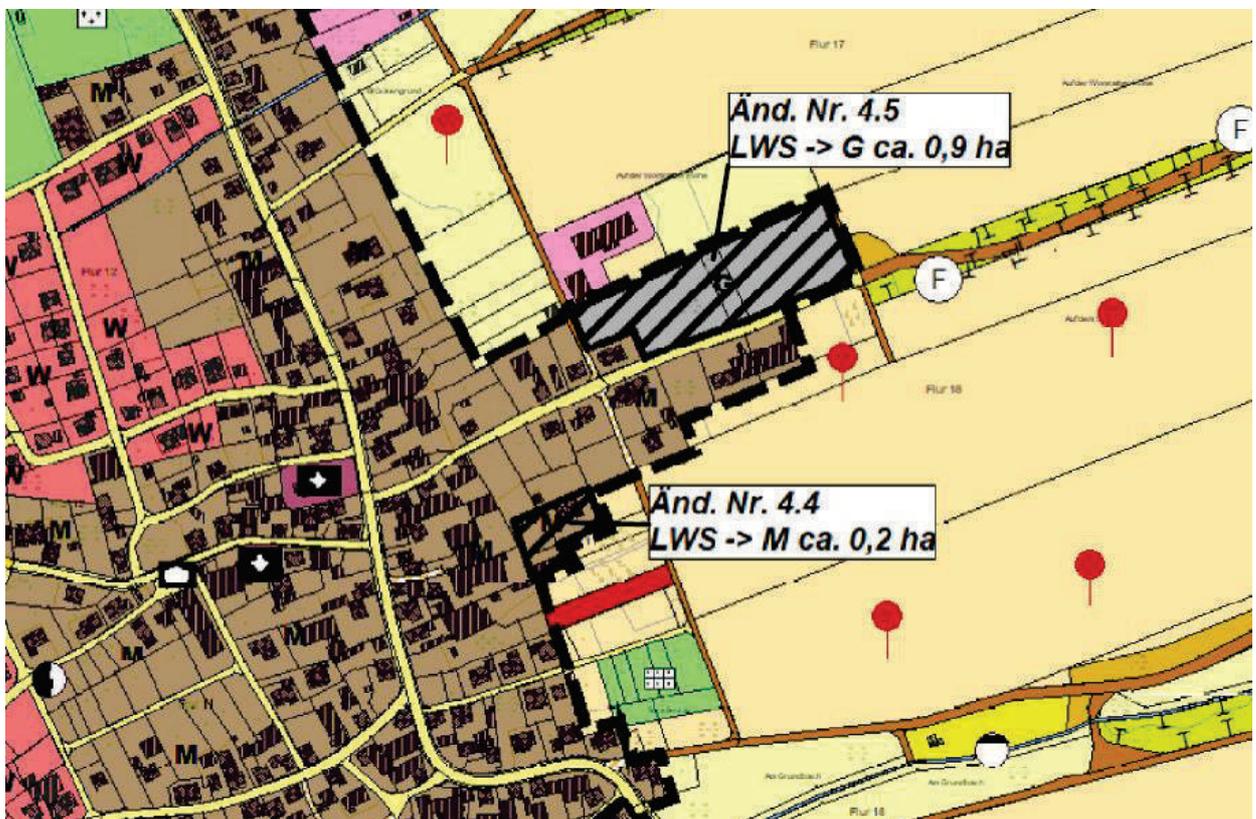


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dickenschied (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

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

Die Bundesstraße B 421 durchläuft die Siedlungsflächen der Gemeinde. Die Plangebietsfläche befindet sich am östlichen Rand des Siedlungskörpers und unterliegt im RROP der Flächendarstellung Siedlungsfläche „Wohnen“. Die Ortsgemeinde wird von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt.

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Der Änderungspunkt Nr. 4.4 umfasst die Neudarstellung von Mischbaufläche in einer Größe von ca. 0,2 ha im Bereich des Scheidbachweges.

Die Änderungsfläche liegt am östlichen Rand der Ortslage südlich des Scheidbachweges und östlich der Kirchberger Straße B421. Nördlich und westlich grenzen bereits bestehende Mischbauflächen an, in östlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Flächen.

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche kann über an den Scheidbachweg und Gartenweg angebundene Wirtschaftswege sichergestellt werden. Durch den weiteren Anschluss an die B 421 ist der Planbereich an das regionale Straßennetz angebunden.

Aktuell ist die in Rede stehende Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Änderung wird im Zuge einer Bestandsanpassung an die tatsächliche Bebauung durchgeführt, da die Fläche im Bestand bereits bebaut ist. Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein besonderer Abwägungsbedarf erforderlich.

Landschaftsplanung

Bei der Änderungsplanung handelt es sich um eine Anpassung an bereits bestehende Bebauung. Weitere Aussagen zur Landschaftsplanung sind an dieser Stelle nicht notwendig.

8.4.5 Dickenschied Nr. 4.5: Neudarstellung von Gewerbefläche (LWS in G ca. 0,9 ha)

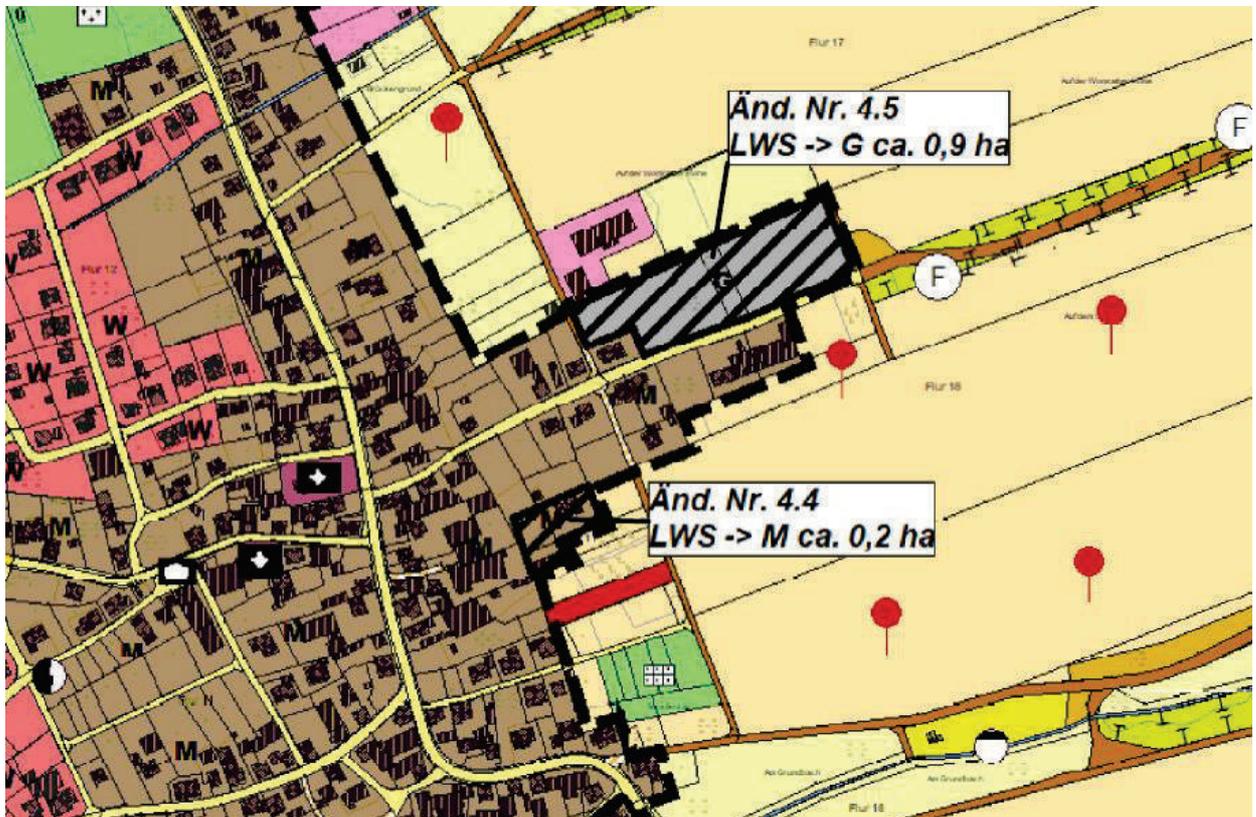


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dickenschied (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Dickenschied wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Plangebiet Nr. 4.5 am östlichen Rand des Siedlungskörpers von Dickenschied grenzt westlich an Siedlungsflächen „Wohnen“ der Ortsgemeinde. Die Änderungsfläche unterliegt im RROP überwiegend keiner Flächendarstellung und geringfügig der Siedlungsfläche „Wohnen“. Die Ortsgemeinde wird von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Der Ortsgemeinderat Dickenschied hat am 04.03.2016 beschlossen, dass anstelle der durch die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Großbitz“ südlich des Grundbachs wegfalenden gewerbliche Bauflächen neue G-Flächen ausgewiesen werden sollen. Darin beinhaltet ist die Planung von Gewerbeflächen nördlich des Scheidbachweges am östlichen Ortsrand von Dickenschied.

In der Ortsgemeinde Dickenschied besteht Bedarf für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen.

Gemäß einer Stellungnahme der Ortsgemeinde Dickenschied vom Oktober 2022 im Planaufstellungsverfahren kann festgestellt werden, dass seitens bestehender Betriebe zum wiederholten Male die Frage nach gewerblichen Expansionsflächen an die Gemeinde herangetragen worden sind. Es ist vielmehr die Situation eingetreten, dass kürzlich ein Handwerksbetrieb nach Kirchberg umgesiedelt ist, da seitens der Ortsgemeinde keine adäquate Gewerbefläche zur Verfügung gestellt werden konnte. Bei dem in die Stadt Kirchberg abgewanderten Betrieb handelte es sich um einen langjährig ansässigen Dachdeckerbetrieb.

Für die in Rede stehende Fläche liegen zwei konkrete Kaufinteressen für Grundstücke vor. Bei den beiden Ansiedlungswünschen handelt es sich um einen Bürger von Dickenschied, der Betriebsgebäude aktuell in einer anderen Gemeinde nutzt, und um einen Betriebsleiter, der unbedingt nach Dickenschied umziehen möchte und sich in der Gemeinde auch gewerblich ansiedeln will, da hier ein Großteil seiner Familie lebt.

Die Ortsgemeinde Dickenschied hat für Hunsrücker Verhältnisse eine hohe Anzahl an Gewerbe-/Handwerksbetrieben. Hierzu zählen: Dachdecker, Schreinerei, Schlosserei, Fensterbauer, Tierfutterproduzent, Schleiferei für Sägeblätter und -und ketten, Schumacher, Frisör, Kirchner und Landschaftsbauer. Allein für die Zukunftssicherung der Betriebe werden Gewerbegrundstücke benötigt.

Auch wenn Flächenansprüche nicht genau vorbestimmt werden können, ist ein Bedarf für eine gewerbliche Eigenentwicklung konkret nachgewiesen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung

des Verbandsgemeinderates Kirchberg vom 14.12.2022 zur Stellungnahme der Kreisverwaltung wurde daher die geplante Darstellung der Gewerbefläche in Dickenschied beibehalten.

Die Neudarstellung von Gewerbefläche ist im östlichen Anschluss an die Ortsbebauung vorgesehen. Die Fläche stellt sich teilweise als intensiv genutzte Ackerfläche und teilweise als intensiv genutzte artenarme Wiesenfläche dar. Nördlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. In Richtung Süden grenzt ein bestehender gewerblicher Betrieb an, in Richtung Westen Wohnbebauung.

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche kann über die direkte Anbindung an den südlich verlaufenden „Scheidbachweg“ und den weiteren Anschluss an die östlich verlaufende B 421 („Kirchberger Straße“) sichergestellt werden.

Durch Neudarstellung der Gewerbeflächen ist weiterhin die Immissionsschutzthematik näher zu betrachten. Im Fokus stehen hier immissionsschutzrelevante Auswirkungen auf die westlich gelegene Siedlungsbebauung, welche teilweise einem Wohngebiet entspricht und durch Gewerbelärm nicht unzulässig beeinträchtigt werden darf. Durch die Untersuchung immissionsschutzrelevanter Auswirkungen, beispielsweise mittels einer Schallkontingentierung, kann den immissionsschutzrechtlichen Belangen zu gegebenem Anlass durch entsprechenden Schutzmaßnahmen ausreichend Rechnung getragen werden.

Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Für die Gewerbefläche kann gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 kein doppelter Brandschutz zur Verfügung gestellt werden. Eine sinnvolle Lösung diesbezüglich ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Zur besseren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist eine Gebietseingrünung im Nordosten und Osten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist insbesondere durch die Siedlungslage von Dickenschied sowie die umliegenden meist intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen geprägt.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Bestehende Wegeverbindungen für Spaziergänger werden nicht gekappt.</p>	Gering - mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung



Wasserhaushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe bis äußerst geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 26 - 56 mm/ Jahr. Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Die Bodenart der Änderungsfläche ist sandiger Lehm und stark lehmiger Sand. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft.	hoch	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Pflanzung von Gehölzen
Klima/ Luft-hygiene	Aufgrund der Ausprägung als Offenlandflächen, hat die Fläche potentiell eine Bedeutung für die Frischluftproduktion. Aufgrund der Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft jedoch in Richtung Nordosten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat daher keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	Gering - mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, randliche Eingrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.
Arten und Biotope	Aufgrund der Lage in unmittelbarem Anschluss an bestehende Mischbebauung und den landwirtschaftlichen Betrieb und aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, hat die Fläche keine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Das Habitatpotential ist gering.	Gering	Erhalt bestehender Gehölze, Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Soonwald-Nahe
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“, teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Fläche für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten östlichen Anschluss an die Siedlungslage zwischen Mischbebauung im Süden und Westen und einer landwirtschaftlichen Hofstelle im Norden. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich teils als Wiese, teils als Acker genutzt. Daher hat die Fläche keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage und der landwirtschaftlichen Hofstelle bereits vorbelastet. Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Bedarfsbegründete Neudarstellung von gewerblicher Baufläche im Osten der Ortslage bei gleichzeitiger Rücknahme von gewerblichen Bauflächen in größerem Umfang im Süden (vgl. Nr. 4.1)
- Keine hochwertigen Biototypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung in Richtung Nordosten und Osten empfohlen.



8.4.6 Dickenschied Nr. 4.6: Darstellung von Kompensationsflächen Suchraum (LWS in KF SR ca. 1,6 ha)

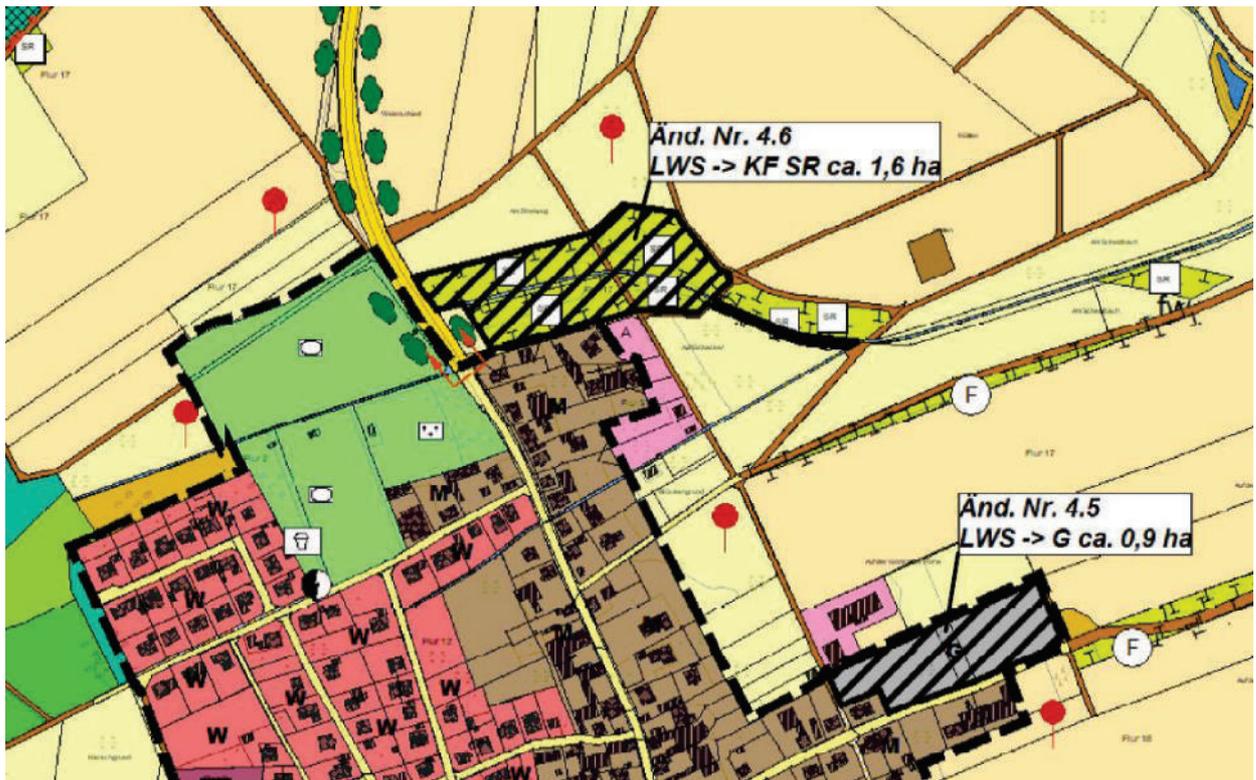


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dickenschied (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Dickenschied wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Plangebiet Nr. 4.6 am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers von Dickenschied grenzt im Süden an Siedlungsflächen „Wohnen“ der Ortsgemeinde. Die Änderungsfläche unterliegt im RROP keiner Flächendarstellung. Umliegend befinden sich mehrere Vorbehaltsgebiete der Landwirtschaft. Die Ortsgemeinde wird von einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“ überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Auf den Parzellen der Gemarkung: Dickenschied, Flur: 17, Flurstück: 92, 91, 90, 86, 87, 83 wurde durch die Unteren Wasserbehörde des Rhein-Hunsrück-Kreises eine Plangenehmigung nach § 68 WHG zur Renaturierung des Scheidbaches (Gewässer III. Ordnung) auf einer Länge von 220 Metern erlassen. Die Umsetzung steht noch aus.

Auf Anregung der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Hunsrück-Kreises wurde daher die Darstellungsänderung mit in die 5. Änderung des FNP aufgenommen. Bei der Änderung geht es um eine Neudarstellung von in der Summe 1,6 ha Landschaftspflegeflächen als Kompensationssuchräumen beidseits des Scheidbaches in der Gemarkung Dickenschied.

Da sich die Flächen als Kompensationsflächen darstellen und keine bauliche Nutzung vorgesehen wird, sind keine planerischen Konflikte zu erwarten. Daher bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um die Darstellung von Kompensationsflächen. Es werden daher keine baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Ausweisung von Kompensationsflächen ist aus Sicht der Landschaftsplanung zu begrüßen.

8.5 Ortsgemeinde Dill

8.5.1 Dill Nr. 5.1: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W, ca. 0,40 ha)

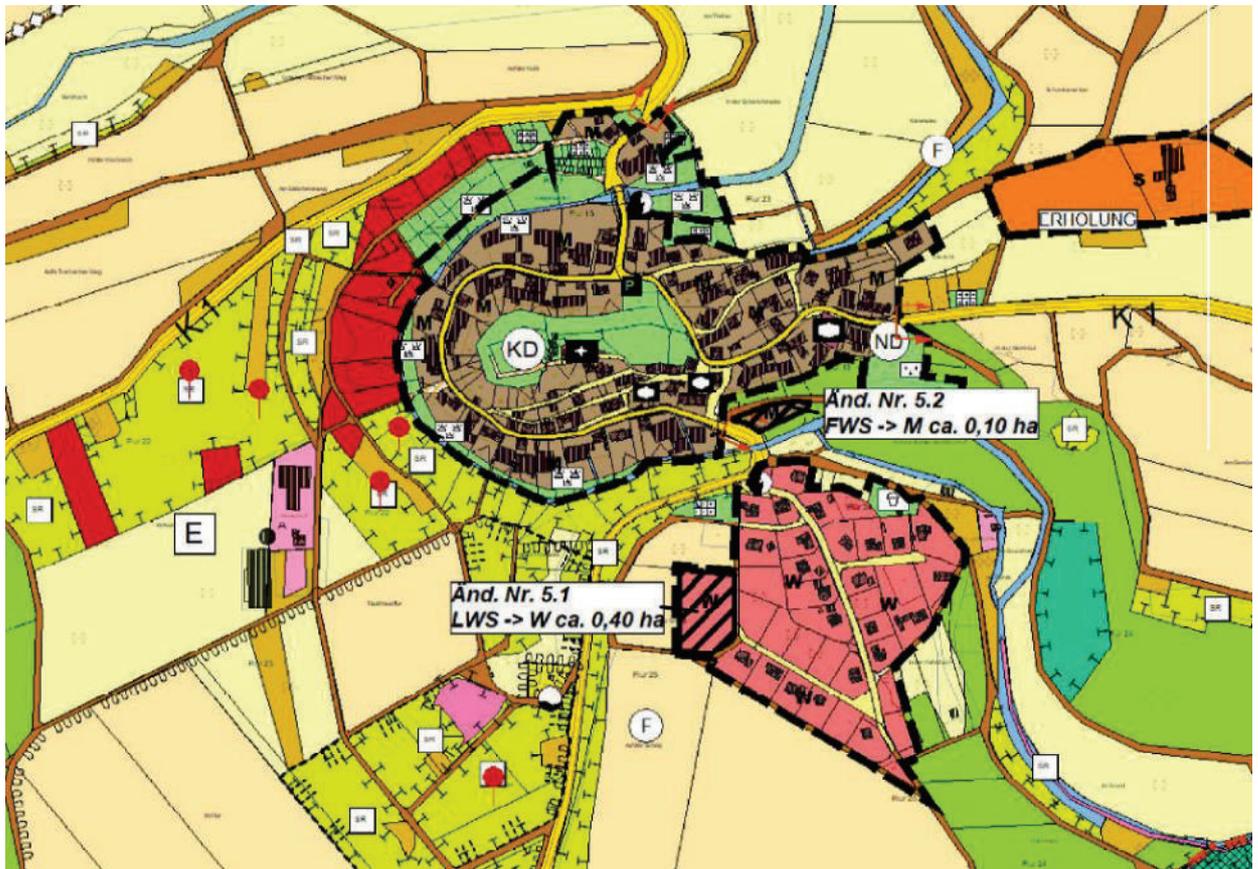


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Dill (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)

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

Das Änderungsgebiet Nr. 5.1 befindet sich in Dill im südlichen Randbereich der Siedlungsflächen. Die Plangebietsfläche wird im RROP als weiße Fläche gekennzeichnet und unterliegt somit keiner Flächendarstellung. Östlich der Planfläche grenzen Siedlungsflächen der Ortsgemeinde an.

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

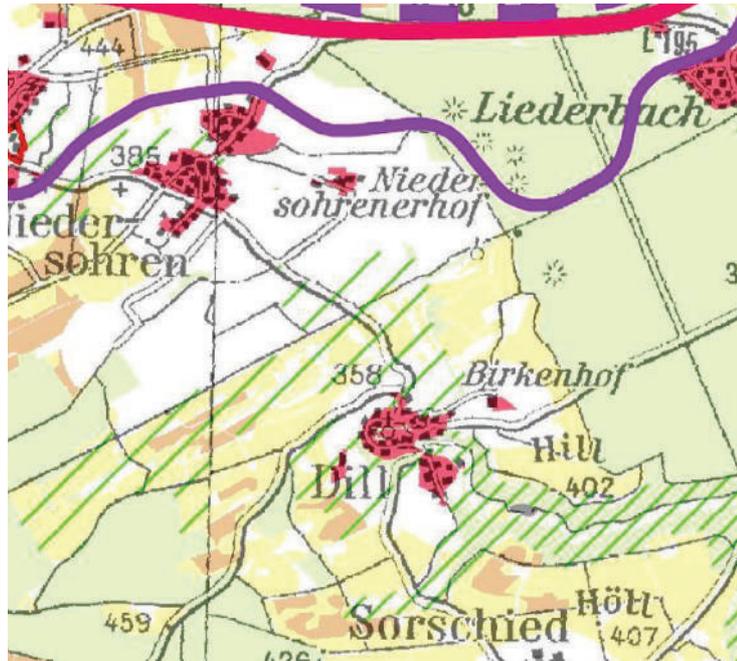


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die geplante Neuausweisung einer kleinen Wohnbaufläche erfolgt am südlichen Rand der Ortslage in der Ortsgemeinde Dill. Die Ortsgemeinde hat die Fläche bereits mit Schreiben vom 05.02.2018 als neue Wohnbaufläche für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angemeldet. Der Flächennutzungsplan sieht für die von der Änderung betroffene Fläche derzeit landwirtschaftliche Nutzung vor.

Die Planänderungsfläche schließt westlich an das vorhandene Baugebiet „Auf Beckersacker“ an. Dort werden bereits die letzten beiden Baugrundstücke des vorhandenen Baugebietes erschlossen. Die Ortsgemeinde besitzt laut eigenen Angaben noch 6 Baugrundstücke, mittelfristig sollte jedoch eine Erweiterungsmöglichkeit sichergestellt werden.

Die Änderungsfläche stellt sich im Bestand vollständig als intensiv genutzte Ackerflächen mit unbefestigten Wirtschaftswegen dar. Im Osten grenzt die Fläche an bereits bestehende Wohnbauflächen. Ansonsten grenzt die Fläche an weitere intensiv genutzte Ackerflächen.

Über die Anbindung an die Gemeindestraße „Burgblick“ und im Weiteren an die Kreisstraße K 2 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen. Zusätzlich verläuft die Kreisstraße K 1 durch die Ortslage von Dill. Damit ist das Plangebiet an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage im Süden der Ortslage von Dill. Es werden entsprechend keine Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können jedoch Belastungen, zum Beispiel aufgrund der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind. Im Umkehrschluss entstehen durch die neuen Wohnbaugrundstücke keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die angrenzende Siedlungsbebauung.

Die Plangebietsfläche fällt topographisch gesehen nach Nordnordost hin ab. Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2)

BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 ist der Wasserdruck im Bereich der Änderungsfläche sehr niedrig, daher wird eine eigene Druckerhöhungsanlage der jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich. Der Sachverhalt ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Südlich der Planfläche ist laut Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie vom 30.11.2021 eine frühgeschichtliche Grabanlage bekannt. Aufgrund der Nähe zu dieser Grabanlage sind innerhalb der Änderungsfläche weitere archäologische Befunde dieser Art nicht auszuschließen. Der Sachverhalt ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist insbesondere geprägt durch die Siedlungslage von Dill im Norden und Osten und die intensiv genutzten Ackerflächen im Süden. In Richtung Westen befinden sich landschaftsbildprägende Gehölzstreifen entlang der Kreisstraße 2. Aufgrund der Topografie ist von hier außerdem ein Teil des Burgturms der Burg Dill.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Die Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und haben somit keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Nach Umsetzung der Planung können Hauseigene Gärten den Bewohnern zur Erholung dienen.</p>	mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Klufftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 88 mm/ Jahr.</p> <p>Aufgrund der Nutzung als intensiver konventionell bewirtschafteter Acker hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung.</p> <p>Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.</p>	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Stellplatz- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen



Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Die Bodenart der Änderungsfläche ist stark lehmiger Sand und lehmiger Sand. Es handelt sich um Standorte mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird als gering bis mittel eingestuft.	Mittel bis hoch	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Pflanzung von Gehölzen
Klima/ Luft- hygiene	Aufgrund ihrer Ausprägung als Offenlandfläche hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die entstandene Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend in Richtung Norden ab und hat somit eine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Großflächige Eingriffe in den Klima-haushalt werden jedoch nicht vorbereitet. Es bleiben weiterhin ausreichen Offenlandflächen weiter südlich vorhanden.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, randliche Eingrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.
Arten und Biotope	Verlust von intensiv genutzten artenarmen Ackerflächen ohne offensichtliche besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung aber nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichen Offenlandflächen auch Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben.	Mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Fläche für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Die Fläche stellt sich überwiegend als intensiv genutzte artenarme Ackerflächen ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutzatbeständen.

Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung durch Befahrung und Pflügen bereits beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung einer kleinen Wohnbaufläche im Süden der Ortslage, im direkten westlichen Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen des Baugebietes „Auf Beckersacker“. Sinnvolle Erweiterung der Siedlungslage und effektive Ausnutzung der Infrastruktur.

- Keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung in Richtung Süden empfohlen.

8.5.2 Dill Nr. 5.2: Neudarstellung von Mischbaufläche (FWS in M, ca. 0,10 ha)

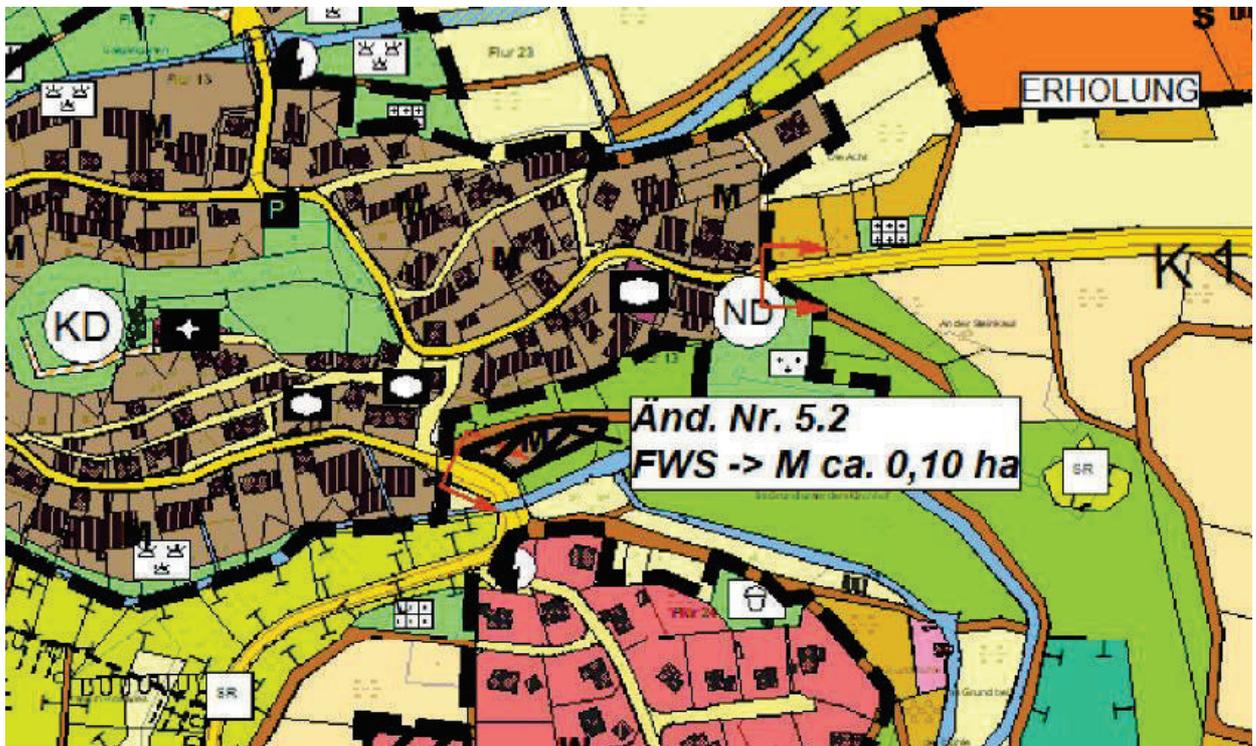


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Dill (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Dill wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Planänderungsgebiet Nr. 5.2 befindet sich in Dill im östlichen Randbereich der Siedlungsflächen. Im RROP 2017 unterliegt die Änderungsfläche keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Südlich der Planfläche liegen Siedlungsflächen der Ortsgemeinde. Die Planänderungsfläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

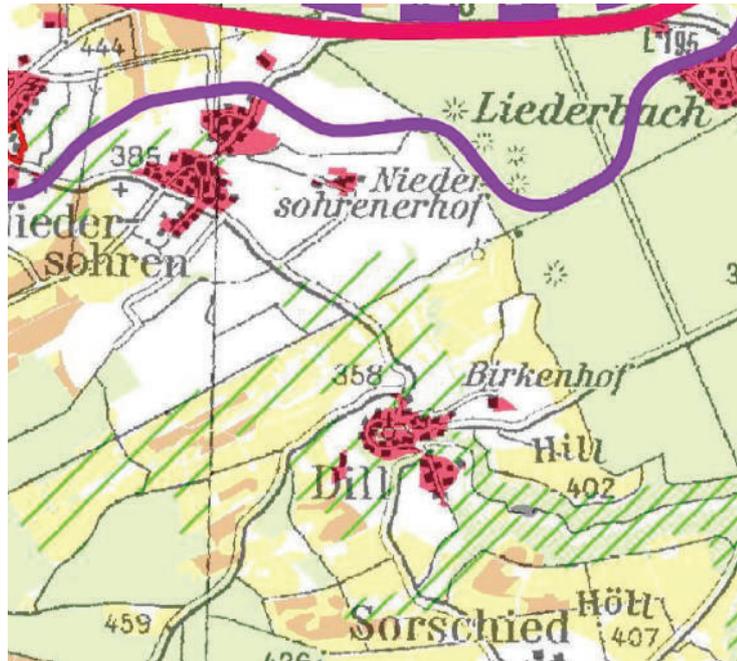


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Ortsgemeinde hat die Fläche bereits mit Schreiben vom 05.02.2018 als gemischte Baufläche für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes angemeldet. Für die geplante Mischbaufläche der Änderung Nr. 5.2 ist die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses und Bauhofes vorgesehen. Derzeit legt der Flächennutzungsplan in dem ca. 0,10 ha großen Gebiet forstwirtschaftliche Nutzung fest.

Die Änderungsfläche liegt im Zentrum der Ortslage von Dill, zwischen der „Dorfstraße“ im Westen, dem Sohrbach im Süden und Siedlungsbebauung im Norden und wurde zuvor wohl mäßig intensiv genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war auf der Fläche bereits ein Planum aus verdichtetem Schotter für eine Bebauung hergestellt. Der Sohrbach wird von Weidenufergehölzen gesäumt. Nördlich des Wirtschaftsweges befindet sich eine Lagerfläche für Holz, eine Sitzecke sowie ein kleines Hühnergehege.

Aufgrund der bereits erfolgten Bearbeitung der Fläche hat die Fläche selbst keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Ufergehölze hingegen haben ein Habitatpotential für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere.

Über die Anbindung an die Kreisstraße K 2 sowie die nahegelegene Kreisstraße K 1 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale Straßennetz angeschlossen. Aufgrund der angrenzenden K 2 an die Plangebietsfläche ist eine weitergehende Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.12.2021 soll eine Versiegelung aufgrund der Gewässernähe auf ein Minimum reduziert werden. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist durch die Siedlungsbebauung, die Brücke über den Sohrbach und die Gehölzstrukturen im Norden, Osten und Süden geprägt.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Eine Freizeitnutzung vor der Schotterung, z.B. als Spiel- und Sportplatz, zum Picknick oder ähnliches ist anzunehmen. Diese entfällt bei Umsetzung der Planung.</p> <p>Wegeverbindungen werden jedoch nicht gekappt. Und weiter östlich bleiben weiterhin Wiesenflächen für ähnliche Nutzungen bestehen.</p>	mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 89 mm/ Jahr.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt unmittelbar angrenzend an den Sohrbach, ein Gewässer III. Ordnung. Beeinträchtigungen können durch die Einhaltung eines 10 m Abstandes vermieden werden.</p> <p>Aufgrund der Nutzung als Wiesenfläche hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung.</p> <p>Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.</p>	Mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen, Abstand von 10 m zum Bach
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Die Bodenart der Änderungsfläche ist Lehm. Es handelt sich um Standorte mit potentieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden.</p> <p>Das Ertragspotential wird als mittel eingestuft.</p>	Mittel bis hoch	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Pflanzung von Gehölzen
Klima/ Luft-hygiene	<p>Aufgrund ihrer Ausprägung als Offenlandfläche hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Da sich die Fläche am niedrigsten Punkt des Siedlungsgebietes befindet, verharrt die Luft jedoch oder fließt in Richtung Osten ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden außerdem nicht vorbereitet. Es bleiben weiterhin ausreichende Offenlandflächen weiter oberhalb des Siedlungsgebietes vorhanden.</p>	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, randliche Eingrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.

Arten und Biotope	Verlust von intensiv genutzten Wiesenflächen. Kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben.	Mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume, Schaffung extensiver Wiesenflächen.
--------------------------	--	--------	--

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Prioritätenkarte: keine Darstellung, Bestandskarte: Nass- und Feuchtwiese; Zielkarte: Nass- und Feuchtwiese
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Fläche für die Forstwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** potentielle Überflutung von Tiefenlinien

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im Zentrum bestehender Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Die Fläche stellt sich überwiegend als intensiv genutzte Wiesenfläche dar. Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der teilweise bereits erfolgten Befestigung mit Schotter bereits beeinträchtigt, und auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen zum Sohrbach einen Abstand von 10 m einzuhalten. Die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten. Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung von Mischbaufläche innerhalb der Ortslage (Innenentwicklung)
- Keine hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Zum Sohrbach im Süden ist ein Abstand von 10 m einzuhalten.

8.6 Ortsgemeinde Dillendorf

8.6.1 Dillendorf Nr. 6.1: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 1,4 ha)

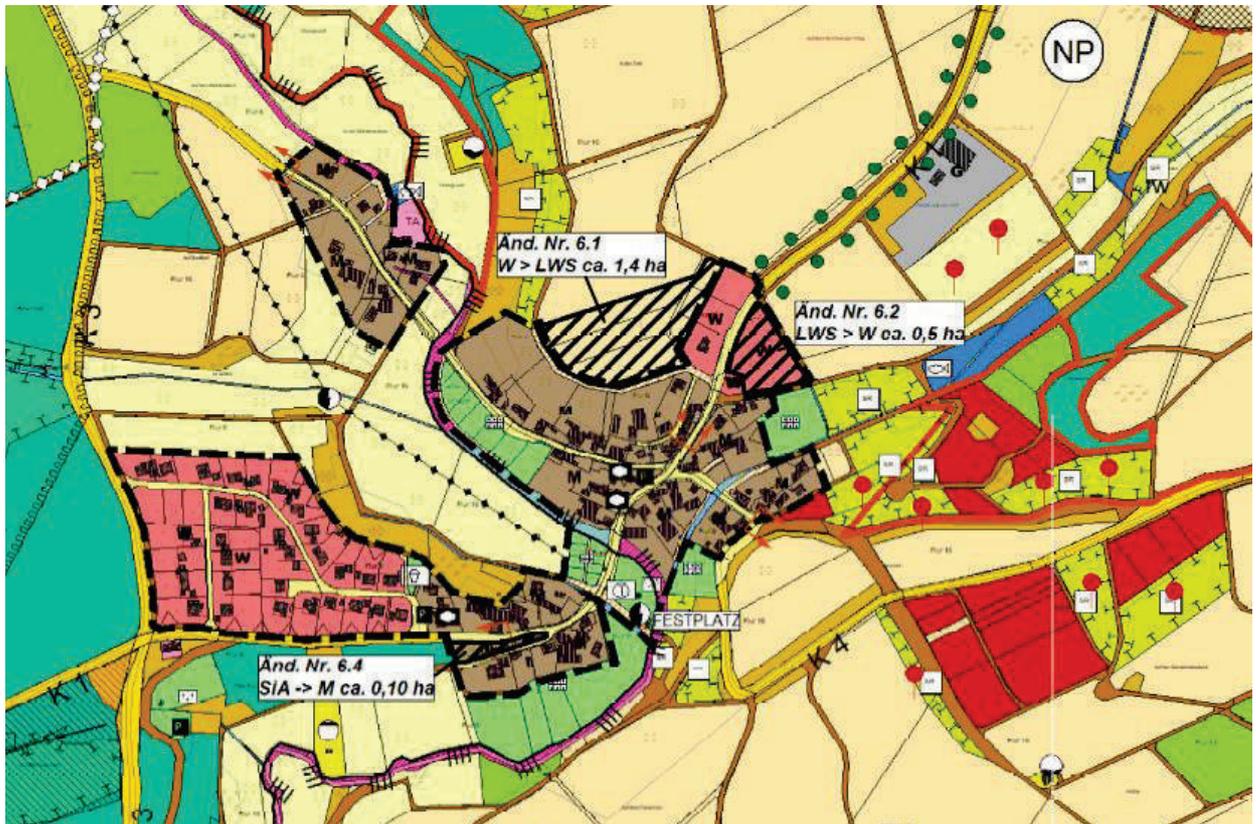


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Dillendorf (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Da die Ortsgemeinde eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht (vgl. Änderungsnummer 6.2) wird die Teilfläche als Wohnbaufläche planerisch zurückgenommen. Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.6.2 Dillendorf Nr. 6.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche östlich der K1 (LWS in W ca. 0,5 ha)

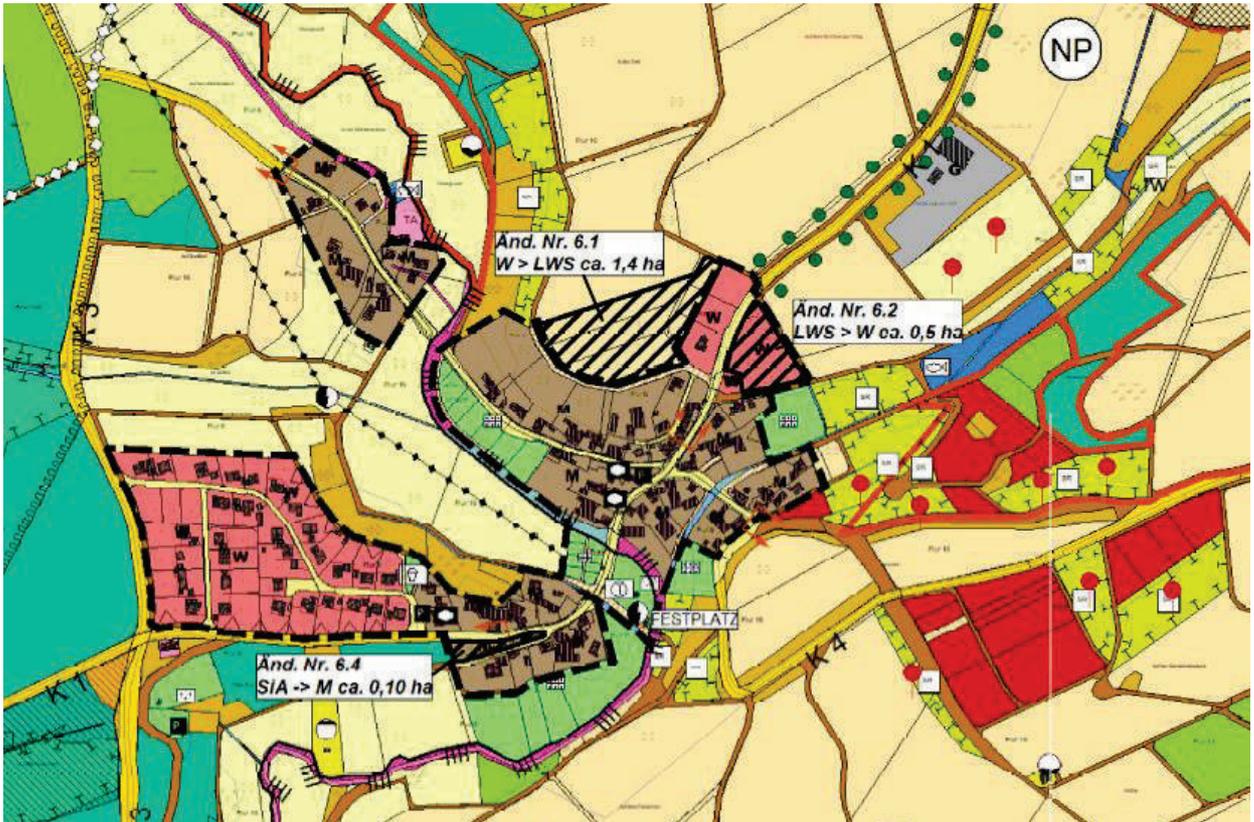


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Dillendorf (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Dillendorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Das Planänderungsgebiet Nr. 6.2 befindet sich in Dillendorf am nordöstlichen Rand der bestehenden Siedlungsflächen. Im RROP 2017 unterliegt die Änderungsfläche keiner Flächendarstellung (weiße Fläche).</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

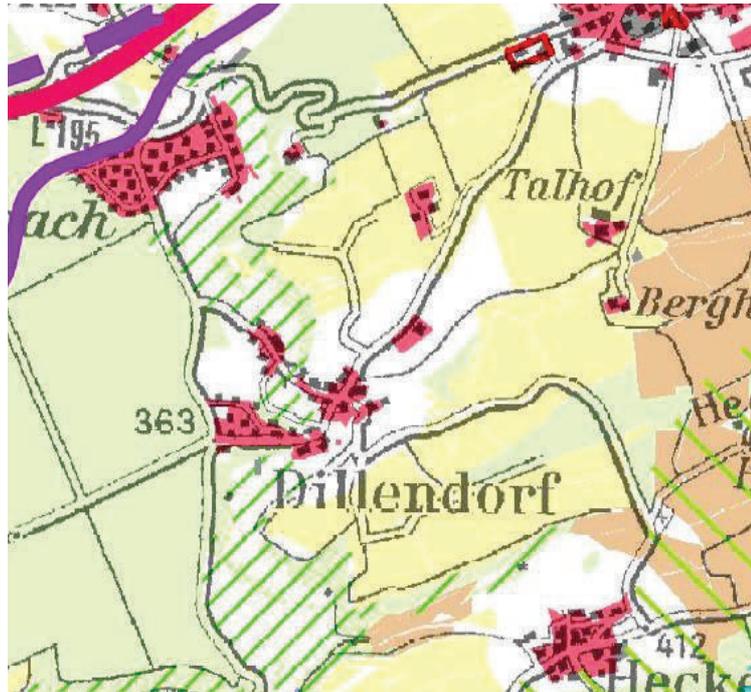


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung Nr. 6.2 betrifft eine Fläche von ca. 0,5 ha. Es handelt sich hierbei um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Baulandbedarfs der Ortsgemeinde. Der Flächennutzungsplan sieht für die genannte Fläche derzeit landwirtschaftliche Nutzung vor. Im Bestand wird das Plangebiet derzeit als Grünfläche genutzt.

Die geplante Wohnbaufläche befindet sich im Norden der Ortslage Dillendorf östlich der K 1 am Ortseingang Dillendorf.

Für die Neudarstellung der Wohnbaufläche im Nordosten wird eine bisher ausgewiesene aber bislang nicht in Anspruch genommene Wohnbaufläche im Norden der Ortslage zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Siehe hierzu die Änderungsnummer 6.1. Es wird hierdurch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Von der Ortsgemeinde Dillendorf wurde ergänzend bestätigt, dass sich die Fläche im Eigentum der Ortsgemeinde befindet, der Realisierung der Fläche steht entsprechend diesbezüglich nichts entgegen. Es wird ergänzend auf die bauleitplanerische Abwägungsentscheidung des Verbandsgemeinderates Kirchberg vom 14.12.2022 verwiesen.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die zu verlängernde Erschließungsanlage „Kirchberger Straße“ erschlossen werden. Über die Anbindung an die „Kirchberger Straße“ und weiterhin an die Landesstraße L 67 („Hauptstraße“) und Kreisstraße K 40 („Darscheider Weg“) ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich mit Ausnahme der K 1 keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Es werden entsprechend keine Immissionen aus gewerblichen Nutzungen erwartet. Es können jedoch Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind.. Im Um-

kehrschluss entstehen durch die neuen Wohnbaugrundstücke keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die angrenzende Siedlungsbebauung.

Aufgrund der im Osten angrenzenden Kreisstraße K 1 an die Plangebietsfläche ist eine weitergehende Bewertung hierzu im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Aussagen zur Gebietsentwässerung obliegen der Klärung auf den nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Landschaftsplanerische Bewertung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist geprägt durch die Siedlungslage von Dillendorf im Südwesten, intensiv genutzten Ackerflächen im Norden, Grün- und Gehölzflächen im Süden und Waldflächen weiter westlich.</p> <p>Der Landschaftsraum ist durch die bestehende Siedlungslage bereits vorbelastet. Durch den Waldbestand weiter westlich wird der Blick auf die Fläche aus dieser Richtung verdeckt.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Die Flächen werden landwirtschaftlich bzw. weidwirtschaftlich genutzt und haben somit keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Nach Umsetzung der Planung können hauseigene Gärten den Bewohnern zur Erholung dienen.</p>	mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf.</p> <p>Die Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 74 mm/ Jahr.</p> <p>Aufgrund der Nutzung als Wiesenfläche hat die Fläche eine gewisse Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung.</p> <p>Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.</p>	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Die Bodenart der Änderungsfläche ist Lehm. Es handelt sich um Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.</p> <p>Das Ertragspotential wird als hoch eingestuft.</p>	mittel	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Pflanzung von Gehölzen



Klima/ Luft- hygiene	Aufgrund ihrer Ausprägung als Offenlandfläche hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die entstandene Kaltluft fließt der Geländeneigung folgend in Richtung Süden ab und streift damit lediglich den südöstlichen Ortsrand von Dillendorf. Die Fläche hat daher keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, randliche Eingrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.
Arten und Biotope	Verlust von mäßig intensiv genutzten Weide- und Wiesenflächen. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Die Fläche ist jedoch durch Lärm und Bewegungsunruhe der angrenzenden Siedlungslage sowie der nördlich gelegenen Kreisstraße 1 vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung daher nicht zu erwarten. Im Umfeld bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen auch Grünlandflächen als Lebens- und Nahrungsraum bestehen. Aufgrund der Ausprägung als Wiesenfläche wird aber empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.	mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen,

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** Naturpark Soonwald-Nahe
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Fläche für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Als Wiesen- und Weidenflächen hat die Fläche eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für Insekten aber auch als Nahrungsraum für Vögel. Die Fläche ist jedoch durch Lärm und Bewegungsunruhe der angrenzenden Siedlungslage sowie der nördlich gelegenen Kreisstraße 1 vorbelastet. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung daher nicht zu erwarten. Im Umfeld bleiben weiterhin ausreichend Offenlandflächen auch Grünlandflächen als Lebens- und Nahrungsraum bestehen. Aufgrund der Ausprägung als Wiesenfläche wird aber empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.

Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung durch Befahrung und Tritt durch Weidetiere bereits beeinträchtigt und auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage und der Kreisstraße bereits vorgeprägt. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorbelastungen durch die bestehende Wohnbebauung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Neudarstellung einer kleinen Wohnbauflächen im Nordosten der Ortslage, im direkten westlichen Anschluss an Bestandsbebauung.

- Flächentausch mit der ursprünglich vorgesehenen Wohnbaufläche Nr. 6.1 bei gleichzeitiger Verkleinerung der Flächenausweisung.
- Keine hochwertigen Biototypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung in Richtung Osten empfohlen.
- Aufgrund der Ausprägung als Wiesenfläche wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.
- Es wird ergänzend auf die bauleitplanerische Abwägungsentscheidung des Verbandsgemeinderates Kirchberg vom 14.12.2022 verwiesen.

8.6.3 Dillendorf Nr. 6.3: Rücknahme von Wohnbauflächen am Ortseingang Liederbach (W in FWS ca. 0,15 ha)

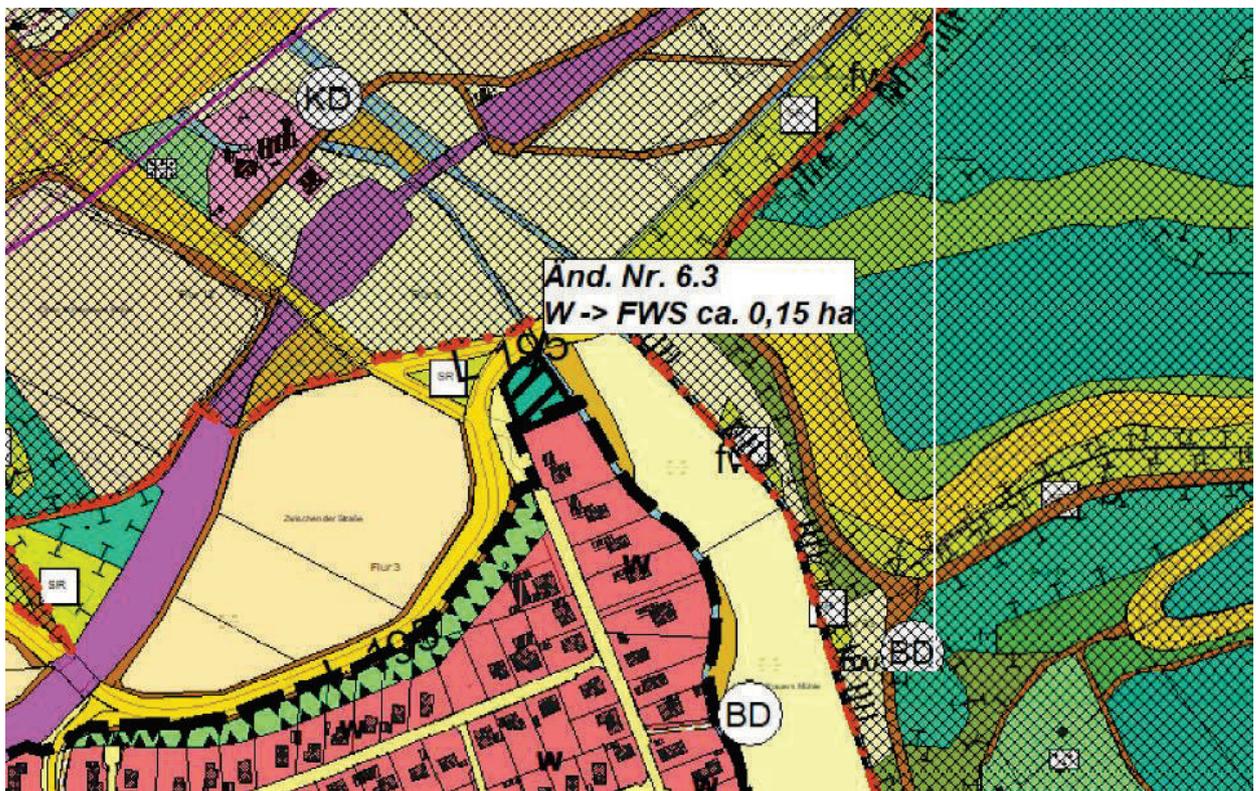


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Dillendorf (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Wohnbaufläche in forstwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

23. März .2023

Der Änderungspunkt Nr. 6.3 liegt am Ortseingang Beethovenstraße aus Richtung Kirchberg von Liederbach (östlicher Ortseingang), einem Ortsteil der Ortsgemeinde Dillendorf. Sie grenzt Richtung Norden an die Landesstraße L 195 und Richtung Süden an bestehende Siedlungsflächen. Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Die Änderung sieht auf dieser Fläche eine forstwirtschaftliche Nutzung vor.

Da es sich bei der Änderung um eine Flächenrücknahme handelt bedarf es keiner weitergehenden Bewertungen.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.6.4 Dillendorf Nr. 6.4: Änderung Fläche „Siedlung im Außenbereich (Teilaussiedler)“ in Mischbaufläche (M) (SiA in M ca. 0,1 ha)

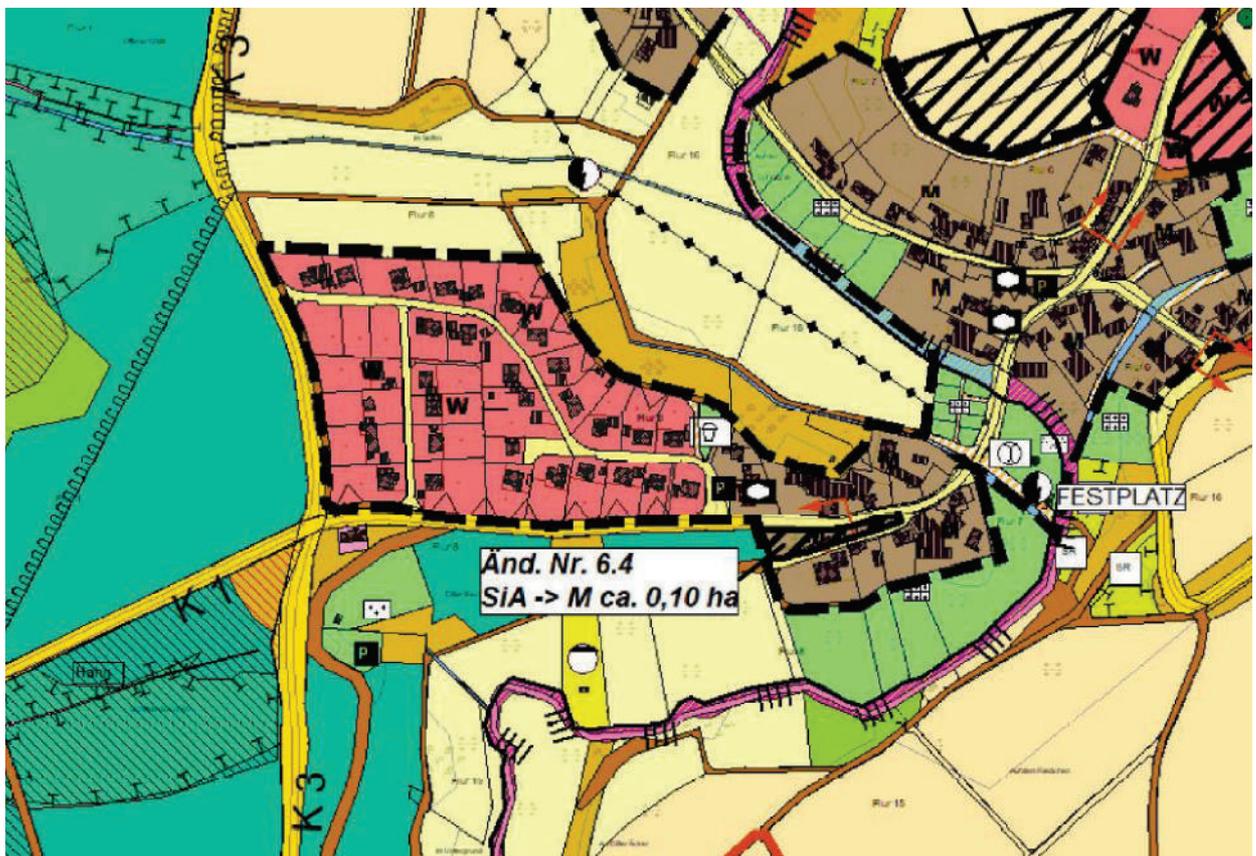


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Dillendorf (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Dillendorf wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zu-
--------------------	--

23. März .2023

geordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Das Planänderungsgebiet Nr. 6.4 befindet sich in Dillendorf am südöstlichen Rand der bestehenden Siedlungsflächen. Im RROP 2017 unterliegt die Änderungsfläche der Siedlungsfläche „Wohnen“, in westlicher Richtung grenzen sonstige Waldflächen. Zudem grenzt westlich ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“ an.

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

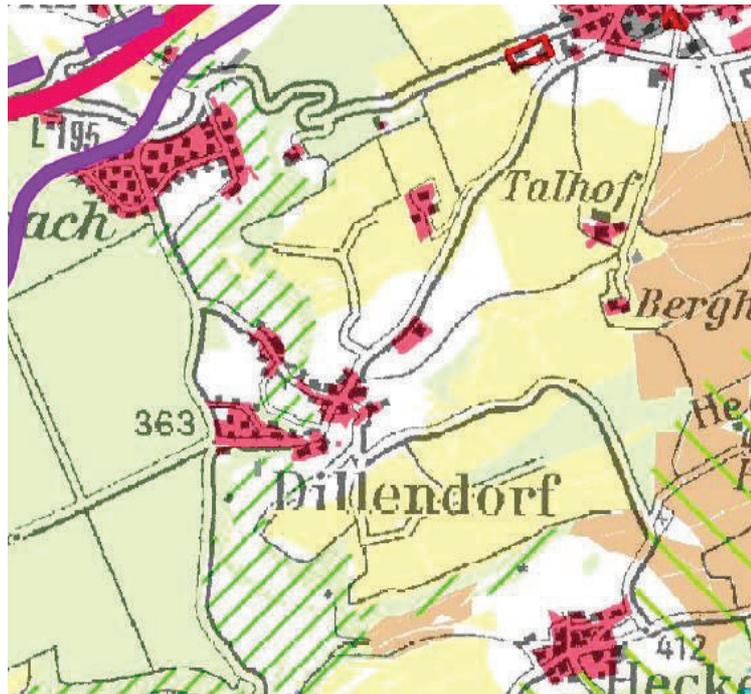


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der Änderung handelt es sich um die Umwidmung von Siedlungsfläche im Außenbereich (Teilaussiedler) in gemischte Baufläche (M). Die Korrektur der Flächendarstellung am Ortsrand an der K 1 ist geplant, da die derzeitige Ausweisung unpassend ist. Die beidseitige Bebauung an der Bürgermeister-Schwinnen-Straße, die geringe Tiefe der erfassten Flächen, die tatsächlichen Nutzung sowie die Abgrenzung nördlich durch die Kreisstraße 1 lassen eine Zuordnung zur Ortslage nach § 34 BauGB annehmen. Vom Fachbereich Beitragswesen der VG-Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass für die Fläche eine Einstufung als Ortslage erfolgt ist. Daher soll die Darstellung als Mischbaufläche vorgenommen werden. Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage von Dillendorf. Südlich und nördlich des Änderungsgebiets liegt im Bestand Bebauung vor, welche im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt wird. Westlich befinden sich Baumbestände. Bei der Änderungsfläche selbst handelt es sich um eine steile Böschungsfläche zwischen der Straße „Auf dem Schloss“ im Norden und der Bürgermeister-Schwinnen-Straße“ im Süden. Am Fuß der Böschung befinden sich mehrere zusammenhängende Gebäude, die als Schuppen und Garagen genutzt werden. In der östlichen Spitze der Änderungsfläche befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr von Dillendorf.

Über die angrenzenden Straßen ist die Erreichbarkeit der Fläche gesichert und das Gebiet an das regionale Straßennetz angebunden.

Landschaftsplanung

Bei der Flächenänderung handelt es sich faktisch um eine Anpassung an den Bestand. Zusätzliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten. Weitere Aussagen zur Landschaftsplanung sind daher nicht notwendig.

8.7 Ortsgemeinde Gehlweiler

8.7.1 Gehlweiler Nr. 7.1: Änderung von Grünfläche „Freizeitgelände“ in Sonderbaufläche „Freizeit/Tourismus“ (GR „Freizeitgelände“ in S „Freizeit/Tourismus“, ca. 0,6 ha) und Rücknahme von Grünfläche Freizeitgelände (GR „Freizeitgelände“ in LWS, ca. 0,2 ha)

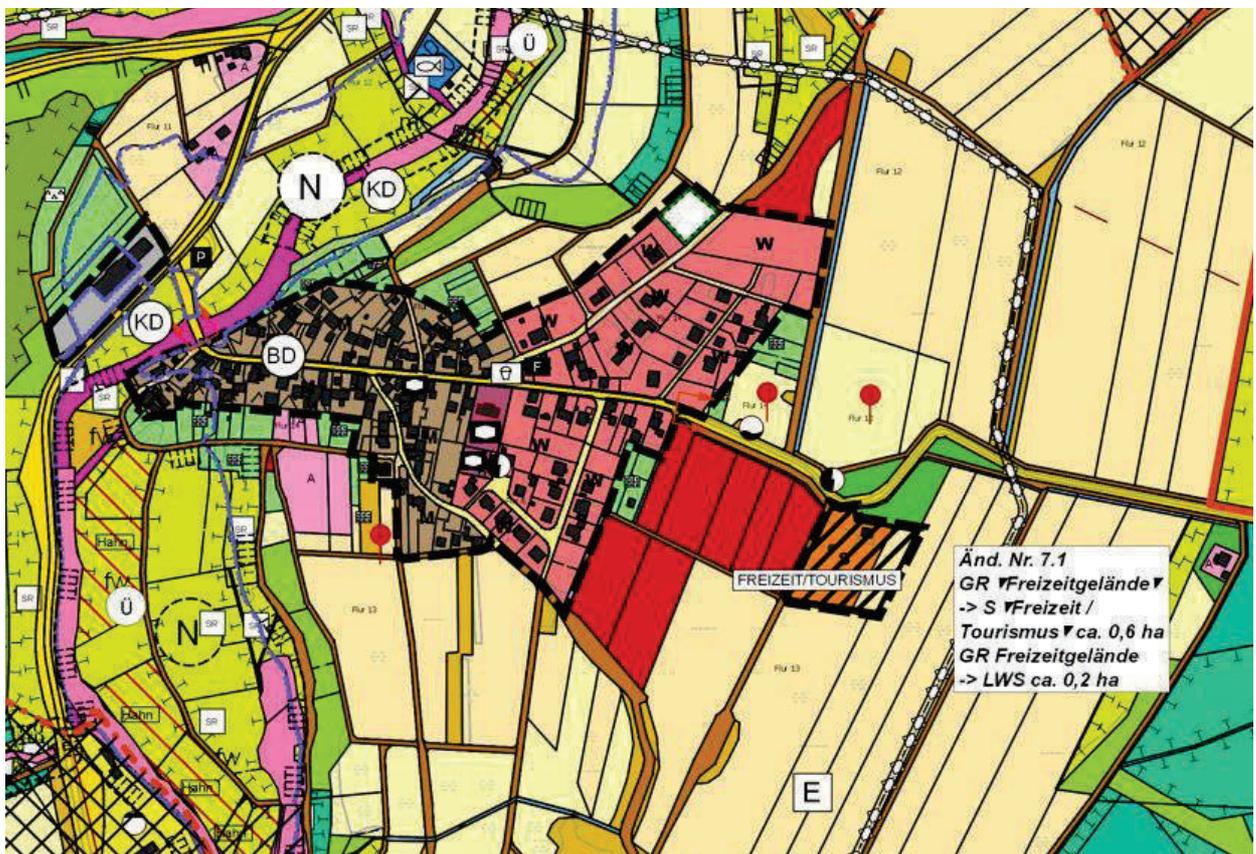


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Gehlweiler (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

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

Das Planänderungsgebiet liegt östlich der Siedlungsflächen von Gehlweiler und unterliegt im RROP 2017 keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Es wird jedoch von den Vorbehaltsgebieten „regionaler Biotopverbund“ und „Erholung und Tourismus“ überdeckt. Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft. Westlich von Gehlweiler verläuft die Hunsrück Schiefer- und Burgenstraße.

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

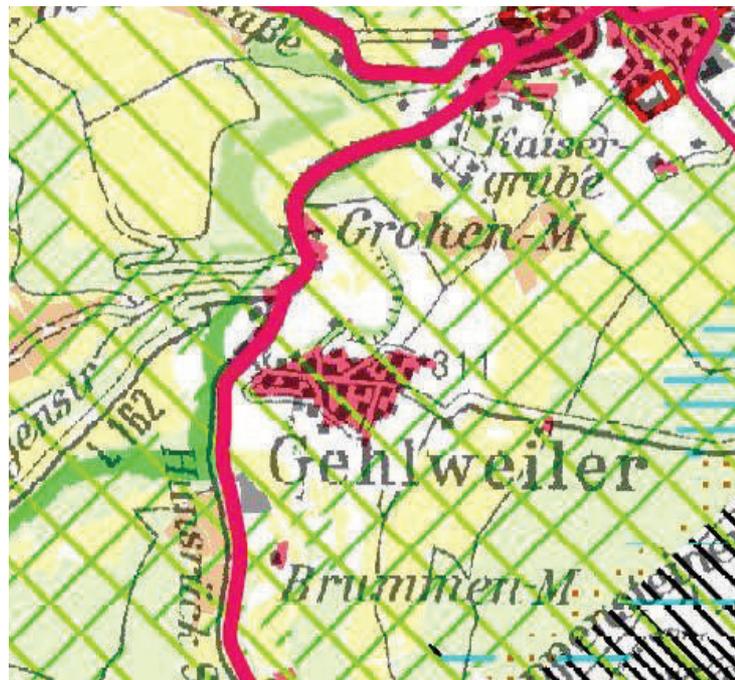


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im Rahmen dieses Änderungspunktes sind die Darstellung einer Sonderbaufläche Freizeit/Tourismus und die Rücknahme einer Grünfläche Freizeitgelände in der Größe von 0,6 ha und 0,2 ha geplant.

Die Änderungsfläche liegt ca. 175 m östlich der Siedlungslage Gehlweiler, zwischen bebauter Ortslage und westlichem Soonwaldrand und wird bereits als Sport- und Freizeitanlage genutzt. Neben einem Bolzplatz gibt es bereits die Reibsteinhütte und einen überdachten Grillplatz. Es handelt sich entsprechend überwiegend um eine Anpassung an den Bestand. Durch die vorliegende Bauleitplanung soll jedoch zusätzlich Baurecht für Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Nördlich der Änderungsfläche befindet sich ein Gehölzbestand aus Kiefern und verschiedenen Laubbaumarten. In Richtung Osten grenzt eine extensiv genutzte Weidefläche an das bestehende Freizeitgelände. Weiter in Richtung Osten und Süden grenzen intensiv genutzte Weideflächen an die Änderungsfläche.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die nördlich angrenzende Kreisstraße K 61 sowie über den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen und an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Der Bereich der Änderungsfläche ist als „Entstehungsgebiet Bergland mit hoher Abflusskonzentration“ für Starkregeneignisse kartiert. Die Thematik der Starkregengefährdung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der vorgesehene Standort zwar bereits als Freizeitgelände gekennzeichnet, jedoch nicht als Sonderbaufläche ausgewiesen. Daher hat die Ortsgemeinde Gehlweiler mit Beschluss vom 22.05.2020 bei der Verbandsgemeinde Kirchberg die Ausweisung einer Sonderbaufläche für „Freizeit und Tourismus“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauN-VO beantragt. Der Bebauungsplan „Freizeitgelände Reibsteinhütte“ wird derzeit parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB).

Der Ortsgemeinderat beschloss am 22.05.2020, auf Teilflächen der Gemarkung Gehlweiler Flur 13 Flurstück 8/1 einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet aufzustellen. Ziel des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Reibsteinhütte“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Innerhalb des Plangebiets soll die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung des bestehenden Freizeitgeländes geschaffen werden. Das Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) erfolgte vom 30.04 bis 31.05.2021. Daraus gingen keine bedeutsamen, kritischen Stellungnahmen hervor.

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen ihres touristischen Projektes „Gehlweiler – Heimat auch für Touristen“ die Anschaffung und den Betrieb von zwei Schäferhütten (ähnlich Campingfässern) mit Sitzgelegenheit im Außenbereich, die für Touristen als Übernachtungsmöglichkeit im Plangebiet an der Reibsteinhütte aufgestellt werden sollen. Neben der besonderen Lage mit Ausblick ins Kellenbachtal bietet diese Art an Übernachtungsmöglichkeit in besonderes Erlebnis für den Gast und stellt einen ganz besonderen Bezug zur Natur her. Hierdurch erhofft sich die Ortsgemeinde eine nachhaltige touristische Entwicklung sowie die Schaffung eines touristischen Alleinstellungsmerkmals. Die bereits vorhandene Toilettenanlage soll um eine Duschgelegenheit erweitert werden. Eine Förderung im Rahmen des Leader-Programmes wurde bereits beantragt.

Die Ortsgemeinde Gehlweiler möchte aus den vorstehenden Gründen den bestehenden Freizeitbereich mit Bolzplatz, Stellplätzen und einer Grillhütte mit WC-Anlage um weitere Sanitäranlagen sowie die beschriebenen Schäferhütten ergänzen. Damit die bestehenden und zukünftig angedachten Nutzungen im Plangebiet baurechtlich gesichert sind und eine weitere Entwicklung möglich ist, hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgelände Reibsteinhütte“ beschlossen.

Landschaftsplanung

Durch die vorgesehene verbindliche Bauleitplanung, wird auf der Fläche Baurecht für weitere Gebäude geschaffen. Dadurch werden zusätzliche Flächen versiegelt und Eingriffe in Natur und Landschaft begründet.

Die natürlichen Boden- und Wasserfunktionen sind aufgrund der Bestandsnutzung der Fläche bereits beeinträchtigt. Gleiches gilt für das Landschaftsbild. Um weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden wird die Ergänzung der randlichen Eingrünung in Richtung Westen und der Verzicht auf grelle und bunte Farben empfohlen.

Die Wiesenflächen haben eine gewisse Bedeutung für Insekten, Käfer und Kleintiere. Verbleibende Grünflächen sind daher extensiv zu nutzen und artenreich zu entwickeln. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wird außerdem empfohlen den nördlichen Gehölzbestand zu erhalten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.



Die Fläche liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe. Der Naturpark hat eine überregionale Ausdehnung. Durch die vorgesehene Änderungsplanung werden die Schutzbestimmungen und der Schutzzweck des Naturparks nicht beeinträchtigt. Die Lage innerhalb des Naturparks steht der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen. Gleiches gilt für die Lage im Landschaftsschutzgebiet Soonwald. Die Fläche ist bereits vorgeprägt. Der Charakter der Landschaft wird nicht wesentlich verändert.

Insgesamt sind die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar. Zudem werden durch die gleichzeitige Rücknahme von Grünflächen für die Freizeitnutzung Eingriffe in Natur und Landschaft verhindert.

Abwägung / Fazit:

- Umwidmung von Grünfläche Freizeitgelände in Sondergebiet Freizeitgelände, bei gleichzeitiger Rücknahme von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitgelände im Osten.
- Keine hochwertigen Biototypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Die Gehölze im Norden sind zu erhalten. Gleiches gilt für die randliche Eingrünung im Süden und Westen.
- Zweckgebundene bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in die Eigenart der Umgebung anpassen (keine grellen, bunten oder spiegelnden Materialien, Begrenzung der Höhenentwicklung, etc.)
- Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird auch eine randliche Eingrünung in Richtung Westen empfohlen.



8.8 Ortsgemeinde Gemünden

8.8.1 Gemünden Nr. 8.1: Bestandsanpassung: Änderung von Siedlungsflächen im Außenbereich in Mischbaufläche (SiA in M ca. 0,2 ha) und Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Grünfläche (M in GR ca. 1,6 ha)

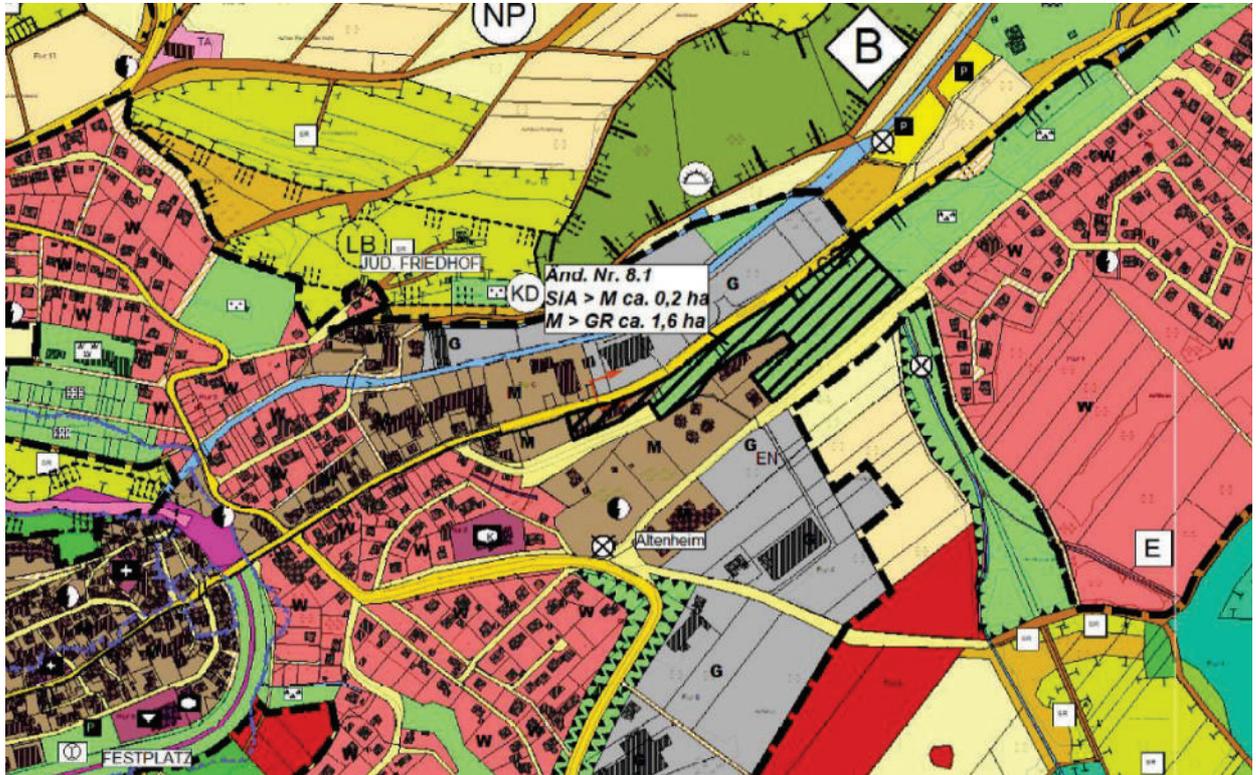


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Gemünden (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Gemünden wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Planänderungsgebiet liegt im östlichen Randbereich der Siedlungslage von Gemünden und unterliegt im RROP 2017 überwiegend keiner Flächendarstellung (weiße Fläche) und geringfügig der Siedlungsfläche „Wohnen“. Es wird von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Der Änderungspunkt Nr. 8.1 umfasst die Änderung von Siedlungsflächen im Außenbereich in Mischbaufläche von ca. 0,2 ha und Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Grünfläche von ca. 1,6 ha.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg sieht für den vorgesehenen Standort derzeit eine Siedlungsfläche im Außenbereich vor. Die Fläche ist bereits bebaut und versiegelt. Zusätzlich ist eine Flächenrücknahme mit der Darstellung von Grünfläche auf derzeit dargestellten Mischbauflächen zwischen der L 162 und der Werner-Zwiebelb.-Straße vorgesehen, da für die vorgesehene Nutzung hier keine realistische bauliche Umsetzung möglich ist.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am östlichen Randbereich der Siedlungslage von Gemeinden. Östlich schließt mit geringem Abstand ein Wohngebiet an. Nördlich liegt die Landesstraße L 162. Auf der in Rede stehenden Rücknahmefläche befindet sich derzeit überwiegend Baumbestand.

Nördlich und südlich der Änderungsfläche sind im Flächennutzungsplan Flächen für Gewerbe dargestellt. Daher sind potentielle Störquellen zu erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind.

Nördlich grenzt die L 162 an die Plangebietsfläche. Das Plangebiet kann verkehrlich über diese Landesstraße erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen werden. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (20 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Südlich der Planfläche wurden laut Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Außenstelle Koblenz, Direktion Landesarchäologie vom 30.11.2021 bei früheren Untersuchungen (1936) frühgeschichtliche Siedlungsbefunde beobachtet. Der Sachverhalt ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Landschaftsplanung

Bei der Umwidmung von Fläche für „Siedlung im Außenbereich“ in Mischbaufläche handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Die Flächenrücknahme der Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung der Änderung.

8.9 Ortsgemeinde Hahn

In der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 08.12.2021 wurde bezüglich der Anbindung auf den geplanten Ausbau der Ortsdurchfahrt im Zuge der K 82 sowie den Neubau der L 182 hingewiesen.

8.9.1 Hahn Nr. 9.1: Redaktionelle Anpassung: Umbau Knotenpunkt B327/L194

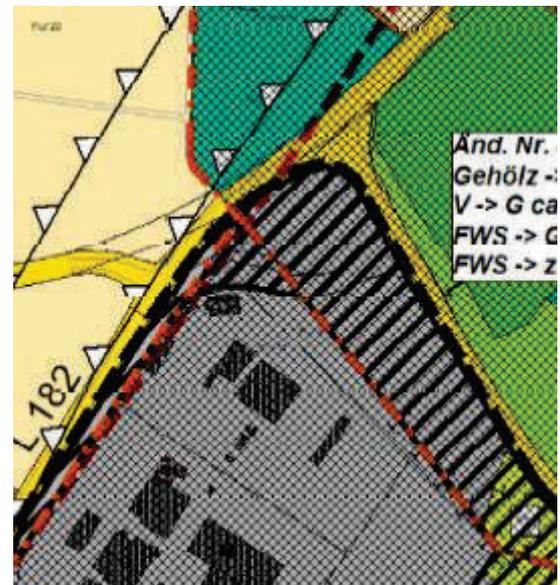


Abb.: Darstellung des Knotenpunktes in der Ortsgemeinde Hahn in der Fassung der 3. FNP-Änderung (links) und redaktionelle Änderung des Knotenpunktes (rechts)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Hahn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich an der Landesstraßen L 193, L 182 und L 194 und liegt südöstlich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Hahn. Sie unterliegt im RROP 2017 teilweise keiner Flächendarstellung, teilweise befindet sie sich im Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“, sonstigen Waldflächen und Gewerbegebiet.</p>
--------------------	--

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

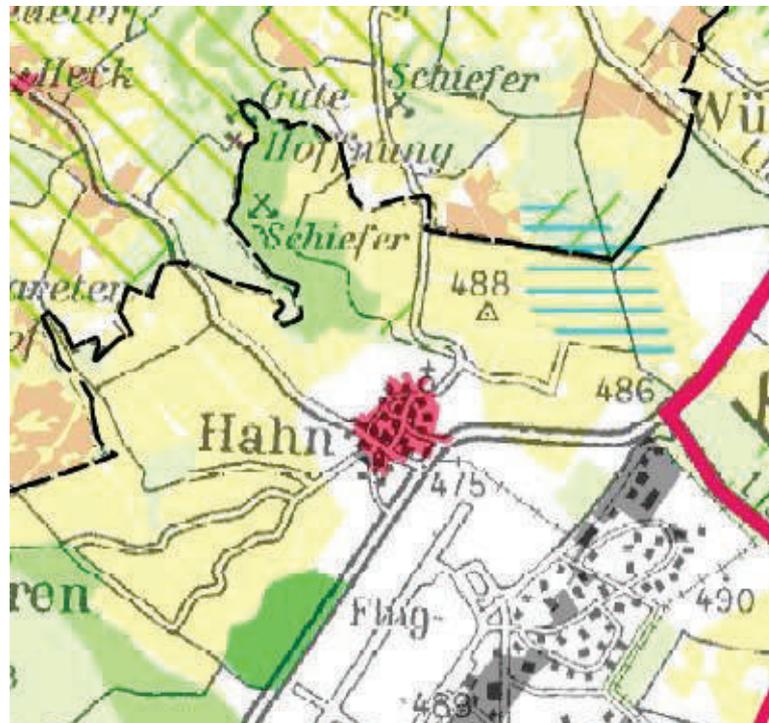


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die redaktionelle Anpassung erfolgt im Zuge des Umbaus des Knotenpunktes B327/L194. Dieser befindet sich östlich außerhalb der Siedlungslage der Ortsgemeinde Hahn.

In der Plankarte zur Ortsgemeinde Hahn wird bereits auf den geplanten Umbau hingewiesen. Der Umbau des Knotenpunktes soll entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt werden, derzeit dargestellt ist noch das damalige „Langfristkonzept“.

Die Optimierung der zeichnerischen Darstellungen erfolgt im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans.

Es handelt sich um die Anpassung des FNP an Ergebnisse der verkehrsbezogenen Fachplanung.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ergebnisse der verkehrsbezogenen Fachplanung. Gemäß des aktuellen Luftbildes (LANIS) ist der umgebaute Knotenpunkt in der Ortsgemeinde Hahn bereits Bestand. Da es sich um eine Bestandsanpassung handelt und lediglich eine redaktionelle Anpassung vorliegt sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Weitergehende landschaftsplanerische Ausführungen und Bewertungen sind daher nicht erforderlich.

8.9.2 Hahn Nr. 9.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,9 ha)

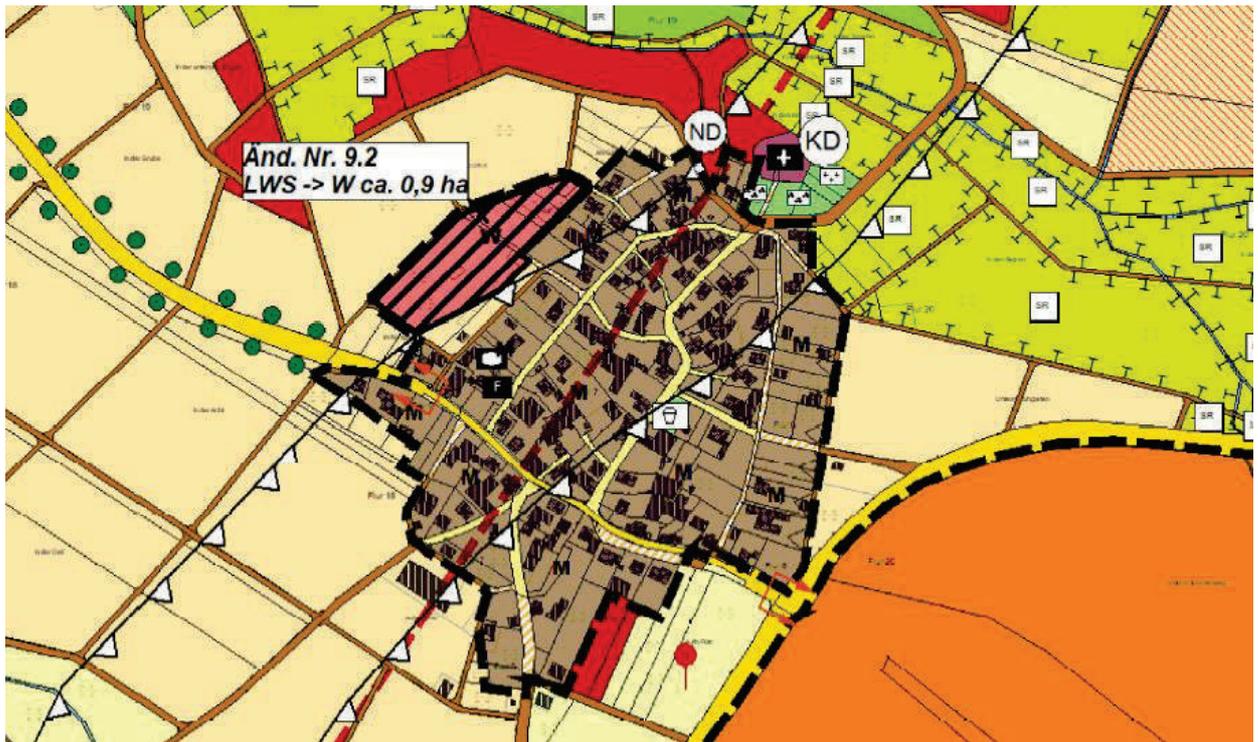


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hahn (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Hahn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 9.2 befindet sich nordwestlich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Hahn. Sie unterliegt im RROP 2017 überwiegend keiner Flächendarstellung und teilweise der Siedlungsfläche „Wohnen“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

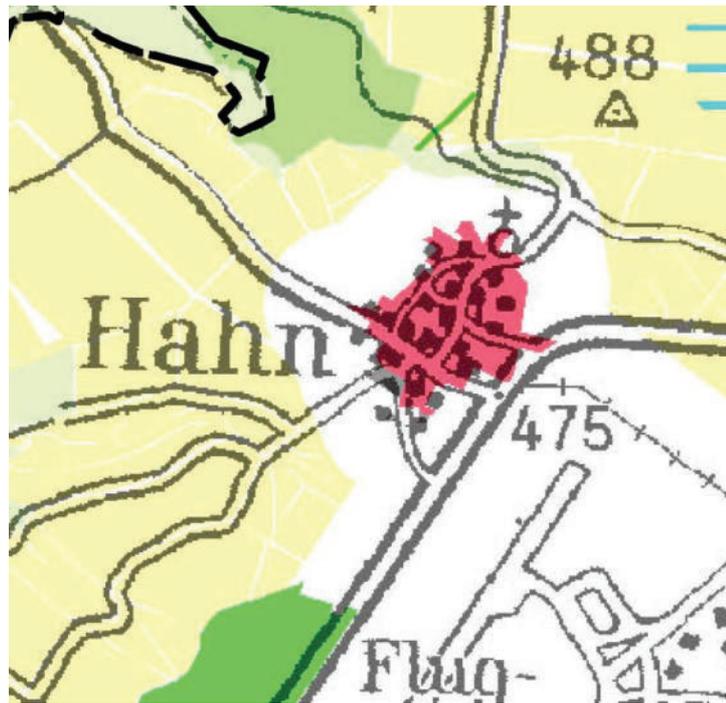


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche und zusätzlich von Mischbaufläche zur Festlegung der Zwischenbereiche. Im Flächennutzungsplan ist für Änderungsfläche derzeit landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die geplante Änderung wird unter Berücksichtigung des regionalen Entwicklungskonzepts für die Region Flughafen Frankfurt –Hahn umgesetzt. Das Entwicklungskonzept sieht eine nordwestliche Ortserweiterung der Ortsgemeinde Hahn aufgrund von Bauinteresse der Eigentümer vor. Im Entwicklungskonzept wird die Fläche als „Wohnbaufläche Priorität“ mit der Bezeichnung „Am Mühlentpfad“ dargestellt.

Der Flughafen Frankfurt-Hahn hat sich in den letzten Jahren als das zentrale Konversionsprojekt im Hunsrück und einziger zivil genutzter Passagierflughafen in Rheinland-Pfalz zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor und Jobmotor für die Region Hunsrück entwickelt. Die vom Flughafen-Hahn und den auf dem Flughafengelände angesiedelten Unternehmen ausgehenden Entwicklungsimpulse für die ansonsten überwiegend strukturschwache Region wirken sich insbesondere in den Umlandgemeinden des Flughafens durch eine Vielzahl von Wachstumsperspektiven aus. Dort sind in den vergangenen Jahren neue Bauflächen ausgewiesen worden, die verkehrliche Infrastruktur wurde erheblich verbessert bzw. wird weiter ausgebaut werden und auch neue Wohnbauflächen sind entstanden bzw. werden, wie aus der vorstehenden Änderungsplanung ersichtlich ist, noch entstehen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn mit der Entstehung von gewerblichen Bauflächen, der Schaffung von Arbeitsplätzen wird es städtebaulich auch erforderlich, weitere Bauflächen in direkter Nähe zum Flughafen Hahn auszuweisen bzw. zu entwickeln.

Die Abgrenzung der Änderungsfläche wird unter Berücksichtigung des Lärmschutzbereiches zum Flughafen Hahn vorgenommen. Hier ist die maßgebliche äußere Abgrenzung zur Nachschutzzone relevant. Nach § 5 Abs. 2 FluLärmG dürfen (neue) Wohnungen nicht in der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone errichtet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Schutzbestimmungen, die sich aus dem FluLärmG ergeben zu beachten.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsflächen ist zum Einen geprägt durch die Siedlungslage der Ortsgemeinde Hahn und zum anderen durch die Grünlandwiesen, zum Teil mit Gehölzbeständen, westlich und nördlich und die intensiv genutzten Ackerflächen südlich. Ca. 120 m nördlich fließt der Brühlbach. Er wird von Wiesen und Gehölzsäumen begleitet. Weiter nordwestlich beginnt der Wald.</p> <p>Im größeren Maßstab ist das Landschaftsbild insbesondere durch den Flughafen Hahn, mit seinen Landebahnen, Freiflächen und den vielen zweckgebundenen Gebäuden geprägt.</p> <p>Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum.</p> <p>Die Fläche hat aufgrund der teilweisen Nutzung als Gärten eine Bedeutung für die Naherholung. Diese entfällt für die aktuellen Nutzergruppen. Den zukünftigen Bewohnern des Neubaugebietes können die Freiflächen aber ebenfalls wieder zur Naherholung dienen.</p> <p>Außerdem ist anzunehmen, dass die bestehenden Wirtschaftswege von Spaziergängern und Joggern genutzt werden.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung insbesondere in Richtung Westen, Erhalt der Wegeverbindungen
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsflächen liegen in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 75 mm /Jahr.</p> <p>Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Zu dem ca. 45m weiter nördlich gelegenen Brühlbach, einem Gewässer III. Ordnung, wird ausreichend Abstand gehalten.</p> <p>Die Änderungsflächen leisten als Wiesenfläche mit Gehölzen auch einen gewissen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung. Die Flächen haben aber insgesamt keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt.</p>	Gering bis mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Boden	Die Änderungsflächen liegen in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Als Bodenart ist Lehm sowie lehmiger Sand und stark lehmiger Sand kartiert. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Das Ertragspotential wird überwiegend als mittel eingestuft. Durch Tritt in Folge von Beweidung, Holzlagerung und Befahrung sind die Böden der Änderungsflächen teilweise bereits vorbelastet.	Mittel bis hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden, Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen
Klima/ Luft- hygiene	Als Wiesenflächen mit Gehölzen haben die Flächen grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt jedoch dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Nordwesten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Innere Durchgrünung und randliche Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes.
Arten und Biotope	Aufgrund der verschiedenen Strukturen bieten die Änderungsflächen Habitatpotential für verschiedene Tierarten: Wiesen für Insekten und Kleintiere und Gehölze für Freibrüter und ggf. baumhöhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse. Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gibt es bisher nicht. Es wird jedoch empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.	Mittel - hoch	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und Extensivwiesen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** teilweise keine Darstellung, teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft und Mischbaufläche
- **Biotoptkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsflächen liegen im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bilden eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers. Die Flächen stellen als Gärten mit Gehölzen und Weideflächen eine gewisse Strukturvielfalt bereit mit Habitatpotential für verschiedene Tierarten, deshalb wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.

Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der Gebäuden und der Beweidung bereits teilweise beeinträchtigt. Und auch das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers zu Wohnzwecken.
- Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Es wird jedoch die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

8.10 Ortsgemeinde Hecken: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP



8.11 Ortsgemeinde Heinzenbach

8.11.1 Heinzenbach Nr. 11.1: Umwidmung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ (M in GB „Sozial“, ca. 0,1 ha)

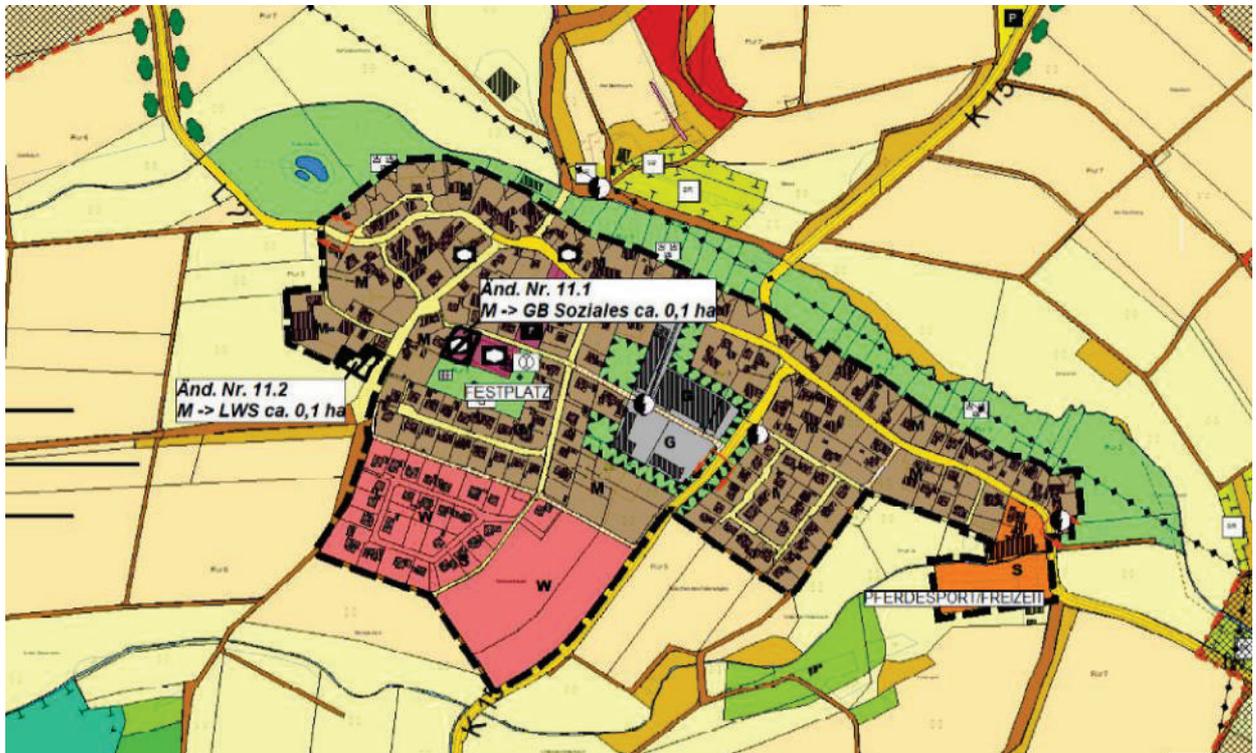


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Heinzenbach (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Heinzenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Sie übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Änderungsgebiet 11.1 liegt innerhalb der Siedlungsflächen von Heinzenbach und wird im RROP 2017 als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Außerhalb der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde befindet sich ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“. Die Siedlungsflächen einschließlich der Änderungsfläche werden nicht von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

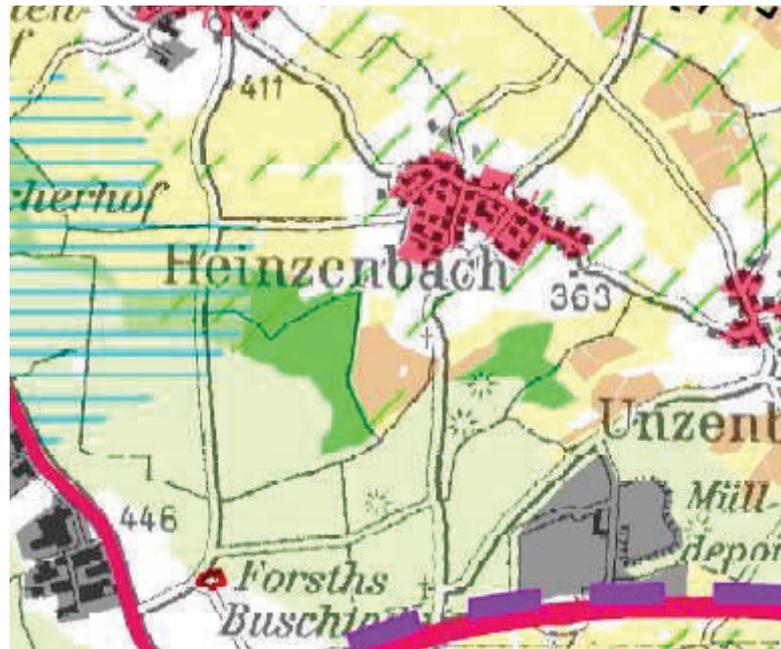


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im Rahmen der Änderung Nr. 11.1 wird eine Umwidmung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ von ca. 0,1 ha vorgesehen. Die Änderung erfolgt als redaktionelle Anpassung.

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um das Flurstück 66/6 auf Flur 3. Dies liegt zentral in der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Heinzenbach. Auf Flur 3 befindet sich auch das Gemeindehaus von Heinzenbach und grenzt unmittelbar an die Änderungsfläche an. Die Fläche wird bereits als Parkplatz für das Gemeindehaus genutzt.

Südlich ist im Bestand eine zeitweilig als Festplatz genutzte Grünfläche vorhanden. Umliegend befinden sich Mischbauflächen, welche im Bestand bebaut sind.

Die verkehrliche Erschließung der Änderungsfläche kann über die direkte Anbindung an die nördlich verlaufende „Schulstraße“ und den weiteren Anschluss an die Kreisstraße K15 und L 228 sichergestellt werden.

Im Rahmen dieser Änderung erfolgt eine Anpassung an den Bestand vor Ort. Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein Abwägungsbedarf erforderlich.

Landschaftsplanung

Aufgrund der bisher ausgewiesenen Mischbaufläche ist bereits eine Bebauung auf der Fläche zulässig.

Zudem handelt es sich bei der Änderung um eine Bestandsanpassung. Die Fläche wird bereits als Parkplatz für das Gemeindehaus genutzt. Es werden somit keine weiteren Eingriffe vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.11.2 Heinzenbach Nr. 11.2: Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Flächen für die Landwirtschaft (M in LWS, ca. 0,1 ha)

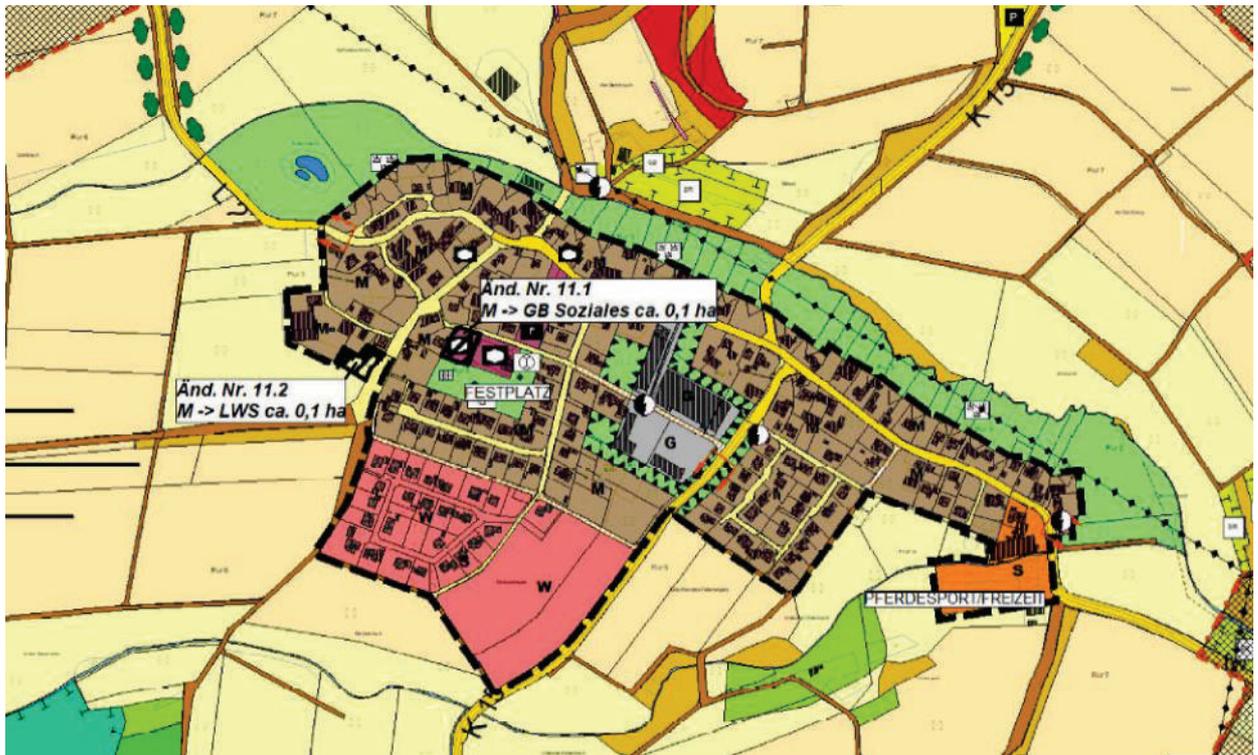


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Heinzenbach (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war im Flächennutzungsplan bislang als Mischbaufläche ausgewiesen. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Mischbauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Es werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.12 Ortsgemeinde Henau

8.12.1 Henau Nr. 12.1: Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche (LWS in M ca. 0,02 ha)

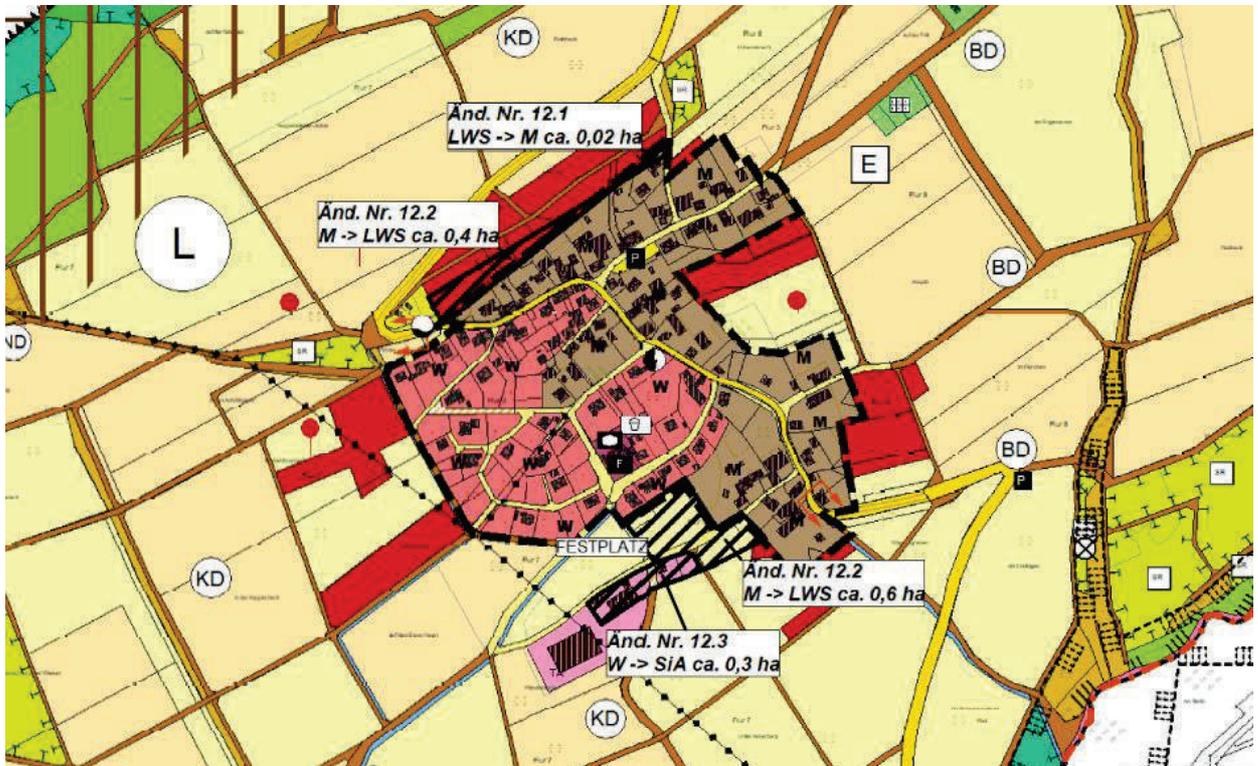


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Henau (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Henau wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt im nördlichen Randbereich der Siedlungsfläche von Henau und unterliegt im RROP keiner Flächendarstellung. Die Ortsgemeinde befindet sich im Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“. Das südlich der Siedlungsflächen liegende Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“ sowie das nördlich der Änderungsfläche existierende Vorbehaltsgebiet „Grundwasserschutz“ wird von dem Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

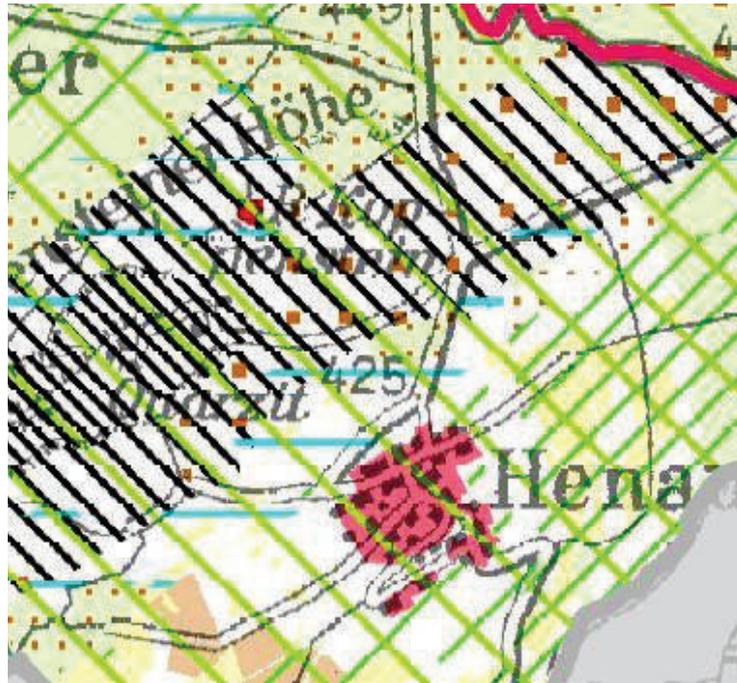


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung umfasst geringfügige Anpassungen gegenüber der bisherigen Abgrenzung der Ortslage. Geplant ist die Neudarstellung von Mischbaufläche für eine Flächengröße von 0,02 ha. Bei der Neudarstellung der Mischbaufläche in geringem Umfang von ca. 0,02 ha handelt es sich um eine Anpassung an die rechtsverbindliche Ergänzungssatzung „Soonwaldstraße“ der Ortsgemeinde Henau vom 15.12.2015, in Kraft getreten am 23.01.2016.

Das Änderungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand der Siedlungsfläche Henau. Richtung Süden grenzt das Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde an. Der Flächennutzungsplan legt derzeit landwirtschaftliche Nutzung für den in Rede stehenden Planbereich fest. Im Bestand ist die Fläche bereits bebaut, es handelt sich daher um eine Bestandsanpassung.

Über die Anbindung an die Kreisstraße K 62, die Soonwaldstraße und angrenzende Wege ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage am nördlichen Ortsrand von Henau mit nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es werden entsprechend keine Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können jedoch Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Hierunter fallen auch Geruchsmissionen.

Zum erweiterten Hintergrund: Der Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 13/1 hatte bei der Ortsgemeinde den Erlass einer Klarstellungs- oder Außenbereichssatzung beantragt. Er beabsichtigte den Anbau eines Wohnhauses an die bestehende Doppelgarage, was ihm aber von der unteren Bauaufsichtsbehörde abgelehnt worden war. Laut dem Bauvorbescheid wurde der Standort dem sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet, in dem Wohngebäude nicht zu lässig sind. Die Ortsgemeinde Henau hatte das Einvernehmen zu dem Baugesuch damals positiv erteilt. In dem Antrag an die Ortsgemeinde wurde konkretisiert, dass durch die Aufstellung einer solchen Satzung die planerische Zulässigkeit des Bauvorhabens hergestellt werden solle. Entspre-

chend dem Antrag hatte der Ortsgemeinderat sich positiv zum Erlass einer solchen Satzung zur Ergänzung der Ortslage ausgesprochen. Es handelt sich letztlich nur um eine geringe Flächenausdehnung im Anschluss an bestehende Bebauung.

Bezüglich des bislang wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg konnte festgestellt werden, dass die bisherige Abgrenzung des Ortsrandes nur einen geringfügig anderen Verlauf wiedergibt. Diese minimale Abweichung wurde inhaltlich als unbedeutend eingestuft, da die Darstellung nicht parzellenscharf maßgebend ist und im Bereich der vorgesehenen Ergänzung nur wenige Meter Differenz bestehen. Im Zuge der FNP-Änderung sollte als Art der baulichen Nutzung eine gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Ziffer 2 BauNVO ausgewiesen werden, wodurch bei der Konkretisierung in der Ergänzungssatzung als „Dorfgebiet“ eine Übereinstimmung hergestellt wird.

Der Ortsgemeinderat beschloss am 20.08.2015 die Aufstellung der Ergänzungssatzung mit der Bezeichnung „Ergänzungssatzung Soonwaldstraße“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für einen Teilbereich nördlich der Bebauung der Soonwaldstraße. Konkret wurde der Bereich der Flurstücke 13/1 und 13/4 in der Flur 3 wie in der Darstellung als Außenabgrenzung festgelegt (Verlauf der Abgrenzung westlich im Anschluss an Bebauung mit Nebengebäude in Richtung Osten bis zur gegenüberliegenden Einmündung eines Wirtschaftsweges) und damit zusätzlich als Ortslage erfasst. Dadurch ergibt sich eine Ergänzung zur vorhandenen Bebauung, wodurch eine sinnvolle Abrundung der Ortslage entsteht.

Zudem kommt es im Rahmen der Änderung 21.2 zu einer Flächenrücknahme von 0,4 ha. Der derzeit noch als Mischbaufläche dargestellte Bereich grenzt westlich an das Änderungsgebiet.

Landschaftsplanung

Bei der Neudarstellung der Mischbaufläche in geringem Umfang von ca. 0,02 ha handelt es sich um eine Anpassung an die rechtsverbindliche Ergänzungssatzung „Soonwaldstraße“ der Ortsgemeinde Henau vom 15.12.2015, in Kraft getreten am 23.01.2016. Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher nicht mehr notwendig.



8.12.2 Henau Nr. 12.2: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS ca. 1,0 ha)

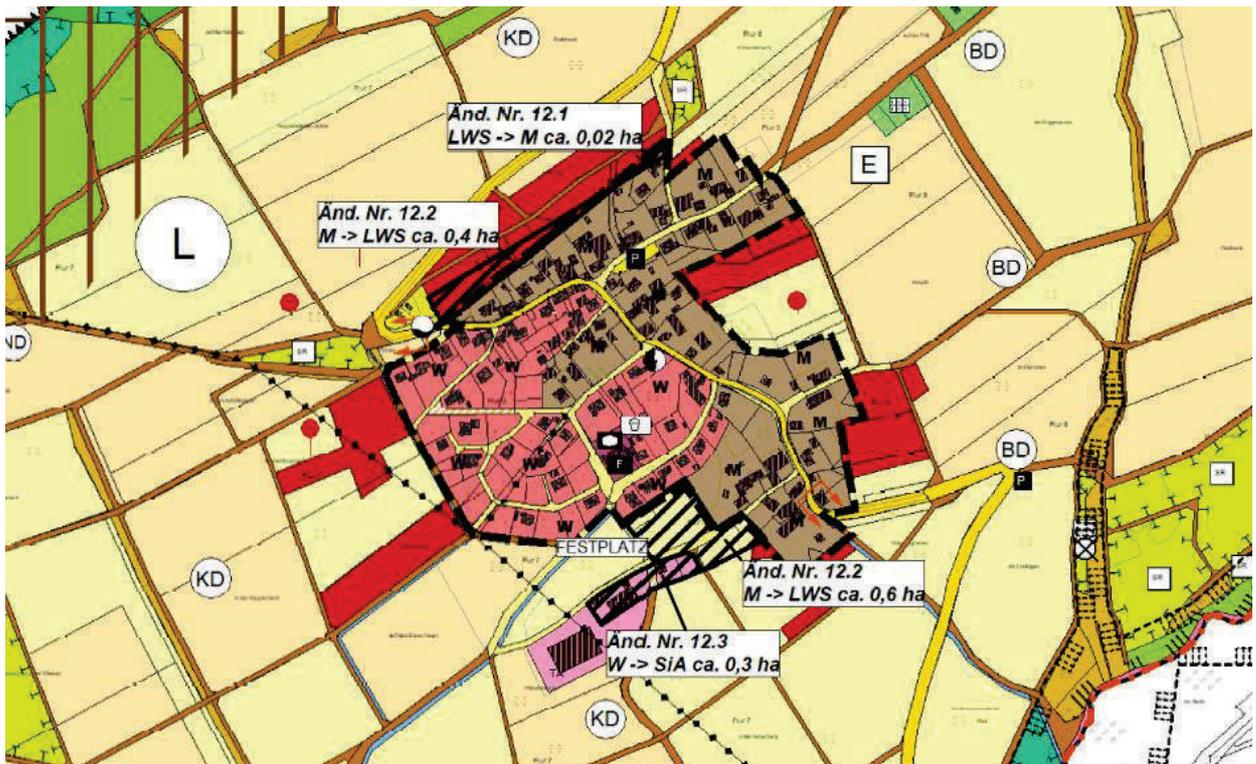


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Henau (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsflächen 12.2 (Änderung Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung und es sind keine planerischen Konflikte zu erwarten.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung der Änderung.

8.12.3 Henau Nr. 12.3: Bestandsanpassung: Umwidmung Wohnbaufläche in Siedlung im Außenbereich (W in SiA ca. 0,3 ha)

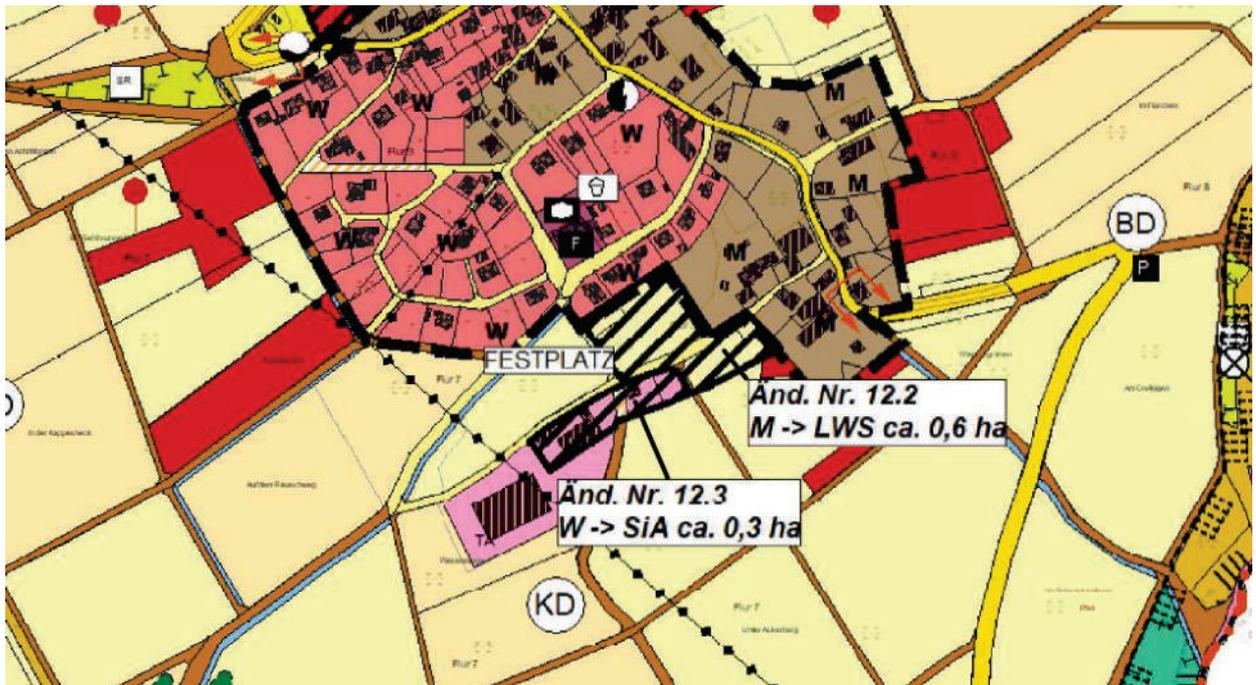


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Henau (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Henau wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsfläche von Henau und unterliegt im RROP 2017 überwiegend der Flächendarstellung Siedlungsfläche „Wohnen“ und geringfügig keiner Darstellung. Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ sowie im Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

Ortsplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst für die Änderung 12.3 eine Korrektur zu den Flächen der landwirtschaftlichen Aussiedlung „Lanz“. Dabei handelt es sich um eine Bestandsanpassung mit dem Wegfall von Wohnbaufläche und der Umwidmung in „Siedlung im Außenbereich“ (SiA). Die Größe des Änderungsbereiches liegt bei 0,3 ha.

Die Änderungsfläche befindet sich am südlichen Rand der Ortslage von Henau. Umliegend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Plangebiet ist über die Lage an der Kreuzung der „Wiesenstraße“ und „Am Asbacher Weg“ sowie weiterhin über die durch Henau verlaufende K 62 an das Straßennetz angeschlossen.

Es ist kein besonderer Abwägungsbedarf zu erkennen, da es sich um eine Bestandsanpassung handelt.

Landschaftsplanung

Bei der Umwidmung von Wohnbaufläche in „Siedlung im Außenbereich“ handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch nicht vorbereitet. Es bedarf daher keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung der Änderung.



8.13 Ortsgemeinde Hirschfeld

8.13.1 Hirschfeld Nr. 13.1: Umwidmung von Siedlung im Außenbereich (ca. 0,2) und Grünfläche (ca. 0,1 ha) in landwirtschaftliche Fläche

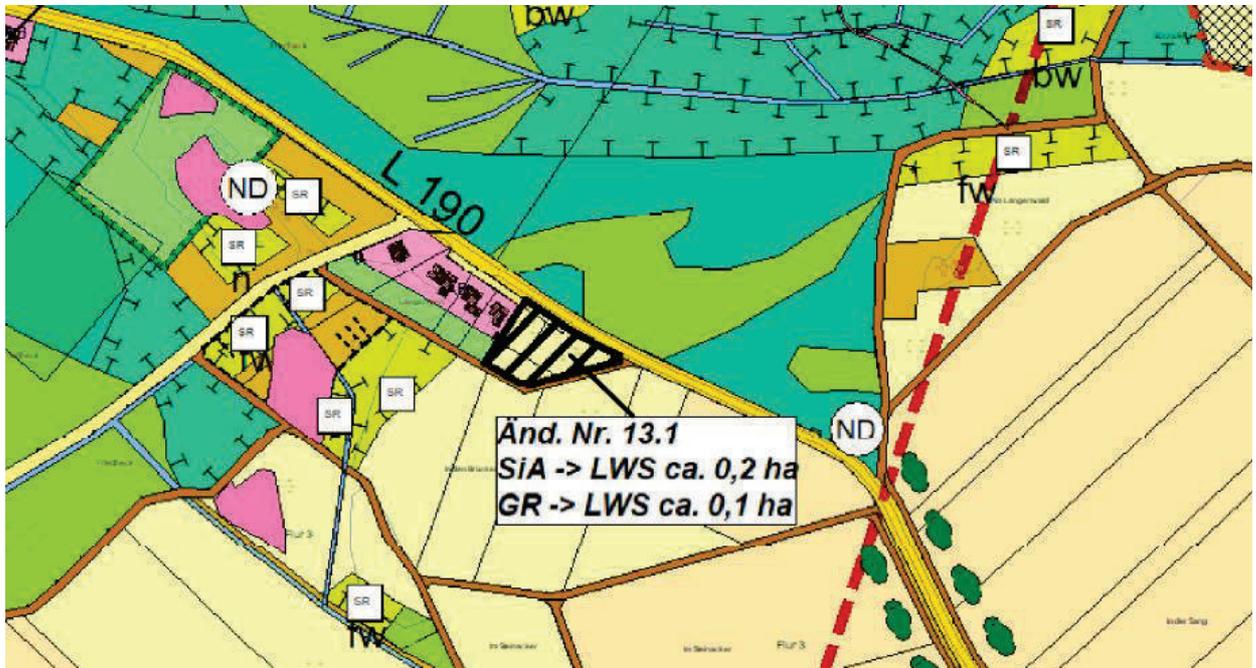


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Hirschfeld (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund der Bestandsanpassung und des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Umwidmung von Fläche für „Siedlung im Außenbereich“ und „Grünfläche“ in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war im Flächennutzungsplan bislang als Grünfläche sowie „Siedlung im Außenbereich“ ausgewiesen und wurde baulich nicht genutzt. Die Außenbereichssatzung „An der L 190“ sieht daher eine Abgrenzung der Siedlung im Außenbereich vor. Das Verfahren ist abgeschlossen und die Satzung trat am 01.07.2021 in Kraft.

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

Landschaftsplanung

Bei der Umwidmung von Fläche für „Siedlung im Außenbereich“ und „Grünfläche“ in landwirtschaftliche Fläche handelt es sich faktisch um eine Flächenrücknahme und eine Anpassung an den Bestand. Die Flächenrücknahme der Siedlungsfläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung der Änderung.

8.14 Ortsgemeinde Kappel

8.14.1 Kappel Nr. 14.1: Bestandsanpassung an BP „Heizzentrale Kappel“, Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ (LWS in VE „Erneuerbare Energien“, ca. 0,4 ha)

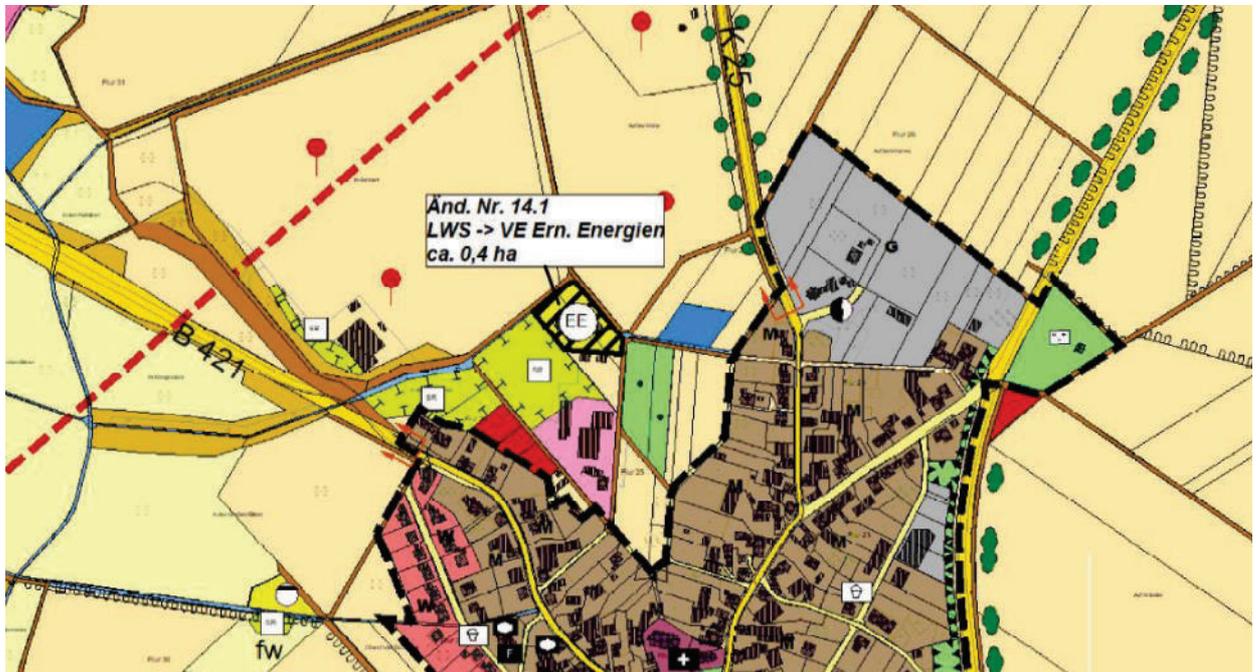


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kappel (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Kappel wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kappel übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die vorgesehene Änderung liegt nördlich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Kappel. Die Ortsgemeinde wird von den Bundesstraßen B 421 und B 327 durchkreuzt. Für die Planänderungsfläche liegt im aktuell wirksamen RROP keine Flächendarstellung vor (weiße Fläche). Das Plangebiet unterliegt teilweise dem Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

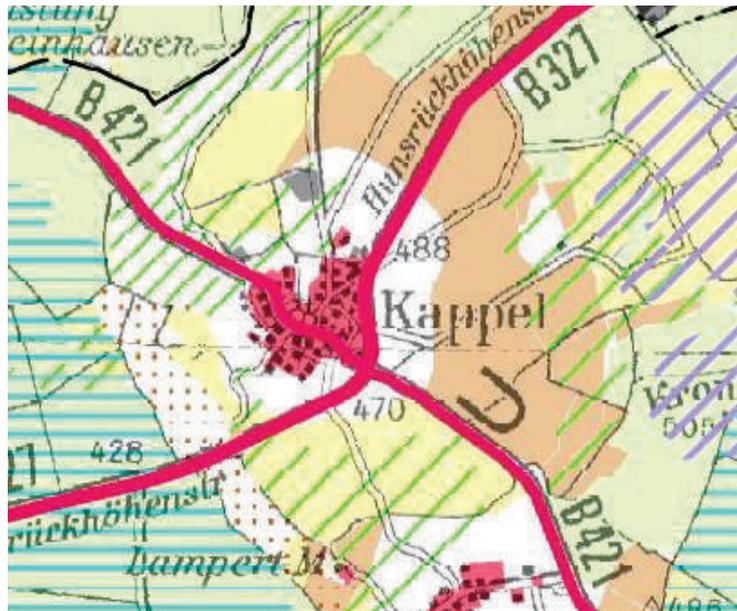


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine Anpassung an den Bebauungsplan „Heizzentrale Kappel“ und die auf dieser Grundlage erfolgte bauliche Umsetzung. Die Fläche ist entsprechend bereits bebaut. Es erfolgt die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ für eine Größe von ca. 0,4 ha.

Die Änderung wurde ursprünglich bereits für die 3. Änderung des FNP beantragt, in der damaligen Würdigung wurde auf eine planerische Berücksichtigung im Rahmen der 5. Änderung hingewiesen.

Aktuell sind die Flächen im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als landwirtschaftliche Nutzflächen mit der Zweckbestimmung „Acker und Grünland“ ausgewiesen.

In der Ortsgemeinde Kappel ist die Errichtung eines Heizkraftwerkes erfolgt, das durch ein Nahwärmeverbundnetz in der Ortslage eine eigenständige Heizenergieversorgung ermöglicht. Baurechtlich ist für den vorgesehenen Standort des Heizkraftwerkes im Außenbereich von Kappel die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde erfolgt. Die Planung bezieht sich auf einen Standort nördlich der Ortslage Kappel mit einer Größe von ca. 0,59 ha. Vorgesehen war die Ausweisung einer Fläche für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Ortsgemeinderat von Kappel beschloss bereits in der Sitzung vom 28.02.2014, für die Grundstücke Flur 25 Flurstücke 43 (teilweise), 44 und 79 (Gewässer, teilweise) zuzüglich der Erschließungsfläche der Zuwegung zur Kreisstraße 25 (Grundstücke Flur 31 Flurstücke 99/1 und 100 teilweise) einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Errichtung eines Heizkraftwerkes zu ermöglichen und die konkreten Umsetzungsanforderungen zu steuern (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Am 08.09.2014 wurde durch den Ortsgemeinderat formelle Planreife festgestellt.

Landschaftsplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Bestandsanpassung an den Bebauungsplan „Heizzentrale Kappel“. Alle relevanten Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die Fläche ist bereits bebaut.

Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.14.2 Kappel Nr. 14.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W, ca. 1,4 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in zK BP 0,6 ha, FWS in zK BP 0,1 ha)

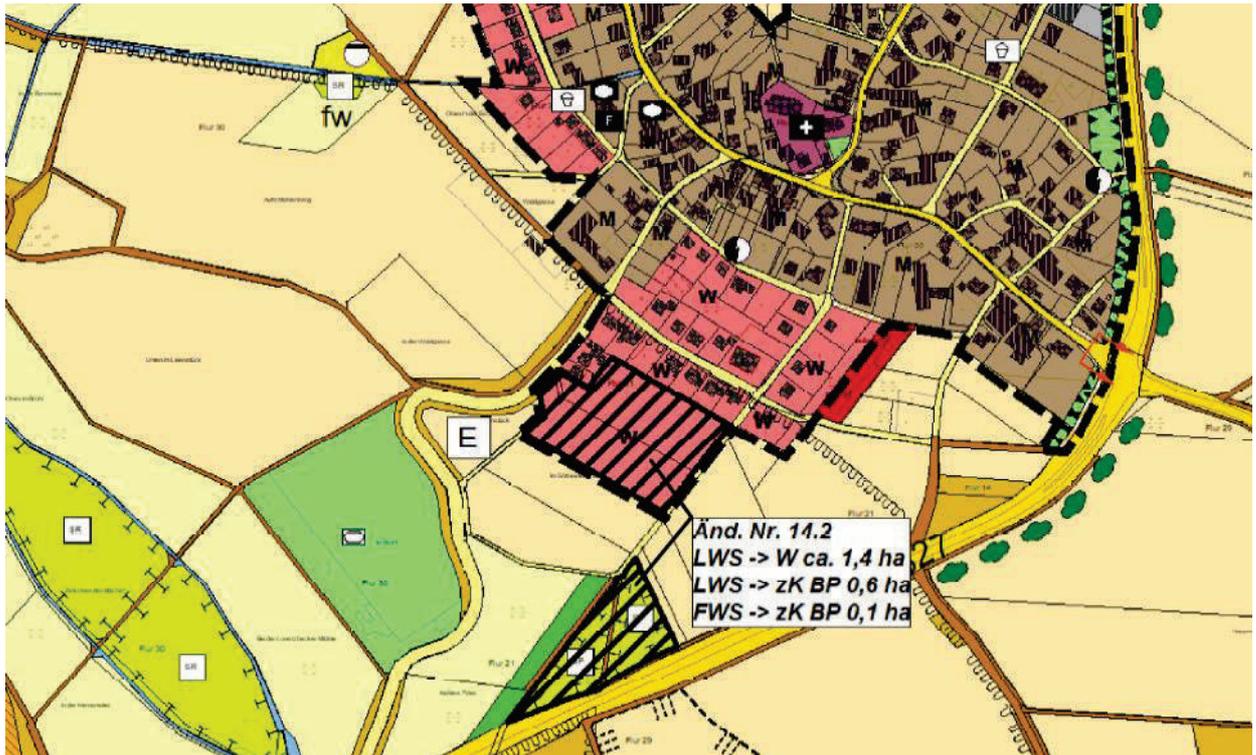


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Kappel (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Kappel wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Kappel übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplante Änderung liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Kappel. Die Ortsgemeinde wird von den Bundesstraßen B 421 und B 327 durchkreuzt.</p> <p>Für die Planänderungsflächen liegen im aktuell wirksamen RROP teilweise keine Flächendarstellungen vor (weiße Fläche), teilweise unterliegen sie der Siedlungsfläche „Wohnen“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-</p>
---------------------------	--

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

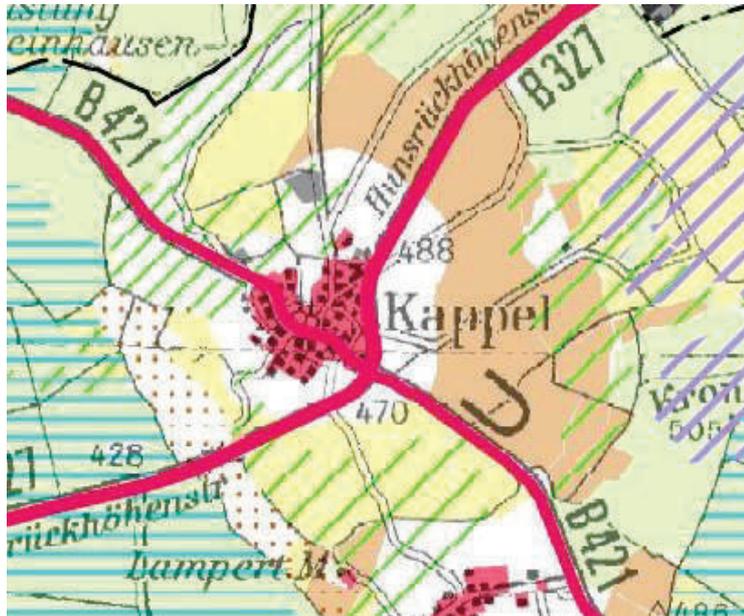


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung sieht eine Neudarstellung von Wohnbauflächen von ca. 1,4 ha vor. Der Flächennutzungsplan legt derzeit landwirtschaftliche Nutzung im Änderungsgebiet fest. Gleichzeitig wird die zugeordnete Kompensationsfläche auf derzeitigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen dargestellt. Grund für die Anpassung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Idarblick“, welche ein neues Wohnbaugebiet nach § 13b BauGB vorsieht. Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen, der Plan trat am 25.02.2021 in Kraft. Der Flächennutzungsplan ist im Zuge dessen durch Berichtigung anzupassen, dabei wird auch die externe Kompensationsfläche berücksichtigt, die südlich des Hauptplangebietes liegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Idarblick“ erfolgte bereits eine geophysikalische Untersuchung. Auf deren Grundlage wird derzeit eine flächige archäologische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt.

In der Ortsgemeinde Kappel besteht Erweiterungsbedarf an Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde. Die Lage im Einzugsbereich der kooperierenden Mittelzentren Simmern und Kastellaun und den Grundzentren Kirchberg und Sohren/Büchenbeuren, sowie die gute Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz bilden die Grundlage für den Bedarf an Wohnbauflächen, da diese Infrastruktur dem Wegzug junger Bürger entgegenwirkt. Der Ortsgemeinde Kappel liegen mehrere konkrete Nachfragen bauwilliger Bürger vor. Im Innenbereich stehen der Ortsgemeinde Kappel keine Potentialflächen zur weiteren Entwicklung mehr zur Verfügung. Die Nutzung der wenigen, innerörtlichen Baulücken scheidet an der Verfügbarkeit, der in Frage kommenden Flächen, so dass die Ortsgemeinde Kappel gezwungen ist, neue Baulandflächen auszuweisen.

Zusätzlich wird als Kompensationsmaßnahme eine externe Ausgleichsfläche von ca. 0,7 ha geplant. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert. Die Kompensationsfläche befindet sich südlich der geplanten Wohnbauflächen unmittelbar an der L 193.

Der Ortsgemeinderat beschloss in der Sitzung vom 11.12.2019, für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf auf Teilflächen der Gemarkung Kappel Flur 21 Flurstück 21 (teilweise), 24 (teilweise), 25/7 und 73/20 (teilweise) einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Idarblick“ für ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO aufzustellen.

Die Ausweisung der Baulandflächen erfolgt am südwestlichen Ortsrand, im direkten Anschluss an die nördlich und nordwestlich angrenzende Bebauung und fußläufig in der Nähe des nördlich gelegenen Kindergartens.

Die Änderungsfläche stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im FNP-Verfahren im nördlichen Bereich als eingesätes artenarmes Grünland und im südlichen Bereich als Ackerbrache dar. Östlich und südlich grenzen intensiv genutzte Ackerflächen an die Fläche. Westlich verläuft die Waldgasse, eine Sackgasse, die weiter in Richtung Süden in einen asphaltierten Wirtschaftsweg übergeht und von einer Baumallee gesäumt wird.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über Straßen erschlossen werden, welche an die Landesstraße L 193 angeschlossen sind. Weiterhin verläuft die B 421 durch Kappel und die B 327 grenzt östlich an die Ortslage. Damit ist die Änderungsfläche an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Weitergehenden Ausführungen zur Kompensationsfläche bedarf es nicht, da aufgrund der Ausgleichsfunktion der Fläche keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.



Abb.: Bestandssituation der Änderungsfläche (Eigene Aufnahmen im Juli 2021)

Landschaftsplanung

Durch die Ausweisung von zugeordneten Kompensationsflächen werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Gegenteil: Die Ausweisung dient dem Schutz und der Pflege von Boden, Natur und Landschaft. Daher beziehen sich die nachfolgenden Aussagen lediglich auf die Änderungsfläche der neuen Wohnbaufläche.

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist insbesondere durch die landwirtschaftlichen Flächen, die Wohnbebauung des Ortsrandes sowie die Baumallee westlich und die Oberleitung östlich des Plangebietes geprägt.</p> <p>Durch die bestehende Wohnbebauung der Siedlungslage ist das Landschaftsbild bereits vorbelastet. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Durch randliche Eingrünungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.</p> <p>Die Fläche hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die bestehenden Wirtschaftswege von Spaziergängern und Joggern genutzt werden.</p>	Gering bis mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung in Richtung Süden und Osten, Erhalt der Wegeverbindungen
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 85 mm /Jahr.</p> <p>Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht tangiert.</p> <p>Der Wasserhaushalt der Fläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits stark gestört.</p>	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um einen Standort mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Als Bodenart ist stark lehmiger Sand und sandiger Lehm kartiert.</p> <p>Das Ertragspotential wird als überwiegend als mittel bis hoch eingestuft.</p>	Mittel bis hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden, Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen

Klima/ Luft- hygiene	Als Offenlandfläche hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt jedoch dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Südwesten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Zudem bleiben im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen zur Frischluftproduktion bestehen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	Gering - mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Innere Durchgrünung und randliche Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes, Ausschluss von Schottergärten/ insektenfreundliche Gartengestaltung
Arten und Biotope	Die Änderungsfläche hat keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die intensive Wiese ist gräserdominiert und artenarm. Die Ackerbrache ist mäßig blütenreich und stellt daher eine gewisse Bedeutung als Nahrungsraum für Insekten dar. Eine besondere Bedeutung ist der Fläche aber nicht zuzuschreiben. Offenlandarten sind ebenfalls potentielle betroffen. Aufgrund der Lage zwischen Bäumen, Siedlung und Oberleitung sind Vorkommend er Feldlerche nicht zu erwarten. Andere Arten sind potentiell betroffen. Im Umfeld bleiben aber auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen als Lebensraum und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse bestehen. Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gibt es nicht.	Mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und Extensivwiesen, Ausschluss von Schottergärten/ insektenfreundliche Gartengestaltung

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Prioritätenkarte: keine Darstellung, Bestandskarte: keine Darstellung (angrenzend: Einzelgehölze, lockerer Baumbestand, Park), Zielkarte: keine Darstellung (angrenzend: Streuobstbestände)
- **Regionaler Raumordnungsplan:** teilweise keine Darstellung, teilweise Siedlungsfläche „Wohnen“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** in unmittelbarer Nähe „Allee SW Kappel“
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** gering

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten südlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers.

Die Fläche stellt sich teilweise als intensiv genutzte artenarme Fettwiese und teilweise als Ackerbrache ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutzatbeständen. Aufgrund des mäßigen Blütenreichtums der Ackerbrache hat diese aktuell eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für Insekten. Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung bereits beeinträchtigt und auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers zu Wohnzwecken.
- Keine besonders hochwertigen Biotoptypen betroffen. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.
- Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen, der Plan trat am 25.02.2021 in Kraft. Der FNP wird vorliegend berichtet.

8.15 Stadt Kirchberg

8.15.1 Kirchberg Nr. 15.1: Anpassung an vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berghof“, Änderung von Siedlungsfläche im Außenbereich in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Privates Wohnen / Pferdehaltung/-zucht“ (SiA in S ca. 0,6 ha)

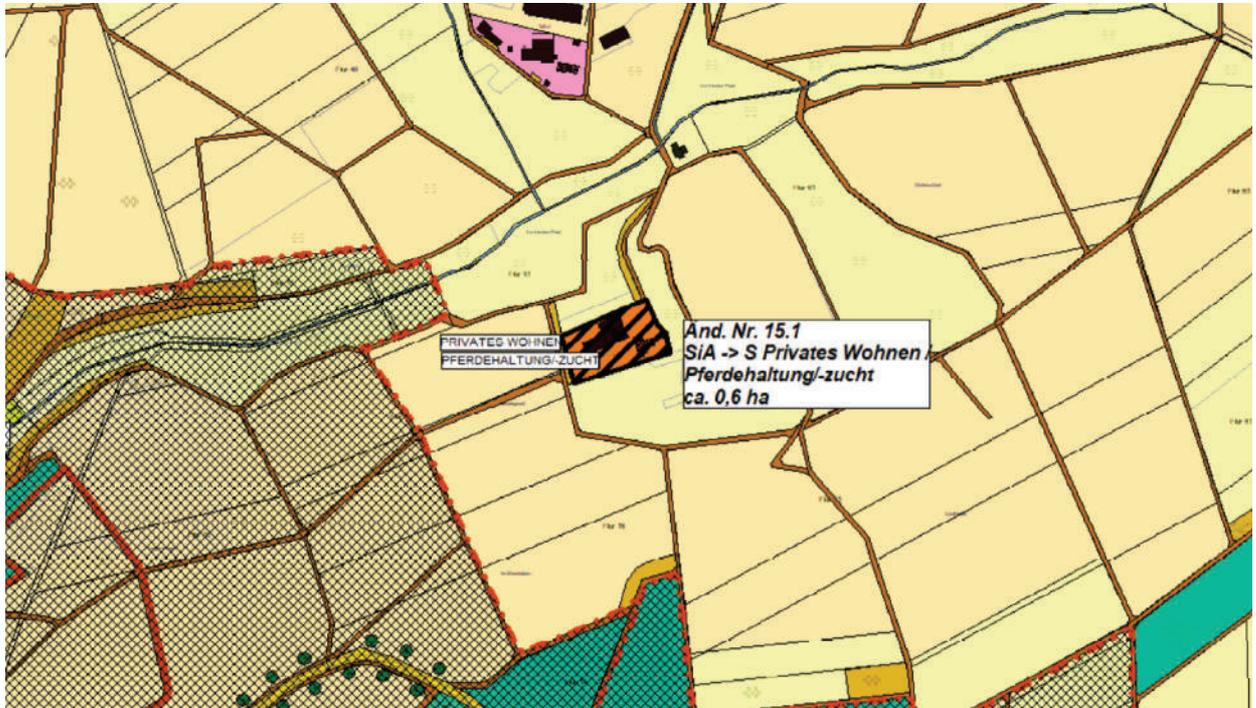


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich südlich von Kirchberg und ist im RROP als Siedlungsfläche „Wohnen“ gekennzeichnet. Angrenzende Flächen unterliegen der Darstellung Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“, in östlicher Richtung befinden sich zudem Vorranggebiete „Landwirtschaft“. Von der Änderung Nr. 15.1 sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

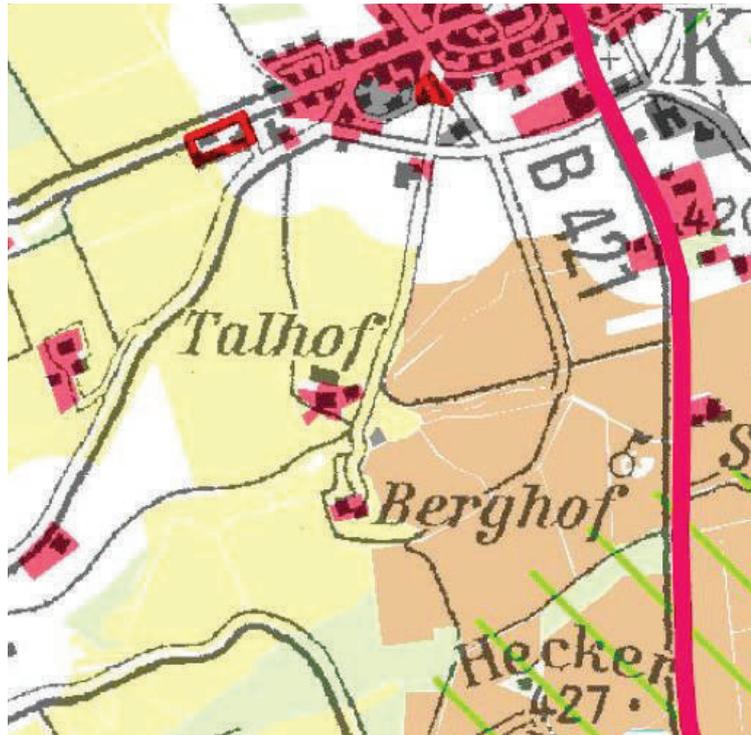


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung umfasst die Umwidmung einer Siedlungsfläche im Außenbereich in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Privates Wohnen und Pferdehaltung/-zucht“ im Zuge der Anpassung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berghof“. Mit der Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 29.10.2015 wurde die „formelle Planreife“ festgestellt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Nutzung der bestehenden Wirtschaftsgebäude des ehem. landwirtschaftlichen Anwesens „Berghof“ für Pferdehaltung und Pferdezucht und evtl. auch für eine Pensionstierhaltung. Für den Betriebszweck ist zudem die Errichtung einer Reithalle mit Pferdeboxen vorgesehen. Da die Eigentümerin nicht über genügend landwirtschaftliche Fläche verfügt, ist das Vorhaben im Außenbereich nicht privilegiert und Baurecht ließe sich nur über einen Bebauungsplan schaffen. Die zur Überplanung vorgesehenen Flächen sind insgesamt ca. 8.450 m² groß.

Die Änderungsfläche liegt südwestlich außerhalb der Siedlungslage von Kirchberg südlich des Talhofs. Umliegend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich fließt der Bach „Riederflöschchen“.

Verkehrlich ist das Gebiet über bestehende Wirtschaftswege erreichbar. Weiterhin ist die Änderungsfläche aufgrund der Lage westlich der B 421, östlich der K 1 und nördlich der K 4 verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Zudem ist aufgrund der räumlichen Nähe und Erreichbarkeit der Stadt Kirchberg als Grundzentrum die Versorgung sichergestellt.

Landschaftsplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Anpassung an den parallel zur FNP-Änderung aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berghof“. Mit Beschluss vom 29.10.2015 erfolgte die Würdigung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2

BauGB und die Feststellung, dass die formelle Planreife (Baurecht) nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist. Alle relevanten Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.2 Kirchberg Nr. 15.2: Anpassung an 2. Änderung BP „Kernstadt 9“: Änderung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Verkehrsfläche „Parken“ (ca. 0,2 ha und 0,1 ha), Neudarstellung von Mischbaufläche (V „Parken“ in M ca. 0,05 ha)

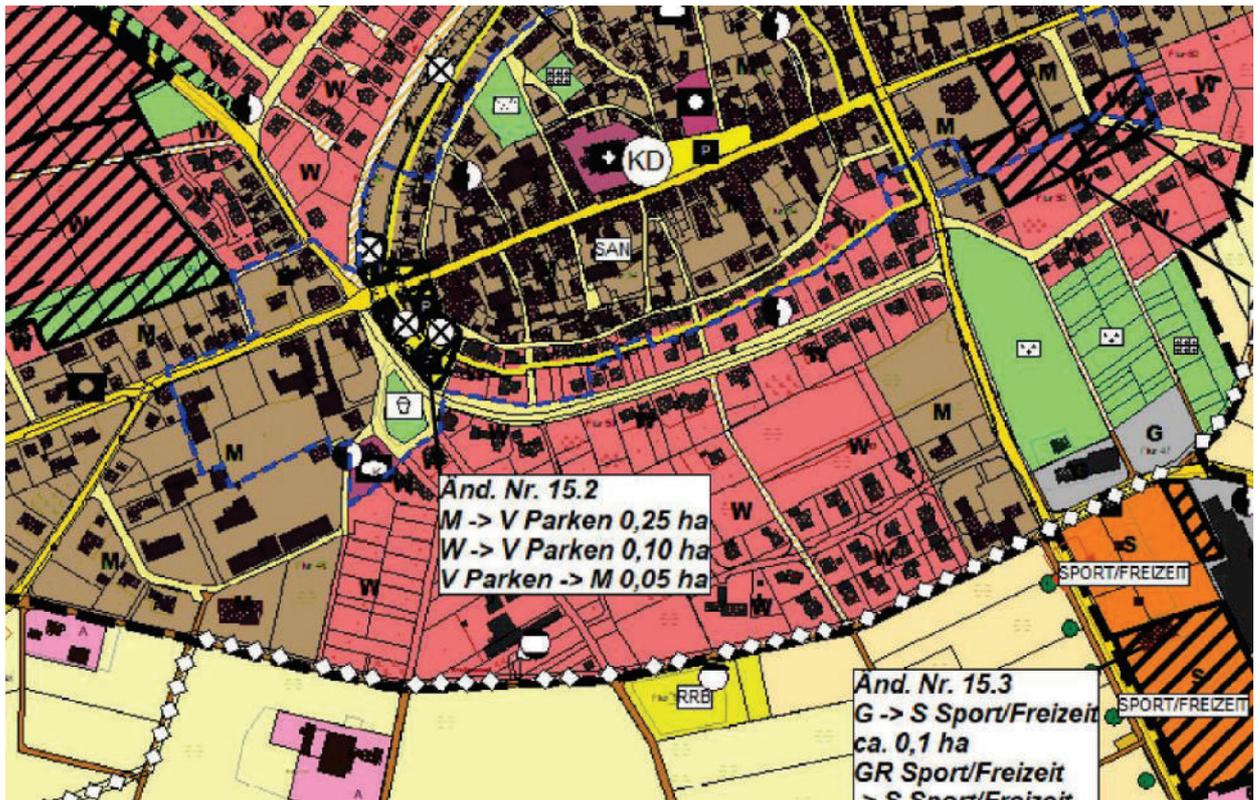


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr.15.2 befindet sich im Siedlungsgebiet der Stadt Kirchberg und unterliegt der Darstellung für Siedlungsfläche „Wohnen“. Das Plangebiet wird nicht von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-</p>
---------------------------	---

Westerwald sind nicht zu erkennen.

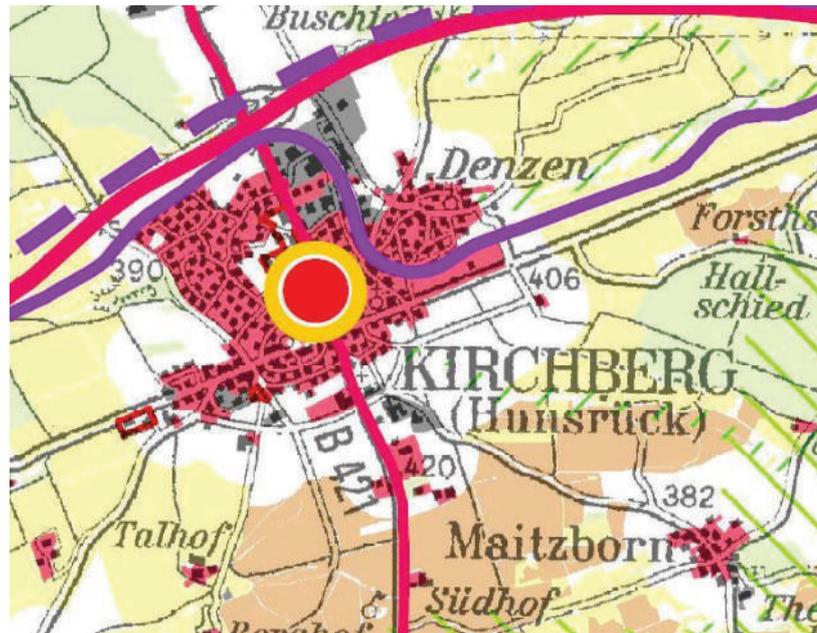


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Der Änderungspunkt Nr. 15.2 beinhaltet Veränderungen im innerstädtischen Bereich des B-Plangebietes Kernstadt 9 und insbesondere im Bereich des neuen Sparkassengebäudes. Die Änderungen umfassen die Darstellung von Mischbaufläche auf derzeit im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen „Parken“ sowie die Darstellung von Verkehrsfläche „Parken“ auf aktuell als Baufläche dargestelltem Gebiet. Die Änderungsflächen befinden sich in der Siedlungslage der Stadt Kirchberg im Bereich des „Obertorzentrums“.

Anlass ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kernstadt 9“ zur Belebung der Kirchberger Innenstadt durch bauliche Veränderungen. Dazu soll unter anderem ein neues Bankgebäude der Kreissparkasse Rhein-Hunsrück unmittelbar am Kreuzungsbereich Hauptstraße/Graf-Simon-Straße entstehen. Da im Zuge dieser Änderung auch der Stellplatzbedarf steigt, ist die Bereitstellung neuer Parkplätze notwendig.

Bereits in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 07.08.2014 wurde die „formelle Planreife“ für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kernstadt 9“ festgestellt. Für den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ergeben sich hierdurch geringfügige Veränderungen der detaillierten Darstellungen.

Im Bestand befinden sich bebaute und versiegelte Flächen, umliegend ist ebenfalls Bebauung vorhanden. Über die Anbindungen an die Kreisstraßen K 3 („Oberstraße“) und K 11 („Metzenhausener Straße“) ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen. Über die weitere Anbindung an die Bundesstraße B 421 sowie B 50 ist der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Aus dem Angebot weiterer Parkplatzmöglichkeiten kann ein höherer Ziel- und Quellverkehr resultieren, zumindest als es derzeit der Fall ist. Die Anzahl an Parkplätzen wird erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungsstufe festgelegt, dennoch handelt es sich um eine überschaubare Flächengröße. Über die Anbindung des Parkplatzes an zwei Kreisstraßen kann sich der an- und abfahrende Verkehr gewissermaßen verteilen.

In der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 08.12.2021 wurde bezüglich der Anbindung auf den geplanten Ausbau der Ortsdurchfahrt im Zuge der K 11 hingewiesen.

Die Änderungsfläche liegt in der historischen Altstadt von Kirchberg und daher in einem potentiell archäologisch relevanten Bereich. Befunde der römischen Siedlung „dumnissus“ sind zu erwarten, daher ist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz zum Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Anpassung an die parallel zur FNP Änderung aufgestellte 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kernstadt 9“ mit teilweiser Änderung des Bebauungsplanes „Verkehrsberuhigte Hauptstraße“. Die Würdigung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und der Satzungsbeschluss sind erfolgt. Damit ist die formelle Planreife (Baurecht) nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten.

Weitere Landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.3 Kirchberg Nr. 15.3: Anpassung an BP „Sportanlage Dickenschieder Straße“, Neudarstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ (G in S ca. 0,1 ha und Gr in S ca. 1,3 ha)

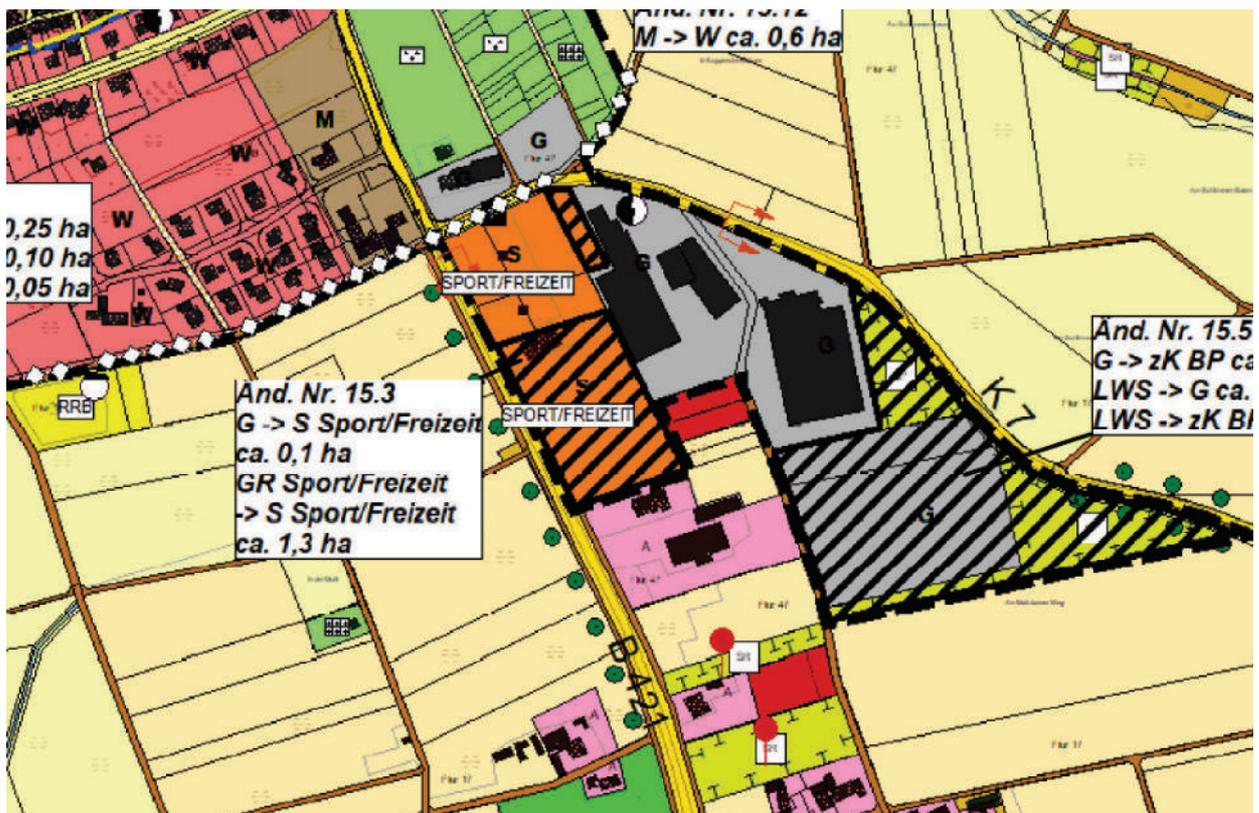


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr.15.3 liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsfläche von Kirchberg und wird im RROP durch keine Flächendarstellung unterlegt. Auch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Östlich grenzen Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“ an, westlich des Plangebiets verläuft die B 421.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

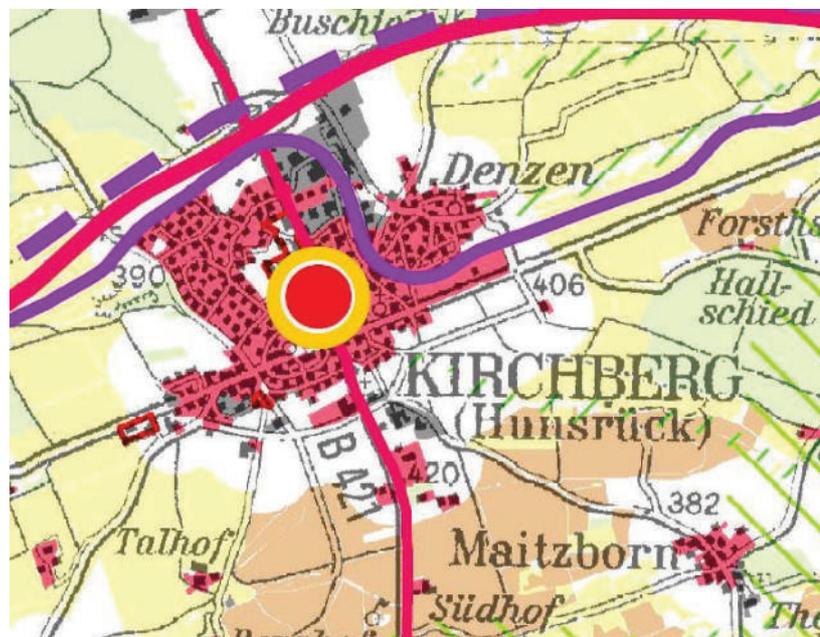


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um die Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“ in der Stadt Kirchberg von insgesamt ca. 1,4 ha. Die Änderung erfolgt unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes „Sportanlage Dickenschieder Straße“.

Die Änderungsfläche befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage, östlich der B 421 und wird im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Gewerbe- und teilweise als Grünfläche dargestellt. Im Bestand befindet sich auf der in Rede stehenden Fläche ein Sportplatz sowie versiegelte Fläche.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass sich ein jüdischer Friedhof in unmittelbarer Umgebung zu der Änderungsfläche befindet.

Über die Anbindung an die Bundesstraße B421 und weiterhin an die Kreisstraße K 7 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Der TuS Kirchberg 1909 e.V. beabsichtigt, sein Vereinshaus am Sportplatz durch einen Neubau zu ersetzen. Um diese Überlegungen und weitere Vorstellungen zur künftigen Nutzung des Sportgeländes umsetzen zu können, ergibt sich die Notwendigkeit, durch einen Bebauungsplan das notwendige Baurecht zu schaffen. Im Rahmen der Projektskizzierung wurde auch über eine Gastronomieeinrichtung im Vereinsgebäude und die Verlegung der bisherigen Tennisplätze vom „Kaisergarten“ neben den TuS-Sportplatz (Herstellung von 3 Tennisplätzen und eines Kleinspielfeldes) nachgedacht.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der Bereich zwischen Sportplatz und Raiffeisengebäude als Sonderbaufläche „Sport“ ausgewiesen, d.h. grundsätzlich kann ein Bebauungsplan mit den vorgestellten Inhalten für das Areal entwickelt werden.

Der Stadtrat beschloss, für die Grundstücke Flurstücke 36, 37/2 und 39 in der Flur 47 einen Bebauungsplan aufzustellen, um die weitere Entwicklung für Sportanlagen im Umfeld des Sportplatzes an der „Dickenschieder Straße“ voranzubringen. Mit der Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 02.06.2015 wurde die „formelle Planreife“ für den Bebauungsplan „Sportanlage Dickenschieder Straße“ festgestellt. Somit wurde auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung die Baurechtschaffung bereits fast vollständig durchgeführt.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 2,32 ha großen Sondergebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Innerhalb des Plangebietes soll die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung der bestehenden Sportplatzanlage, mit Anlage eines Kleinspielfeldes, Errichtung eines Gastronomiebetriebes und von Parkmöglichkeiten für Aktive und Zuschauer geschaffen werden. Die Zufahrt zu dieser konzentrierten Sportanlage soll nicht mehr von der Bundesstraße B 421, sondern innerhalb der Ortslage durch Anbindung an die „Maitzborner Straße“ (K 7) erfolgen. Um das Ziel, einer geordneten Entwicklung der Außensportanlagen der Stadt Kirchberg, zu erreichen und die geplante Nutzung im Plangebiet realisieren zu können hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Stadt Kirchberg beabsichtigt zur Weiterentwicklung der bestehenden Sportplatzanlage, sowie zur Konzentration weiterer städtischer Sportanlagen an diesem Standort, Sonderbaulandflächen auszuweisen. Hier soll für die Entwicklung des Sportbetriebes im Bereich des Sportplatzes und die für die Sportanlagen erforderlichen Parkplatzflächen Baurecht geschaffen werden. Auf Beschluss der Stadt Kirchberg vom 18.12.2013 soll daher der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg entsprechend dem Bebauungsplan angepasst werden.

Landschaftsplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Anpassung an den aufgestellten Bebauungsplan „Sportanlage Dickenschieder Straße“. Es wurde ein Feststellungsbeschluss gefasst, dass die formelle Planreife (Baurecht) nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist.

Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.



8.15.4 Kirchberg Nr. 15.4: Anpassung an BP „Vorderer Wolf“, Änderung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche und Änderung von Sonderbaufläche und Wohnbaufläche in Grünfläche (S in W ca. 2,1 ha, S in GR ca. 0,1 ha und W in GR ca. 0,5 ha)

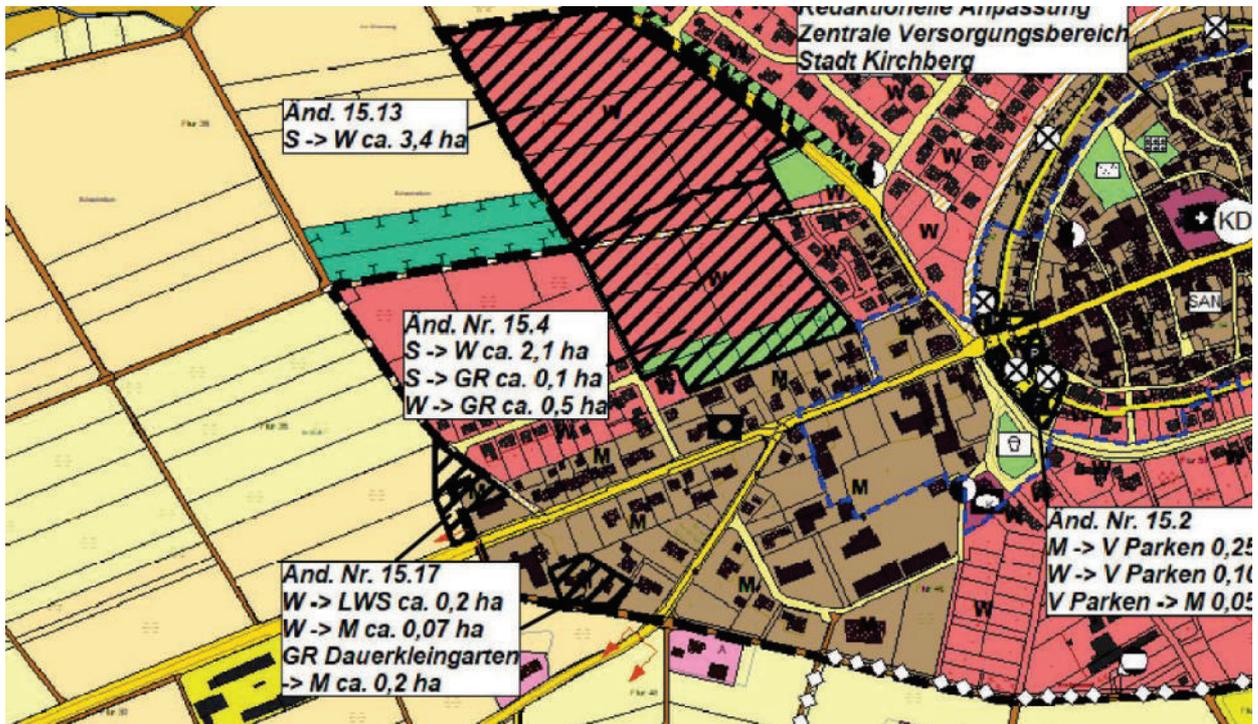


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche Nr.15.4 liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsfläche von Kirchberg und wird im RROP überwiegend durch keine Flächendarstellung unterlegt, geringfügig unterliegt sie der Siedlungsfläche „Wohnen“. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

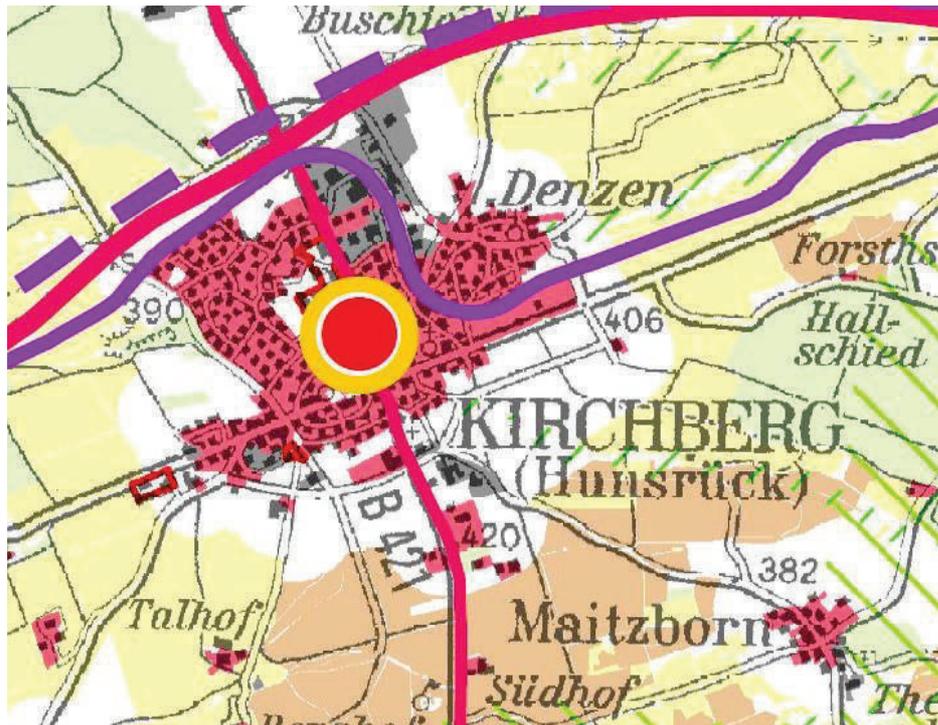


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Planänderung umfasst die Darstellung von Wohnbaufläche aus der Sonderbaufläche „Schule“ sowie die Änderung von Sonderbaufläche und Wohnbaufläche in Grünfläche im Rahmen einer Flächenrücknahme bzw. -umwidmung.

Die Änderungsfläche befindet sich am westlichen Rand der Siedlungsfläche von Kirchberg nördlich der „Hindenburgstraße“. In südlicher und östlicher Richtung grenzt Wohnbebauung an. Im Bestand wird das Plangebiet derzeit für die Landwirtschaft genutzt.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die „Hindenburgstraße“ und den „Kostenger Weg“ erschlossen werden. Über die Anbindung an die Kreisstraßen K 3 und K 11 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale Straßennetz angeschlossen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur B 50 und B421 ist auch die überregionale Verbindung gesichert.

In der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 08.12.2021 wurde bezüglich der Anbindung auf den geplanten Ausbau des Knotenpunktes B 421/k 17 bei Kirchberg mit einer Linksabbiegespur hingewiesen.

Die Änderungsfläche ist im regionalen Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn als östliche Ortserweiterung unter Berücksichtigung des Stadtentwicklungskonzeptes vorgesehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass sich ein jüdischer Friedhof in unmittelbarer Umgebung zu der Änderungsfläche befindet.

Die notwendigen Anpassungen im Flächennutzungsplan beruhen auf der Schaffung eines neuen Wohngebiets entsprechend des Bebauungsplanes „Vorderer Wolf“. In der Stadt Kirchberg besteht Bedarf an Wohn- und Mischbauland. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte bereits am 02.06.2015. Mit der Sitzung des Stadtrates der Stadt Kirchberg vom 19.11.2020 wurde die „formelle Planreife“ für den Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ festgestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist weiter in

Vorbereitung und wurde bisher durch Eigentumserwerb und eine denkmalschutzfachliche Prospektierung zeitlich verzögert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde erst eine geophysikalische Untersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte im November 2021 eine gezielte bauvorbereitende archäologische Untersuchung (vor-/frühgeschichtliche Grabanlage). Weitere Sachstandsprüfungen werden durch die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz im Rahmen der Erschließungsarbeiten baubegleitend durchgeführt. Dies ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage von Kirchberg mit nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es werden entsprechend keine Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können jedoch Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind. Hierunter fallen auch Geruchsimmissionen. Da im Zuge der vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung die nördlich des Planbereichs liegende Änderungsfläche Nr. 15.13 als Wohnbaufläche dargestellt werden soll, ist jedoch ein nördlich angrenzendes Wohngebiet zu erwarten.

Landschaftsplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Anpassung an den parallel zur FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplan „Vorderer Wolf“. Die Würdigung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt und es wurde der Feststellungsbeschluss gefasst, dass die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist

Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.



8.15.5 Kirchberg Nr. 15.5: Anpassung an BP „An der Maitzborner Straße“, Neudarstellung von Gewerbefläche (LWS in G ca. 2,1 ha) und zugeordneter Kompensationsfläche (LWS in zK BP ca. 1,0 ha und G in zK BP ca. 0,5 ha)

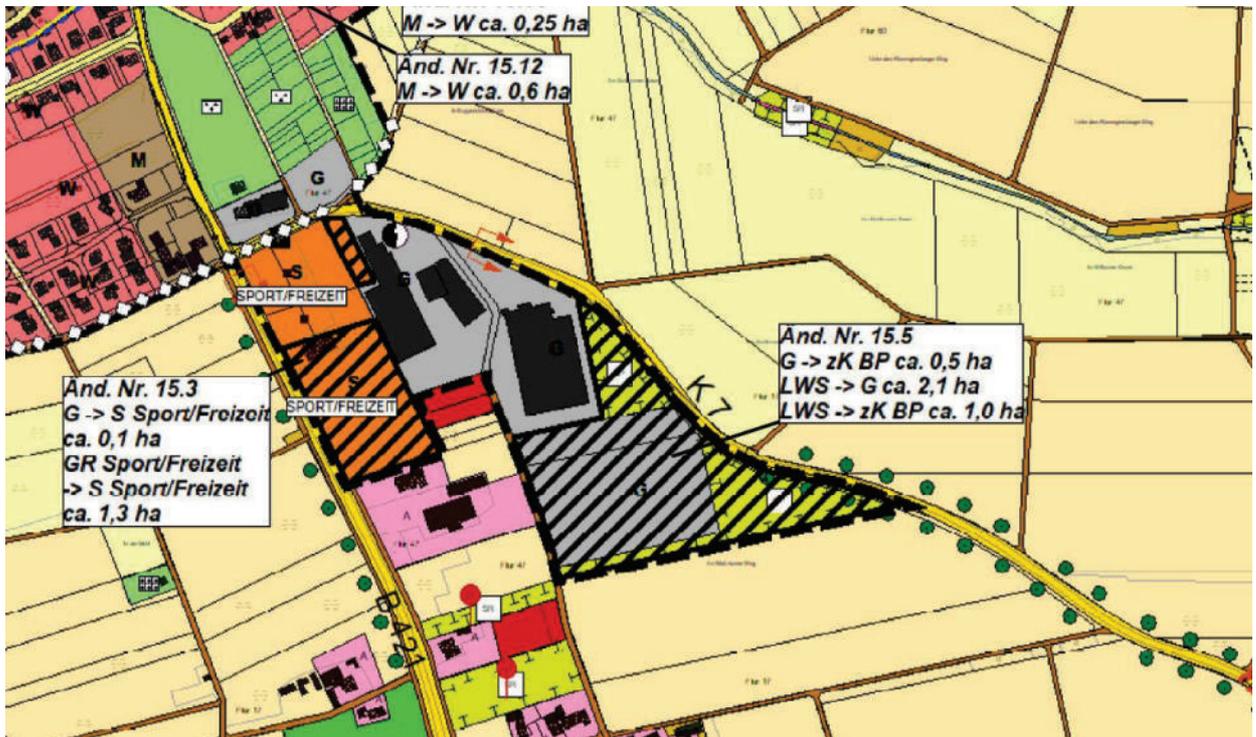


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Das Plangebiet Nr.15.5 liegt im südlichen Randbereich der Siedlungsfläche von Kirchberg und wird im RROP teilweise durch keine Flächendarstellung unterlegt, teilweise wird es als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

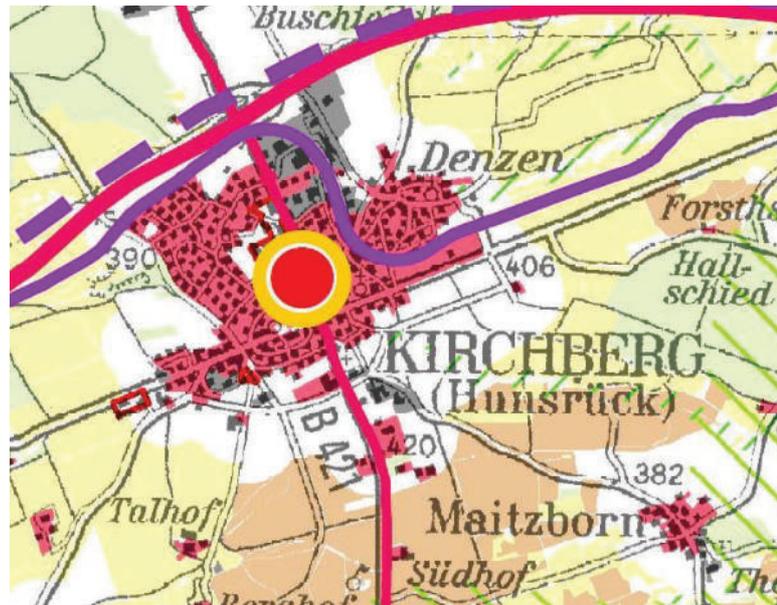


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der Änderung handelt es sich um die Neudarstellung von Gewerbefläche und zugeordneter Kompensationsfläche. Anlass für die Änderungen im Flächennutzungsplan ist die Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „An der Maitzborner Straße“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2017 gefasst, das Beteiligungsverfahren §§ 3 (1) und 4 (1) erfolgte vom 12.06. bis 13.07.2020. Im weiteren Verfahren sind keine Veränderungen des Geltungsbereiches bzw. der Art der baulichen Nutzung vorgesehen.

Die nördlich der Änderungsfläche dargestellten Gewerbeflächen wurden bereits im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Betriebsgelände der Raiffeisengenossenschaft Kirchberg als gewerbliche Bauflächen dargestellt, da das Betriebsgelände der „Raiffeisen B+A“ Kirchberg in den vergangenen Jahren erweitert wurde. Dadurch sollten die Betriebsanlagen als Bestand gesichert und eine zukünftige Betriebserweiterung ermöglicht werden. In der vorliegenden Änderung wird im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes die Darstellung von Gewerbefläche erweitert. Die Erweiterung beinhaltet die Betriebsflächen der Raiffeisen Bezug- und Absatzgenossenschaft nach Süden. Im bereits bebauten Bestand südlich der K 7 soll eine Verschmelzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Entwidmung des Wirtschaftsweges erfolgen. Von den Erweiterungsflächen ist ein Grundstück bereits im Eigentum der Genossenschaft und für das zweite Grundstück ist der Grunderwerb vorgemerkt. Die Erweiterungsfläche soll für eine Hallenerweiterung genutzt werden in der Getreide gelagert werden soll und Ausgleichsflächen enthalten. Die Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgt anhand projektbezogener Nutzungen.

Zusätzlich werden gemäß des Bebauungsplanes Kompensationsflächen ausgewiesen. Diese liegen am südlichen und östlichen Rand im Plangebiet und grenzen an die K 7. Die Flächengröße summiert sich auf insgesamt ca. 1,5 Hektar.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg sind die in Rede stehenden Änderungsflächen teils als Gewerbefläche und teils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet liegt südlich der Stadtlage Kirchberg unmittelbar südlich anschließend an das bestehende Gewerbegebiet und westlich der K 7.

Die Änderungsfläche stellt sich als intensiv bewirtschaftete artenarme Ackerflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Die Fläche hat potentielle eine Bedeutung für Of-

fenlandarten. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen für diese Arten bestehen.

Über die Anbindungen an die Kreisstraße K 7 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen. Über die weitere Anbindung an B 421 und B 50 ist der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer untersucht und bewertet.

Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 gilt der Bereich der Änderungsfläche sowohl für die Wasserversorgung als auch für die Abwasserbeseitigung als nicht erschlossen, daher kann kein Brandschutz sichergestellt werden. Der Sachverhalt der Wasserver- und entsorgung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum Einen geprägt durch die bestehenden Gewerbebetriebe nördlich sowie landwirtschaftliche Hofstellen westlich und südlich. Ansonsten ist das Umfeld überwiegend durch intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen geprägt. Südöstlich befindet sich ein kleiner Waldbestand. Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Erholungseignung der Fläche kann als gering eingestuft werden, weil diese als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden.	Gering	Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper, Minimierung der Versiegelung, randliche Eingrünung
Wasser-haushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 50 mm. Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden. Die Fläche hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt.	Gering	Minimierung der Versiegelung. Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet oder engen Umfeld. Ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.
Boden	Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Bodenart und Ertragspotential für die Landwirtschaft sind für die Änderungsfläche nicht kartiert. Gemäß Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau handelt es sich bei der Änderungsfläche um einen Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittlerem natürlichen Basenhaushalt. Aufgrund der intensiven Ackernutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits stark gestört.	Mittel	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.

Klima/ Luft- hygiene	Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Nutzung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft Richtung Osten ab und hat damit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung von Kirchberg, jedoch eine gewissen Bedeutung für die Frischluftversorgung von Maitzenborn. Im Umfeld bleiben aber auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Frischluftversorgung von Maitzenborn bestehen.	Gering	Eingrünung des Plangebiets um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.
Arten und Biotope	Überplanung von intensiv ackerbaulich genutzten Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch das bestehende Gewerbegebiet im Norden und die K7 ist die Änderungsfläche bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet. Die Fläche hat potentielle eine Bedeutung für Offenlandarten. Im Umfeld bleiben aber weiterhin ausreichend Offenlandflächen für diese Arten bestehen..	Mittel	Schaffung neuer Ersatzlebensräume im Offenland für Flora und Fauna (z.B. artenreiche extensiv genutzte Wiesen)
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete: Naturpark Soonwald-Nahe • Planung vernetzter Biotopsysteme: keine Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: teilweise keine Darstellung, teilweise Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ • Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung: Flächen für die Landwirtschaft. • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: keine. • Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen: keine. 			
Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:			
<p>Die Änderungsfläche liegt im direkten südlichen Anschluss an einen bestehenden Gewerbebetrieb und bildet eine sinnvolle Erweiterung.</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb des Naturparks Soonwald-Nahe. Der Naturpark hat eine überregionale Ausdehnung. Durch die vorgesehene Änderungsplanung werden die Schutzbestimmungen und der Schutzzweck des Naturparks nicht beeinträchtigt. Die Lage innerhalb des Naturparks steht der Planung somit nicht grundsätzlich entgegen.</p> <p>Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutztatbeständen. Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung bereits beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes bereits vorbelastet.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar. Die Gewerbeflächenentwicklung findet auf landespflegerisch wenig wertvollen Flächen statt. Insgesamt betrachtet erfolgen die Eingriffe in Bereiche von keinem herausragenden Strukturereichtum. Erhebliche Bedenken sind aus landespflegerischer Sicht im Hinblick auf die in Anspruch genommenen Naturraumpotentiale nicht vorzubringen. Es ist auf hinreichende Kompensationsmaßnahmen im Offenland zu achten. Durch die unmittelbar östlich geplanten Kompensationsfläche erfolgt die Einbindung des Gebietes in die Landschaft</p>			

Abwägung/ Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen nach Süden.
- Günstige Verkehrsanbindung
- Der Eingriff erfolgt in einem landschaftlich bereits vorbelasteten Raum
- Landespflegerisch kompensierbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Ausgleichsflächen werden als Teil der vorliegenden Änderungsfläche bereits dargestellt.



- Landschaftliche Einbindung ist durch die östlich geplante Kompensationsfläche gegeben.

8.15.6 Kirchberg Nr. 15.6: Anpassung an Bebauungsplan „Industriegebiet II B 50 / B 421“ (zK BP in G ca. 0,7 ha und G in zK BP ca. 0,3 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 15.6 befindet sich nördlich der Siedlungsflächen der Stadt Kirchberg und südlich von gekennzeichneten Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 50, westlich befindet sich die Bundesstraße B 421. Das Plangebiet unterliegt keiner Flächendarstellung und befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

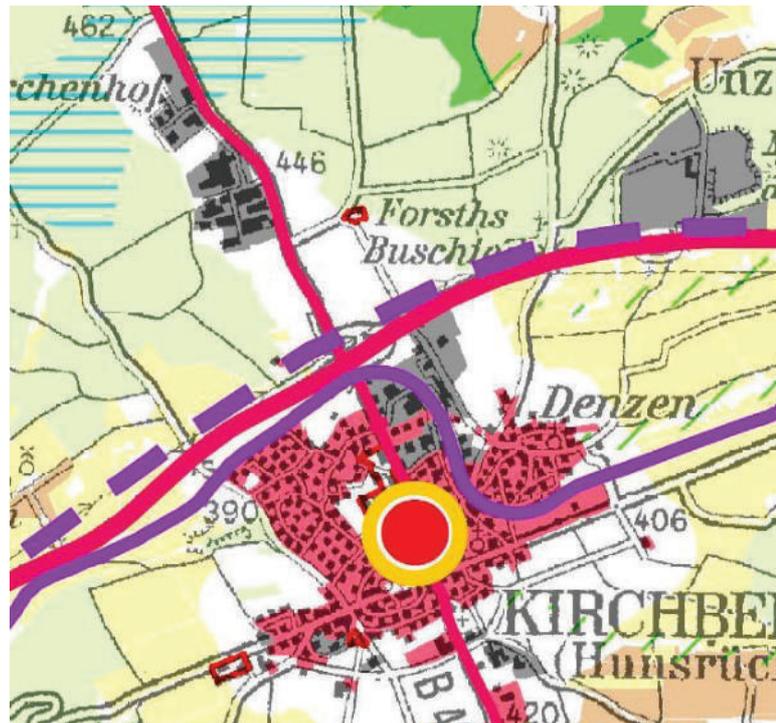


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderung Nr. 15.6 umfasst eine geringfügig andere Abgrenzung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan. So werden 0,3 ha Gewerbefläche als zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt und 0,7 ha zugeordnete Kompensationsfläche als Gewerbefläche.

Die Änderungsfläche wird unter Berücksichtigung von Ergebnissen des raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn dargestellt. Das Konzept der Gewerbefläche beinhaltet die Ansiedlung von Firmen des Energiesektors.

Die Anpassungen des Flächennutzungsplans resultieren aus dem Bebauungsplan „Industriegebiet II B 50 / B 421“, inhaltlich bestehen nur geringfügige Änderungen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 28.11.2017 von der Stadt Kirchberg gefasst. Die gewerblichen Bauflächen sind seit langem in Flächennutzungsplan ausgewiesen. Bei der Konkretisierung der Planungsabsicht haben sich geringfügige Veränderungen an den konkreten Abgrenzungen der Bauflächen zu den Grün-/Ausgleichsflächen ergeben. Die neuen Vorgaben aus der detaillierten Bebauungsplanung sollen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden, damit auch die genauen Flächenausweisungen später übereinstimmen.

Nordöstlich der Änderungsfläche befindet sich eine vor-/frühgeschichtliche Grabhügelgruppe. Aufgrund des archäologischen Umfelds und der Topografie ist die Fläche als archäologisch verdächtig einzustufen, daher wurde im Bebauungsplanverfahren seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz eine geophysikalische Untersuchung gefordert. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung

Bei den vorliegenden Änderungsflächen handelt es sich um geringfügige Veränderungen der Grenzen in Anpassung an den Bebauungsplan „Industriegebiet II B 50 / B 421“. Die Landschaftspotentiale der Flächen wurden bereits in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans bewertet. Schwerwie-

gendere andere Auswirkungen als die dort beschriebenen sind durch die geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind an dieser Stelle daher nicht notwendig.

8.15.7 Kirchberg Nr. 15.7: Neudarstellung von gewerblicher Baufläche (LWS in G ca. 1,5 ha)

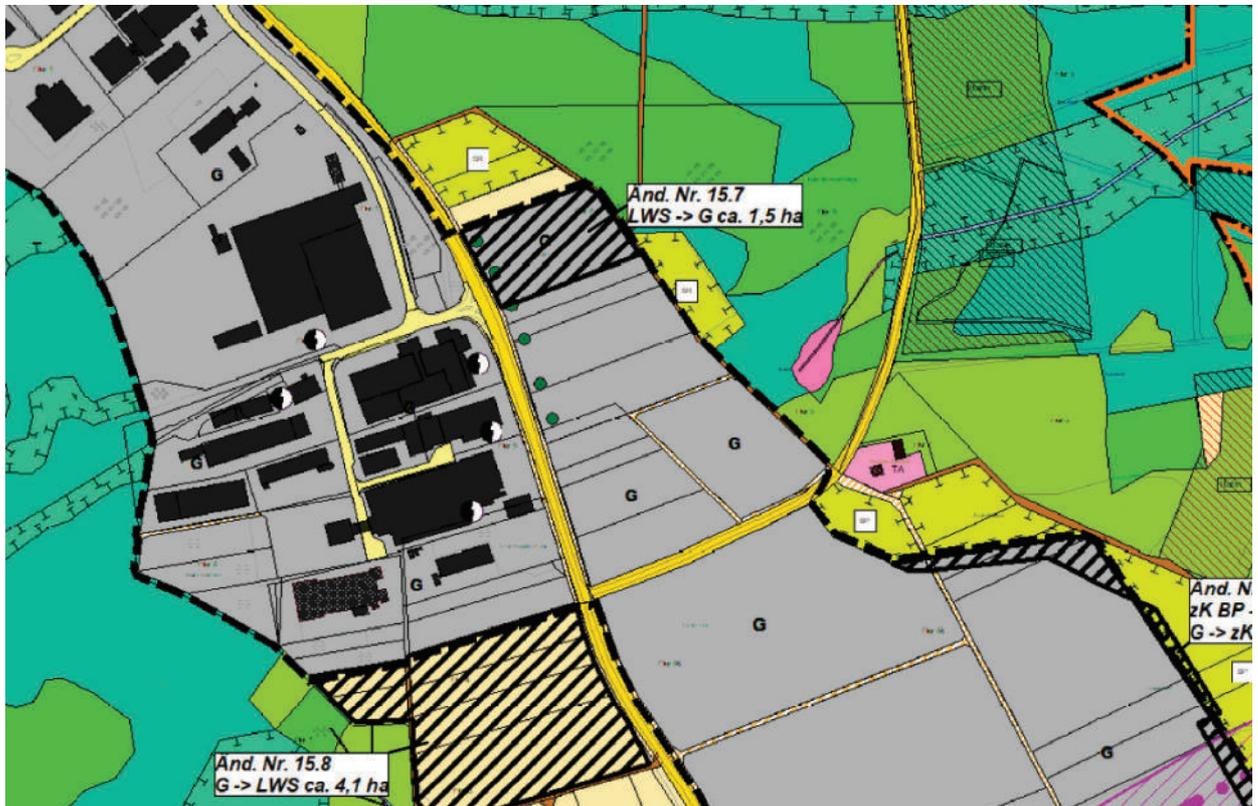


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Das Plangebiet Nr. 15.7 befindet sich nördlich der Siedlungsflächen der Stadt Kirchberg. Westlich der Plangebietsfläche liegen Siedlungsflächen „Industrie und Gewerbe“ vor. Südlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 50, westlich befindet sich unmittelbar die Bundesstraße B 421.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt keiner Flächendarstellung und befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

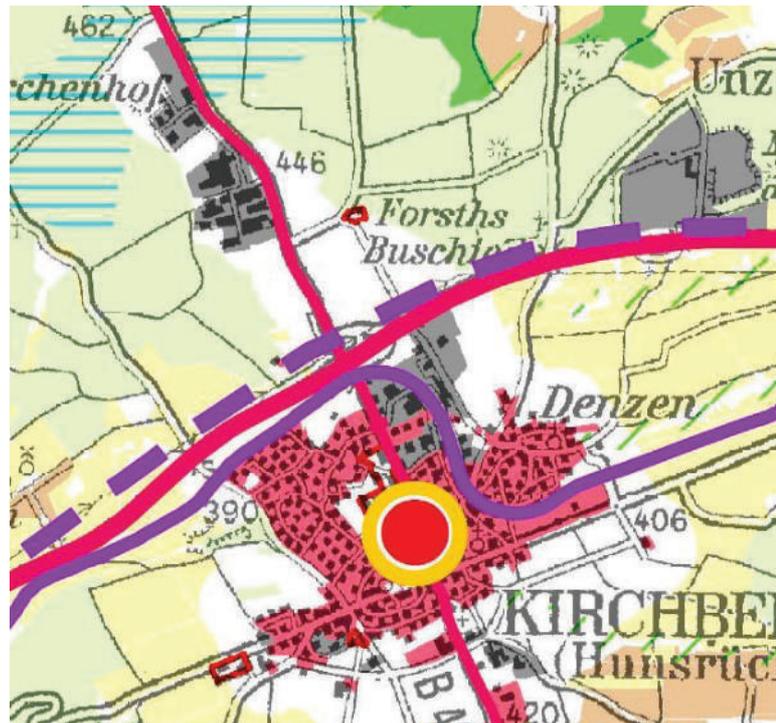


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Ein grundsätzlicher Bedarf für zusätzliche gewerbliche Flächen ist durch die ausgebauten B 50, durch die Fertigstellung des Hochmoselüberganges und die grundsätzliche zentralörtliche Bedeutung der Stadt Kirchberg gegeben.

Südlich des in Rede stehenden Änderungsgebietes wurde bereits in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes neue Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche ausgewiesen, welche eine nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes am nordöstlichen Stadtrand von Kirchberg darstellt.

Es wird eine Erweiterung gewerblicher Bauflächen nördlich der B 50, östlich der B 421 nach Norden um ca. 1,5 ha vorgenommen. Laut dem Stadtentwicklungskonzept von Kirchberg soll die Erweiterung nach Norden erfolgen, da die Verkehrserschließung voraussichtlich an die bestehende Einmündung des Industriegebietes anschließen soll. Dadurch bietet sich eine beidseitige Bebauung der späteren Erschließungsstraße nach Osten an, weshalb die Bauflächen entsprechend vergrößert werden sollen.

Die Änderungsfläche wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn dargestellt. Die Fläche wird im Entwicklungskonzept als perspektivische Gewerbefläche zur Erweiterung des südlich angrenzenden Industriegebietes II B 50 / B 422 dargestellt. Die in Rede stehende Änderungsfläche stellt nur einen Teilbereich der 8 ha großen, perspektivischen Gewerbefläche G 8 des Entwicklungskonzeptes dar.

Ergänzend kann zum Bedarf gewerblicher Bauflächen darauf hingewiesen werden, dass für das südlich angrenzende Industriegebiet "II B 50 / B 421" die Umsetzung eingeleitet wurde. Der Bebauungsplan der Stadt Kirchberg ist seit 18.08.2022 rechtswirksam, die Ausführungsplanung ist in Bearbeitung. Von den ca. 32 ha Gesamtfläche (Nettobaulandfläche ca. 23,7 ha) wurden bereits 12,7 ha für ein Großprojekt veräußert (Baubeginn parallel zur Erschließung beabsichtigt), weitere 1,2 ha befinden sich aktuell im Verkauf. Im Süden liegen ca. 3,4 ha im Bereich des Freihaltekorridors für die Schnellbahntrasse, für die zwar Baurecht auf Zeit besteht, eine Vermarktung realistisch aller-

dings erst ab offiziellem Wegfall der landesplanerischen Einschränkung erfolgen kann. Aktuell sind 10 Interessenten mit unterschiedlichen Flächenanforderungen für dieses Baugebiet gelistet, für die eine Vermarktung durch die Stadt Kirchberg aber erst 2023 nach Kenntnis der anzunehmenden Erschließungskosten vorgesehen ist. Es ist somit von einer vollständigen Vermarktungsmöglichkeit unmittelbar nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auszugehen.

Der Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen von 1,5 ha (Änderung 15.7) und 0,7 ha (Änderung 15.6, in der Summe 2,2 ha) im Norden von Kirchberg steht eine Rücknahme von Gewerbefläche von 4,1 ha im Rahmen der Änderung Nr. 15.8 südlich des bestehenden Industriegebietes gegenüber. Es wird somit eine Gebietsverlagerung vorgenommen.

Das Plangebiet liegt östlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets von Kirchberg, östlich der B 421 und in direktem Anschluss an bereits dargestellte Gewerbeflächen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderungsfläche stellt sich als intensiv bewirtschaftete, artenarme Ackerfläche mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Zwischen B 421 und Änderungsfläche führt ein Wiesenweg entlang. Östlich und nordöstlich grenzt Laubmischwald an die Änderungsfläche, unmittelbar nördlich grenzen zunächst weitere Ackerflächen an.

Aufgrund des archäologischen Umfelds (zahlreiche vor-/frühgeschichtliche Grabanlagen) ist die Änderungsfläche als archäologisch verdächtig einzustufen. Dies ist auf nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der zukünftigen Stadtentwicklung sind weitere gewerbliche Bauflächen östlich der Bundesstraße 421 nach Kappel und nördlich der Kreisstraße 17 nach Reckershausen geplant. So sind im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg bereits ca. 6,9 ha unmittelbar nördlich der Kreisstraße 17 ausgewiesen, die eine Fortführung der Entwicklung im Anschluss des zur Zeit im Verfahren befindlichen Bbauungsplanes „Industriegebiet II B 50 / B 421“ nach Norden ermöglichen. Im „Raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn“ sind für die Stadt Kirchberg gewerbliche Bauflächen mit der Kennzeichnung „perspektivisch G 8“ aufgenommen, die neben dem vorgenannten Gebiet nördlich angrenzend weitere ca. 1,4 ha Fläche erfassen. Durch Beschlussfassung vom 16.01.2020 hatte die Stadt Kirchberg diesem Konzept zugestimmt.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist zum Einen geprägt durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Westen, den Wald im Norden und Osten sowie die intensiv genutzten artenarmen Ackerflächen im Süden, die jedoch ebenfalls teilweise bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt sind. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Zudem wird der Blick auf das Gewerbegebiet in Richtung Norden und Osten durch den Wald verdeckt und in Richtung Westen und Süden durch das bereits bestehende bzw. noch vorgesehene Gewerbege-	Gering	Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper.

23. März .2023



	<p>biet. Die Fläche fügt sich somit in eine Lücke zwischen Bestandsbebauung und Wald ein. Dadurch werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.</p> <p>Die Erholungseignung der Fläche kann als gering eingestuft werden, weil diese als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und westlich angrenzend eine Bundesstraße verläuft und ein Industriegebiet vorhanden ist.</p>		
Wasserhaushalt	<p>Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 57 mm.</p> <p>Oberflächengewässer sind im Gebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.</p> <p>Nördlich der Änderungsfläche befindet sich das abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet Kirchberg, Zone III. Die Änderungsfläche wird von diesem jedoch nicht überdeckt.</p> <p>Die Fläche hat insgesamt eine geringe Bedeutung für den Wasserhaushalt.</p>	Gering	<p>Minimierung der Versiegelung.</p> <p>Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet oder engen Umfeld.</p> <p>Ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.</p>
Boden	<p>Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist sandiger Lehm. Gemäß Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau handelt es sich bei der Änderungsfläche um einen Standort mit potentiell starkem Stauwassereinfluss.</p> <p>Die Böden besitzen ein mittleres Ertragspotential für die Landwirtschaft.</p> <p>Aufgrund der intensiven Ackernutzung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits stark gestört.</p>	Mittel	<p>Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.</p>
Klima/ Luft-hygiene	<p>Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Nutzung als Offenland eine Kaltluftproduktionsfläche dar.</p> <p>Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft Richtung Osten ab und hat damit keine Bedeutung für die Ortslage.</p>	Gering	<p>Eingrünung des Plangebiets um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen.</p>
Arten und Biotope	<p>Überplanung von intensiv ackerbaulich genutzten Flächen mit vergleichsweise geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Durch das bestehende Gewerbegebiet im Westen und die B 421 ist die Änderungsfläche bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet.</p> <p>Potentiell im Waldrand brütende Vögel können durch Lärmbelastigungen während der Bauarbeiten vergrämt werden.</p>	Mittel	<p>Schaffung neuer Ersatzlebensräume im Offenland für Flora und Fauna (z.B. artenreiche extensiv genutzte Wiesen)</p>
Übergeordnete Vorgaben:			

<ul style="list-style-type: none">• Schutzgebiete: keine• Planung vernetzter Biotopsysteme: keine Darstellung• Regionaler Raumordnungsplan: keine Darstellung.• Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung: Flächen für die Landwirtschaft.• Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: keine.• Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen: keine.
Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:
<p>Die Änderungsfläche liegt im direkten nördlichen Anschluss an die bereits wirksam ausgewiesenen Gewerbeflächen und bildet eine sinnvolle Erweiterung.</p> <p>Die Fläche stellt sich im Bestand als intensiv genutzte Ackerfläche ohne hervorgehobene Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und unterliegt auch keinen anderen Schutztatbeständen. Aufgrund der Lage unmittelbar am Waldrand, wird empfohlen, die Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen um potentiell brütende Vögel nicht zu vergrämen. Die Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Nutzung bereits beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes bereits vorbelastet.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar. Die Gewerbeflächenentwicklung findet auf landespflegerisch wenig wertvollen Flächen statt. Insgesamt betrachtet erfolgen die Eingriffe in Bereiche von keinem herausragenden Strukturreichtum. Erhebliche Bedenken sind aus landespflegerischer Sicht im Hinblick auf die in Anspruch genommenen Naturraumpotentiale nicht vorzubringen. Es ist auf hinreichende Kompensationsmaßnahmen im Offenland und die Einbindung des Gebietes in die Landschaft zu achten.</p>

Abwägung/ Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbeflächen nach Norden. Die Flächendarstellung steht in Zusammenhang mit der Fortführung der Entwicklung im Anschluss des zur Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Industriegebiet II B 50 / B 421“.
- Es wird mit der Flächenausweisung eine Gebietsverlagerung vorgenommen (kein Flächentausch, Rücknahme Fläche südlich des alten Industriegebiets wegen unzureichender Erschließungsmöglichkeit - Straße und Entwässerung, letztlich unwirtschaftlich/unpraktikabel – notwendig geworden, vgl. nachfolgende Änderung 15.8)
- Günstige Verkehrsanbindung
- Der Eingriff erfolgt in einem landschaftlich bereits vorbelasteten Raum, der durch das angrenzende Gewerbegebiet und die B 50 geprägt ist.
- Landespflegerisch kompensierbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

8.15.8 Kirchberg Nr. 15.8: Rücknahme von gewerblichen Bauflächen (G in LWS ca. 4,1 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung gewerblicher Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Gewerbefläche ausgewiesen. Aufgrund der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft im Rahmen einer Flächenrücknahme bzw. Flächenumwidmung bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da nicht mit planerischen Konflikten zu rechnen ist.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.9 Kirchberg Nr. 15.9: Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ (G in S ca. 1,0 ha)

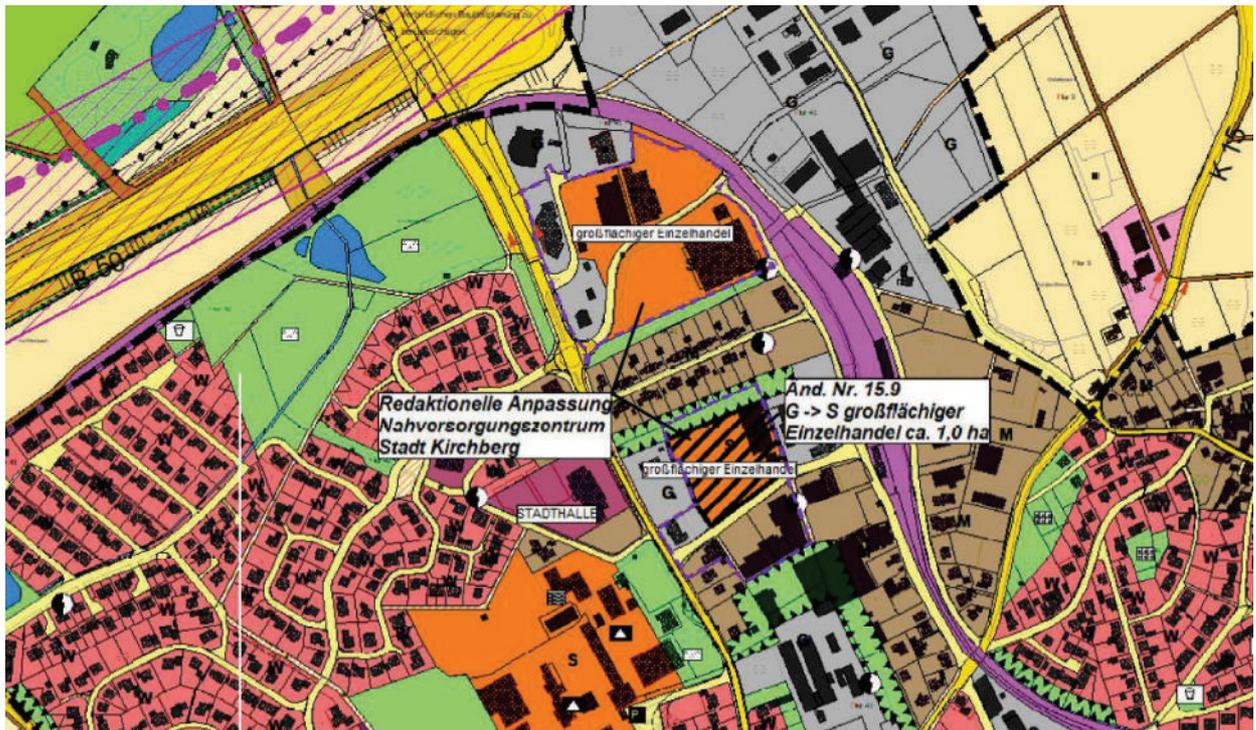


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Kirchberg befindet sich das Plangebiet Nr. 15.9. Es ist im RROP 2017 als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ gekennzeichnet und wird von Siedlungsflächen „Wohnen“ und „Industrie und Gewerbe“ umgeben. Die Stadt wird nicht von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

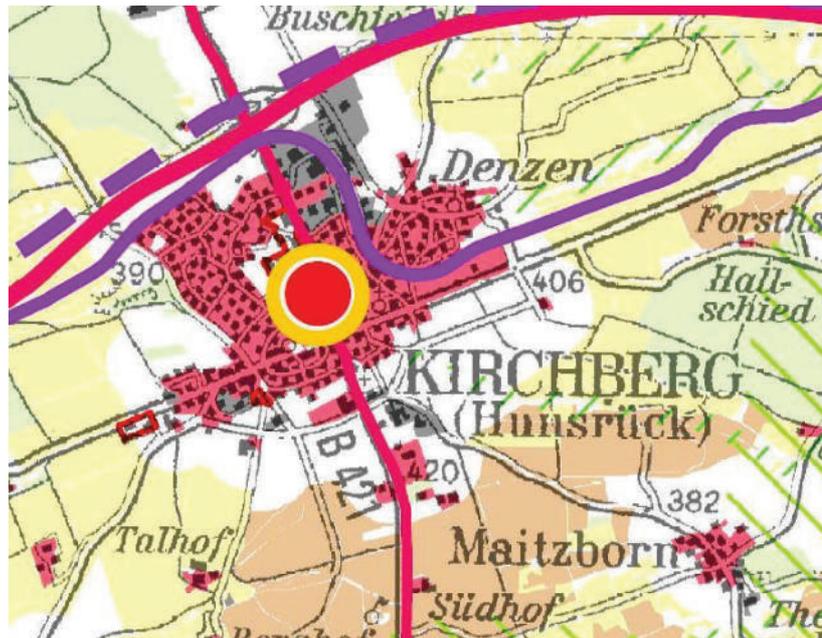


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Es wird eine Anpassung betreffend der dargestellten ca. 1,0 ha großen Gewerbefläche in Siedlungslage der Stadt Kirchberg vorgenommen.

Bei der Änderung handelt es sich um die Umwidmung von gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“. Durch die Ausweisung als Sonderbaufläche wird großflächiger Einzelhandel im Bereich der Emil-Thomas-Straße ermöglicht. Die Einzelhandelsfläche wird u.a. unter Berücksichtigung der Ergebnisse des raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzepts für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn dargestellt.

Durch die östlich angrenzende gewerbliche Baufläche und die nördlich folgende gemischte Baufläche wird die Verbindung zu der Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel im Bestand beidseitig der Freiherr-von-Drais-Straße hergestellt.

Die Stadt Kirchberg übernimmt als Grundzentrum zentralörtliche Funktionen. Durch die Anpassung wird ein Nahversorgungszentrum in der Ortslage von Kirchberg ermöglicht. Es befindet sich hier im Bestand bereits ein Lebensmitteldiscounter (Norma-Markt). Die Flächenabgrenzung ergibt sich aus dem Flächenbedarf des baulichen Bestandes mit Marktgebäude und Stellplatzflächen.

In diesem Zusammenhang wird die Aufnahme von Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts, welches am 04.03.2021 vom Verbandsgemeinderat angenommen wurde, in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt, in dem die städtebaulichen Festlegungen übernommen werden (Versorgungsbereiche, Nahversorgung, großflächiger Einzelhandel). Die Fläche wird somit zusätzlich als „Nahversorgungszentrum Stadt Kirchberg“ gekennzeichnet (vgl. Planeinschrieb in der FNP-Karte).

Die in Rede stehende Änderungsfläche befindet sich innerhalb der Siedlungslage östlich der B 421. Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über die „Emil-Thomas-Straße“ an das Straßennetz angeschlossen. Über die Anbindung der „Emil-Thomas-Straße“ an die B 421 ist die Änderungsfläche verkehrlich an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderung handelt sich um eine Anpassung an den Bestand. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Auf der bisher ausgewiesenen gewerblichen Baufläche war ebenfalls bereits Bebauung mit hohem Versiegelungsgrad zulässig. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.10 Kirchberg Nr. 15.10: Anpassung an vorhabenbezogenen Bebauungsplan „RHE – Deponie Süd-Ost“ und an den Bestand (VE Mülldeponie in VE Biogas ca. 3,6 ha und VE Mülldeponie in zK BP ca. 2,0 ha)

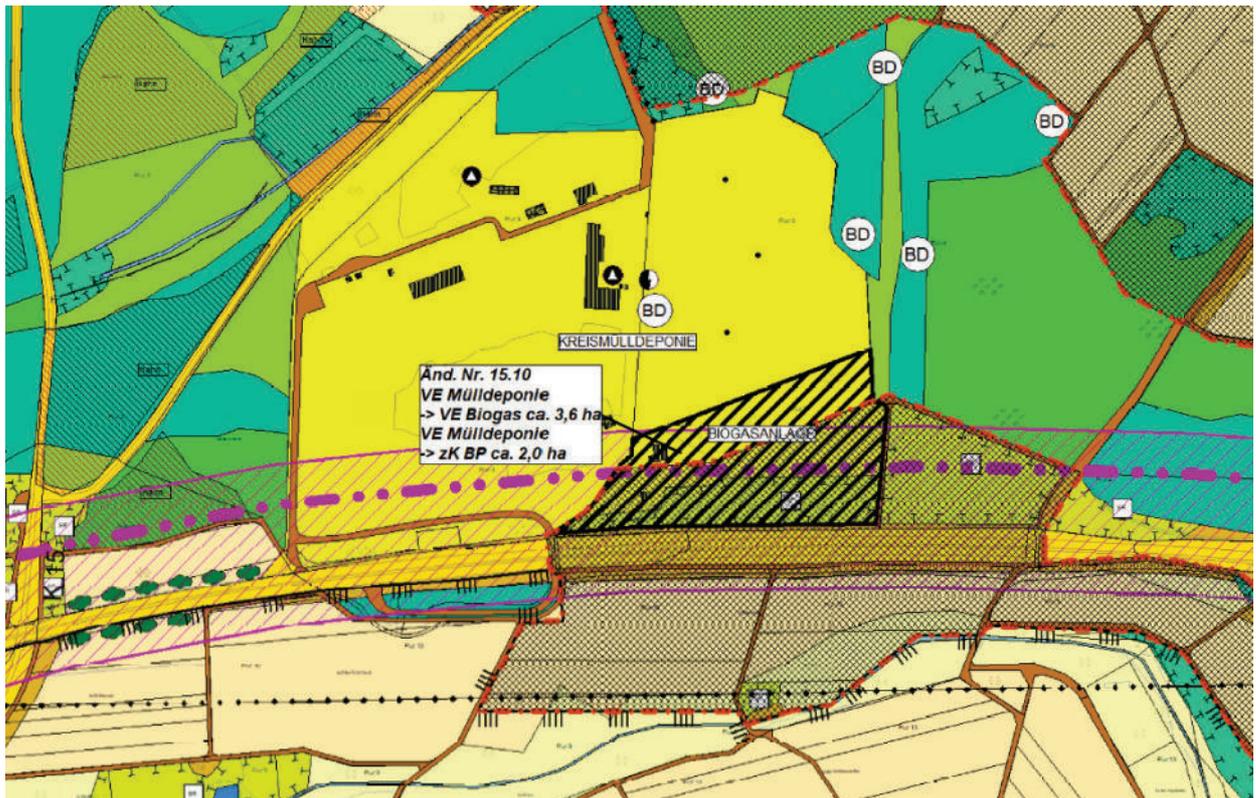


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die anzupassende Fläche liegt nordöstlich der Stadt Kirchberg unmittelbar nördlich der Bundesstraße B 50 im Bereich der Mülldeponie. Das Plangebiet unterliegt der Darstellung als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“.</p> <p>Die umgebenden Flächen sind als sonstige Waldflächen und Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Die Änderungsfläche wird</p>
---------------------------	---

nicht von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten überdeckt.

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

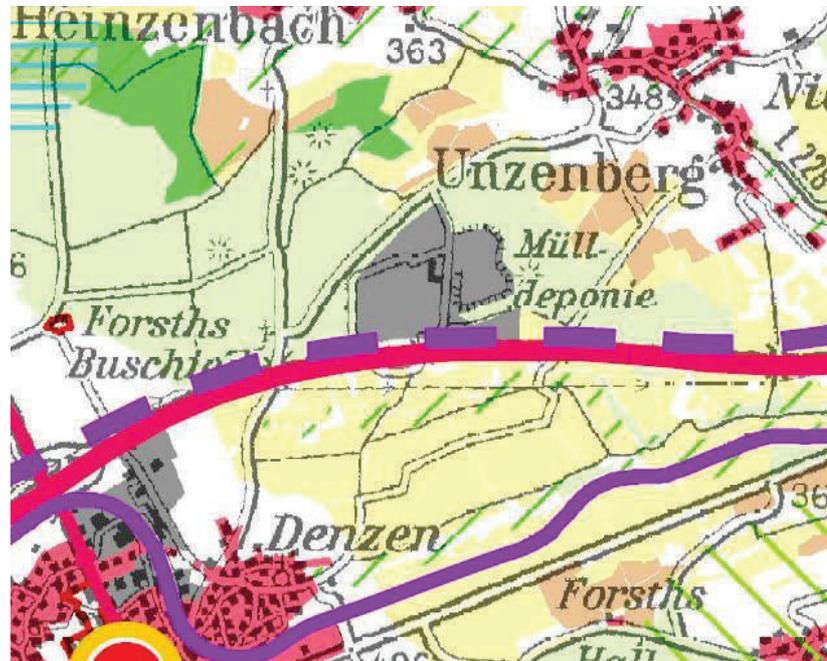


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderung des Flächennutzungsplans steht in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung im Bereich der Kreismülldeponie anlässlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „RHE – Deponie Süd-Ost“. Es handelt sich dem Grunde nach um eine Anpassung an planerischen Bestand. Die Anpassungen enthalten nur redaktionellen Änderungsbedarf.

Die Änderungsfläche befindet sich nordöstlich außerhalb der Siedlungsfläche von Kirchberg, nördlich der B 50 und östlich der K 15. Über diese Verkehrswege kann das Gebiet verkehrlich erschlossen werden und ist an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Im Frühjahr 2017 begannen die Abstimmungen der Rhein-Hunsrück-Entsorgung (RHE) mit der Stadt Kirchberg und der Ortsgemeinde Unzenberg, auf den beiden Gemarkungen südlich angrenzend an die Kreismülldeponie eine Bioabfallvergärungsanlage entstehen zu lassen. Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Abfallbeseitigungsanlage, sondern eine Verwertungsanlage mit dem Ziel der Energieerzeugung. Die RHE beabsichtigt, die bisher fremdvergebene Bioabfallverwertung selbst zu übernehmen und plant an dem Standort eine Anlage, mit der letztlich etwa 50 % Energie und 50 % Wärme erzeugt werden können. Anfang Februar 2018 erfolgten die letzten Abstimmungen der beiden Gemeinden zu Nebenaspekten der Planung, die in städtebaulichen Verträgen festgehalten werde (Abschluss am 27.02.2018). Für die Anlage ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Kirchberg/Unzenberg beschloss am 25.09.2018, entsprechend dem Antrag der RHE, Weitersheck, Kirchberg, vom 14.09.2018 gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „RHE - Deponie Süd- Ost“ für eine konkrete Nutzung entsprechend der Vorhabenbeschreibung aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB / Zustimmung Antrag § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Geltungsbereich soll eine Teilfläche des Grundstücks Flur 3 Flurstück 6/5 in der Gemarkung Kirchberg und das

Grundstück Flur 10 Flurstück 2/3 in der Gemarkung Unzenberg umfassen. Das Bebauungsplanverfahren ist bereits abgeschlossen (Ausfertigung 14.06.2019, Inkrafttreten 27.06.2019), die Anlage ist zwischenzeitlich in Betrieb genommen worden.

Der Bebauungsplan sieht eine Biomassevergärungsanlage für die Behandlung von Bioabfall am Betriebsstandort Weitersheck vor. Konkret haben sich die Planungen auf einen Standort am südöstlichen Rand der Kreismülldeponie ausgerichtet, der teilweise auf der Gemarkung Kirchberg und teilweise auf der Gemarkung Unzenberg liegt. Da es sich bei der Anlage nicht um eine Abfallbeseitigungsanlage im üblichen Sinne handelt sondern die Abfallverwertung im Vordergrund steht, entfiel ein Verfahren für öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB). Stattdessen wurde für die Schaffung von Baurecht an dem Standort im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine bauvorbereitende Sachstandsermittlung durchgeführt. Im Rahmen der Ermittlung wurden frühgeschichtliche archäologische Befunde dokumentiert.

Im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt eine Flächenänderung von Ver- und Entsorgungsanlagen (VE) mit der Zweckbestimmung Mülldeponie in VE mit der Zweckbestimmung Biogas in einem Umfang von ca. 3,6 ha und VE Mülldeponie in zugeordnete Kompensationsfläche in einem Umfang von ca. 2,0 ha.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderung handelt sich um eine Anpassung an einen rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.



8.15.11 Kirchberg Nr. 15.11: Nachrichtliche Anpassung: Abgrenzung Wasserschutzgebiet „Brunnen Kauerbach I und II“

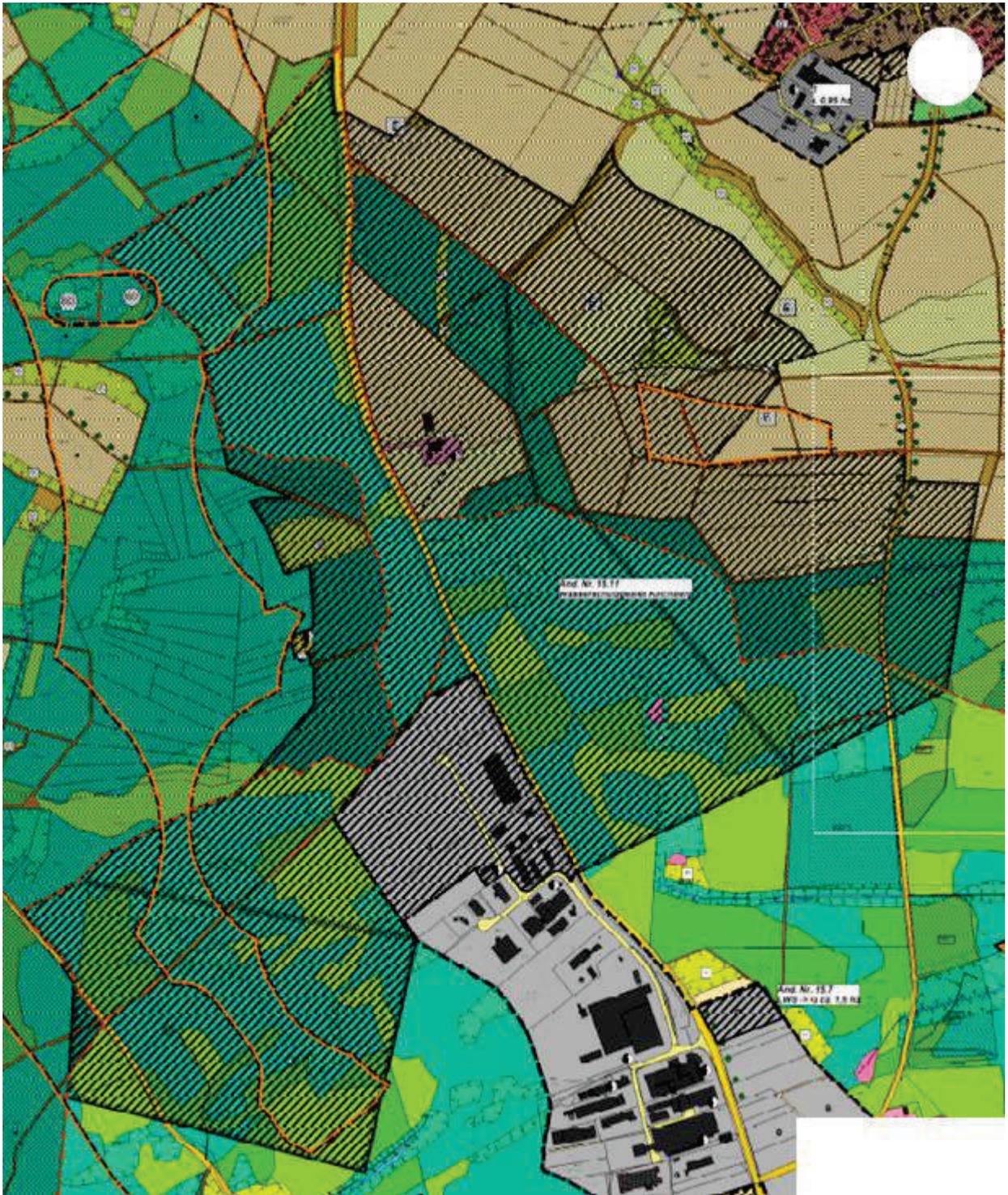


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die anzupassende Fläche liegt nördlich der Stadt Kirchberg und wird von der Bundesstraße B 421 durchkreuzt. Im RROP 2017 ist es als Vorbehaltsgebiet „Grundwasserschutz“ gekennzeichnet. Das Plangebiet unterliegt Vorbehaltsgebieten der Forst- und Landwirtschaft sowie sonstigen Waldflächen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

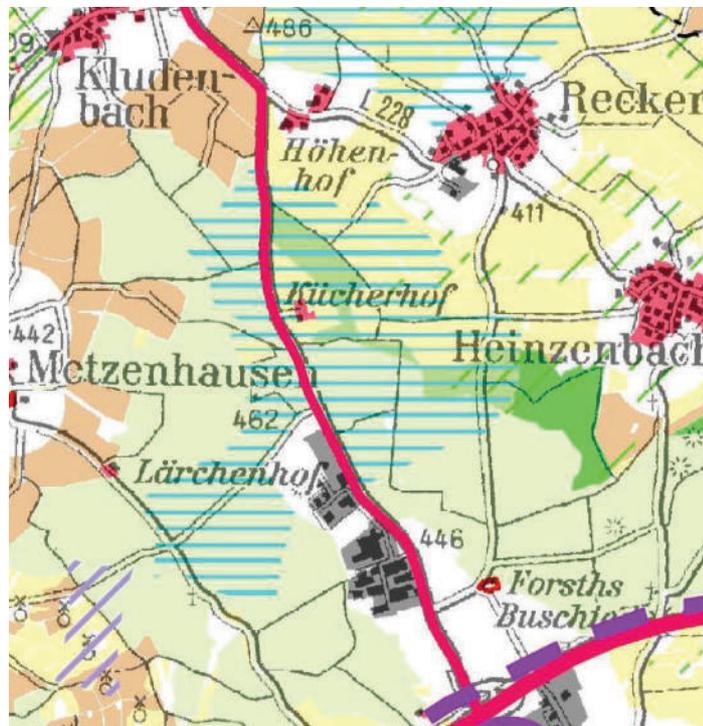


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung zur Abgrenzung des Wasserschutzgebiets Kirchberg, da sich die Abgrenzungen des Wasserschutzgebiets mit den „Brunnen Kauerbach I und II“ zwischenzeitlich geändert haben. Für den Bereich des Brunnen Kauerbach besteht im Flächennutzungsplan bisher noch keine Darstellung.

Da es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung bezüglich eines Wasserschutzgebietes handelt im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme der Fachplanung und nicht um die Planung neuer Bauflächen bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Landschaftsplanung

Die Änderung betrifft die Abgrenzung eines Wasserschutzgebietes außerhalb der Ortslage von Kirchberg. Dabei handelt es sich nicht um bauliche Eingriffe, sondern lediglich um eine redaktionelle Anpassung. Da mit der Anpassung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.



8.15.12 Kirchberg Nr. 15.12: Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB - Anpassung an BP „Wohnpark Simmerner Straße“ (M in W ca. 0,6 ha)

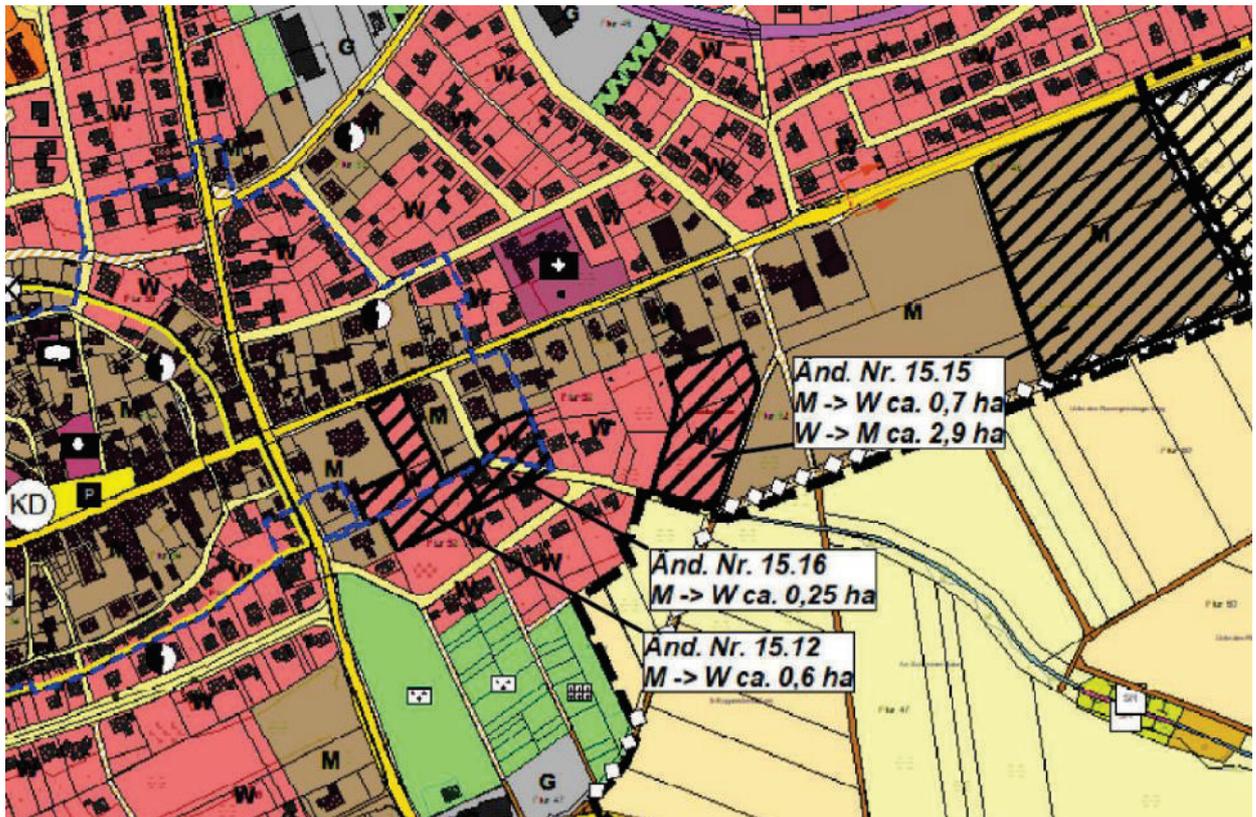


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die anzupassende Fläche Nr. 15.12 liegt südlich im Siedlungsbereich der Stadt Kirchberg. Das Plangebiet unterliegt der Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

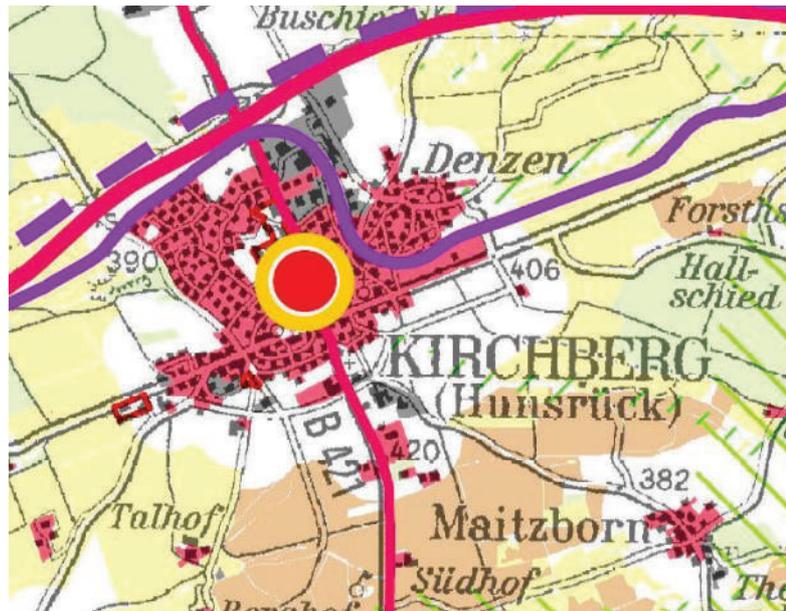


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die geplante Ausweisung von Wohnbaufläche in der Größe von ca. 0,6 ha erfolgt in südlicher Siedlungslage der Stadt Kirchberg südlich der K 3 und östlich der B 421. Im Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche derzeit als Mischbaufläche dargestellt. Im Bestand ist die Fläche bereits bebaut.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über die Kreisstraße K 3 sowie die B 421 an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Anlass der Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist die erfolgte Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnpark Simmerner Straße“ zum Neubau einer Seniorenresidenz und einer Wohnanlage auf mehreren Grundstücken im Bereich angrenzend an das Gelände der Volksbank Hunsrück-Nahe eG in der Simmerner Straße, da im Innenbereich der Stadt Kirchberg im näheren Umfeld der Volksbank Hunsrück bedingt durch Rückbaumaßnahmen Freiflächen entstanden sind, die städtebaulich neu zu ordnen sind.

Auf einer Fläche von 0,57 ha sollen zwei Gebäudekomplexe entstehen, in denen eine Seniorenresidenz mit insgesamt 38 Wohneinheiten und eine Wohnanlage mit bis zu 18 Wohneinheiten untergebracht werden sollen. Neben der Wohnnutzung sollen in den Gebäudekomplexen auch zugehörige Nutzungen als Cafe, Kiosk, für medizinische und freie Berufe, Pflegeeinrichtungen, Büros oder Betriebe der Körperpflege möglich sein. Für die Erschließung sollen Anbindungen an die Simmerner Straße (K 3) und die Straße „Beller Roul“ erfolgen, die notwendigen Stellplätze werden zusätzlich auch auf einer Teilfläche des bisherigen Parkplatzes der Volksbank vorgehalten.

Der Stadtrat beschloss am 16.01.2020, entsprechend dem Antrag der Horst Schenk Projektentwicklung GmbH vom 15.11.2019 gemäß § 12 BauGB einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Simmerner Straße“ für eine konkrete Nutzung entsprechend der Vorhabenbeschreibung aufzustellen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB / Zustimmung Antrag § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 52 Flurstücke 51, 52/2,71/5 und 71/11 in der Gemarkung Kirchberg. Da der Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt worden ist, entfällt eine Entwicklungsnotwendigkeit aus dem Flächennutzungsplan. Der Stadtrat informierte deshalb die Verbandsgemeinde Kirchberg darüber, dass die Fläche des Bebauungsplanes bei Bedarf im Rahmen einer Berichtigung entsprechend § 13a Abs. 2 Ziffer 2

BauGB angepasst werden soll. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 13.08.2020. Das Projekt wird aktuell errichtet.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderung handelt sich um eine Anpassung an den Bebauungsplan „Wohnpark Simmerner Straße“. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan ist erfolgt. Damit ist die formelle Planreife (Baurecht) nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.13 Kirchberg Nr. 15.13: Umwidmung von Sonderbaufläche „Schule“ in Wohnbaufläche (S Schule in W ca. 3,4 ha)



Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die anzupassende Fläche am westlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Kirchberg. Das Plangebiet ist im RROP 2017 als weiße Fläche gekennzeichnet und unterliegt somit keiner Darstellung. Südlich</p>
--------------------	--

grenzen Siedlungsflächen „Wohnen“ an, östlich verläuft die Kreisstraße K11.

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

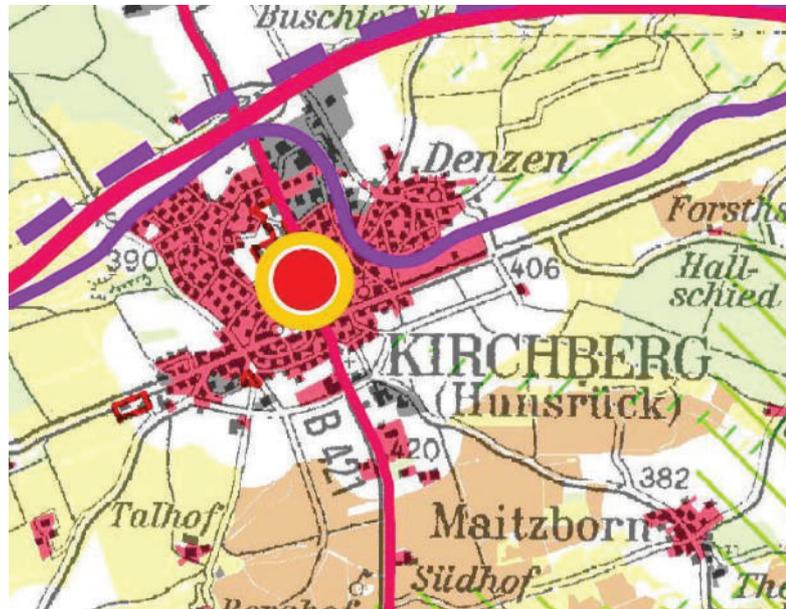


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Plangebietsfläche liegt am westlichen Rand der bebauten Siedlungslage der Stadt Kirchberg nördlich der K 3 und östlich der K 11. Es handelt sich um eine Neudarstellung von Wohnbaufläche auf einer im Flächennutzungsplan bereits wirksam dargestellten Sonderbaufläche „Schule“ in der Größe von ca. 3,4 ha.

In der Stadt Kirchberg besteht Bedarf an Wohn- und Mischbauland. Die Umwidmung ermöglicht eine Erweiterung des Wohnbaugebietes „Vorderer Wolf“ nach Norden.

Die Änderung berücksichtigt Ergebnisse aus dem Entwicklungskonzept Flughafenumfeld, welches eine östliche Siedlungserweiterung der Stadt Kirchberg vorsieht (Stadtentwicklungskonzept).

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die K 11 „Metzenhausener Straße“ und den „Kostener Weg“ erschlossen werden. Über die Anbindung an die Kreisstraße K 11 und die räumliche Nähe zur B 50 und B 421 ist die Änderungsfläche im weiteren Verlauf an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage am westlichen Rand der Ortslage von Kirchberg mit umliegend angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es werden entsprechend keine Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können jedoch Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind. Da im Zuge der vorliegenden 5. Flächennutzungsplanänderung die südlich des

Planbereichs liegende Änderungsfläche Nr. 15.4 ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt wird, ist jedoch ein südlich angrenzendes Wohngebiet zu erwarten.

Östlich grenzt die K 11 an die Plangebietsfläche. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Das Plangebiet ist in nordöstliche Richtung geneigt. Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Für die vorliegende Neudarstellung der Wohnbaufläche im Nordwesten wird eine bisher ausgewiesene aber bislang nicht in Anspruch genommene Wohnbaufläche im Südosten der Ortslage Kirchberg zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Siehe hierzu die Änderungsnummer 15.14. Es wird hierdurch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Landschaftsplanung

Die Änderungsfläche ist bereits als Sonderbaufläche dargestellt. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden entsprechend bereits bei der Ausweisung der Sonderbaufläche berücksichtigt. Durch die Umwidmung in Wohnbaufläche sind nicht wesentliche schwerwiegendere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.



8.15.14 Kirchberg Nr. 15.14: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 6,0 ha)

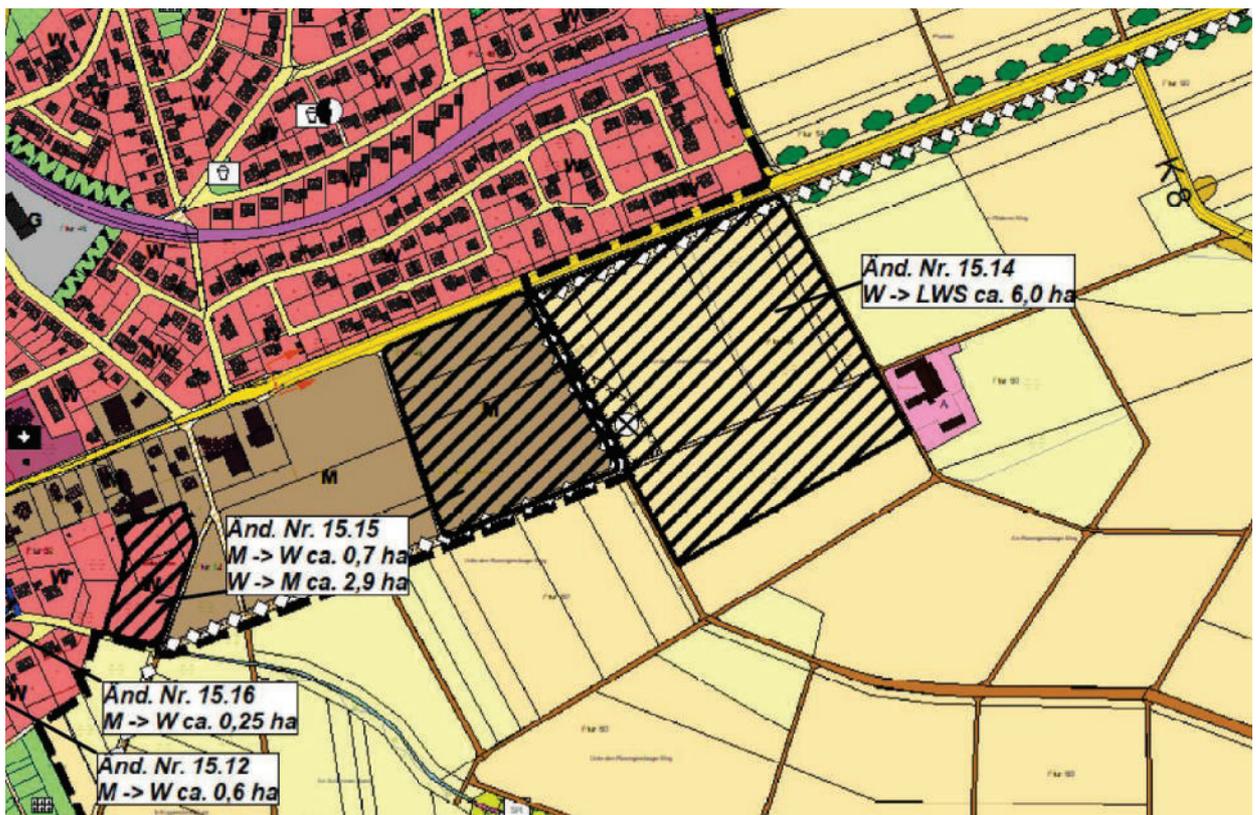


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Da die Stadt Kirchberg eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht wird die Teilfläche als Wohnbaufläche planerisch zurückgenommen. Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt. Die Flächenrücknahme dient somit als wohnbauflächenbezogene Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan „Vorderer Wolf“ (Änderungsfläche Nr. 15.4) und für die Wohnbauflächenneudarstellung im Rahmen der Änderungsfläche Nr. 15.13. Da es sich um eine Flächenrücknahme handelt sind weitere Ausführungen und Bewertungen nicht erkannt. Abwägungsbedarf wird nicht erkannt.

Im regionalen Entwicklungskonzept ist die der nördliche Teilbereich der Änderungsfläche als langfristige Entwicklungsoption gekennzeichnet.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.15 Kirchberg Nr. 15.15: Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche bei gleichzeitiger Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 0,7 ha und W in M ca. 2,9 ha)

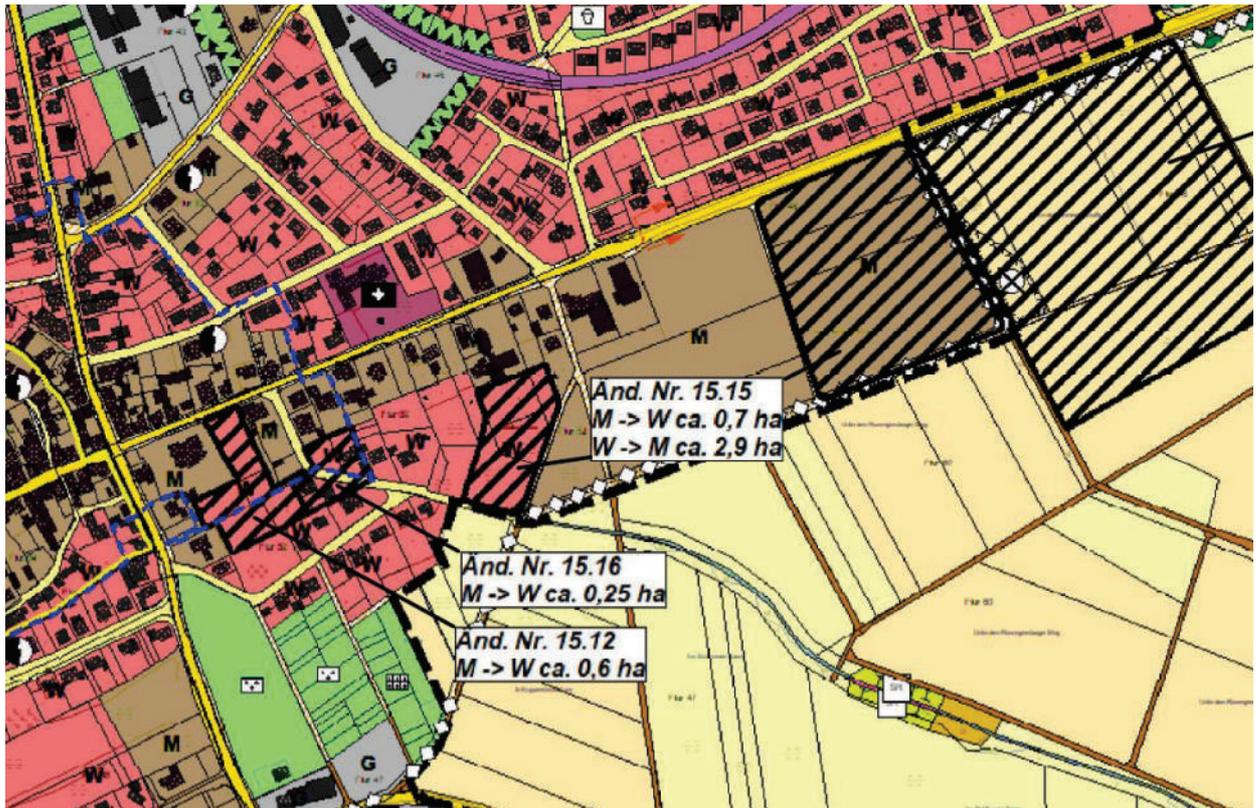


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die in Rede stehende Fläche Nr. 15.15 liegt südöstlich des Siedlungsbereichs der Stadt Kirchberg und unterliegt keiner Darstellung (weiße Fläche) und geringfügig der Siedlungsfläche „Wohnen“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

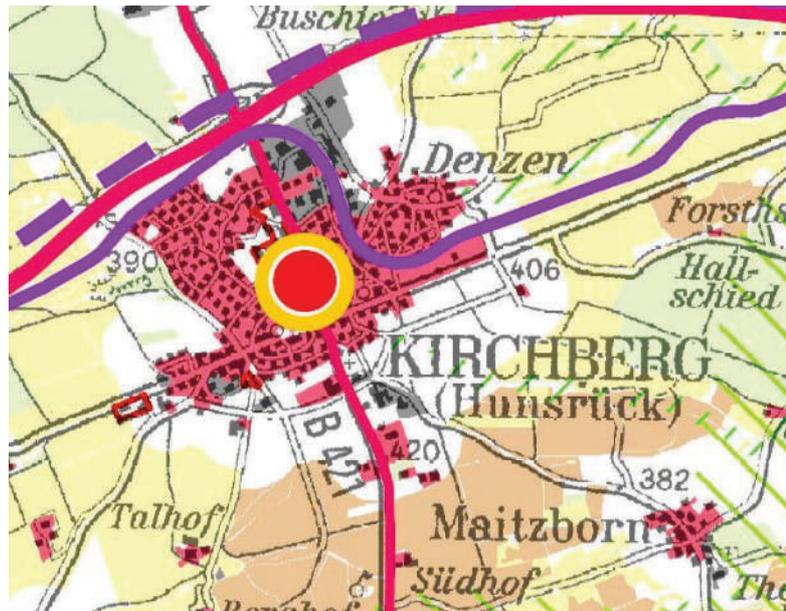


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei diesem Änderungspunkt handelt es sich um die Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche bei gleichzeitiger Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche in einem westlich gelegenen Teilbereich.

Die Flächen sind somit im wirksamen FNP bereits grundsätzlich als Bauflächen ausgewiesen und wirksam dargestellt. Es handelt sich somit nicht um flächenhafte Neuausweisungen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von „Nicht-Bauflächen“.

Die Umwidmung in Mischbaufläche am südöstlichen Ortsrand entlang der „Simmerner Straße“ wird unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld vorgenommen, um die Ansiedlung bzw. Erweiterung für kleinere örtliche Betriebe (perspektivisch) und Wohnen zu ermöglichen. Durch die geplante FNP-Änderung sollen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer mischbaulichen Nutzung (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) erweitert werden.

Im Bestand wird die östliche Teilfläche, welche als Mischbaufläche dargestellt werden soll, landwirtschaftlich genutzt und ist nicht bebaut. Die für eine Umwidmung vorgesehene Wohnbaufläche wird derzeit als Grünfläche mit vereinzelt Baumbestand genutzt.

Die Änderungsflächen befinden sich unmittelbar südlich an der K 3 am östlichen Stadtrand. Über diese Anbindung ist die Änderungsfläche an das regionale Straßennetz angeschlossen. Nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich Siedlungsbebauung, in südöstlicher Richtung dagegen landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen.

Nördlich grenzt die K 3 an die Plangebietsfläche. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Im Umfeld der Fläche sind archäologische Fundstellen bekannt. Zudem verläuft nordwestlich angrenzend an die Änderungsfläche eine römische Fernstraße, an deren Verlauf sich frühgeschichtliche Grabanlagen orientieren können. Aufgrund des archäologischen Umfelds wird seitens

der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine geophysikalische Voruntersuchung gefordert. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung

Durch Umwidmung der Wohnbaufläche in Mischbaufläche können auf der Fläche höhere Versiegelungsgrade und Nutzungen mit einem etwas höheren Störgrad zugelassen werden. Aktuell stellt sich die Fläche als intensiv genutzte artenarme Ackerfläche dar. Wesentlich andere Auswirkungen auf Natur und Landschaft als bereits bei der Ausweisung der Wohnbaufläche dargestellt, sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.16 Kirchberg Nr. 15.16: Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 0,25 ha)

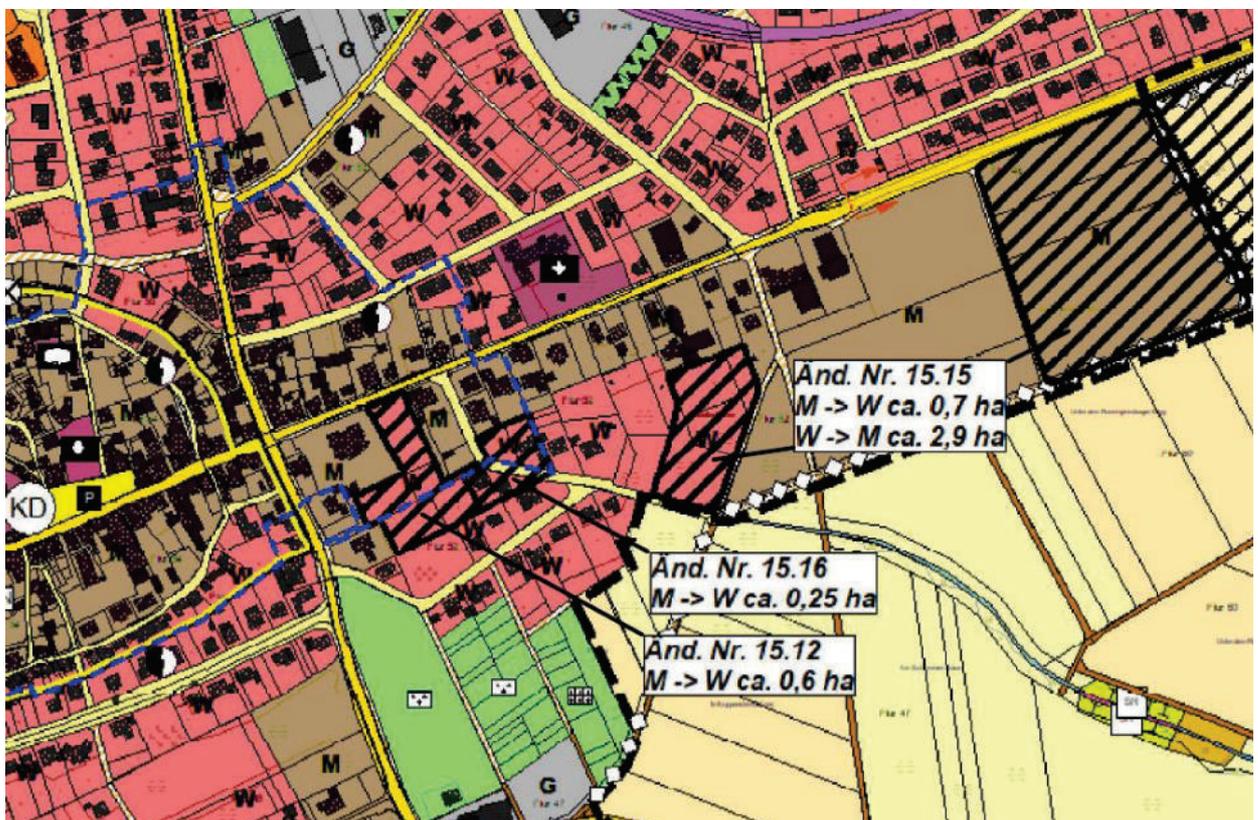


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.
-------------	--

23. März .2023

Die Fläche Nr. 15.16 liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Kirchberg. Das Plangebiet unterliegt der Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“.

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

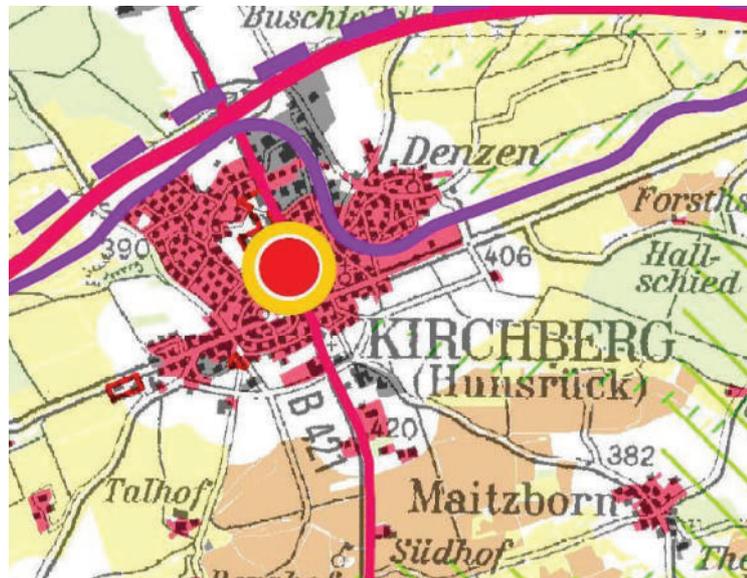


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um die Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche in der Größe von ca. 0,25 ha in südlicher Ortslage der Stadt Kirchberg. Die Fläche liegt südlich der K 3 und östlich der B 421. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als bereits als Mischbaufläche dargestellt. Im Bestand ist die Fläche bereits bebaut.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über Straße „Beller Roul“ zu erreichen und über die Kreisstraße K 3 sowie die B 421 an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Zusätzliche Eingriffe in den Landschaftshaushalt werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.15.17 Kirchberg Nr. 15.17: Bestandsanpassungen: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 0,2 ha), Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche (W in M ca. 0,07 ha) und Umwidmung von Grünfläche Dauerkleingarten in Mischbaufläche (GR in M ca. 0,2 ha)

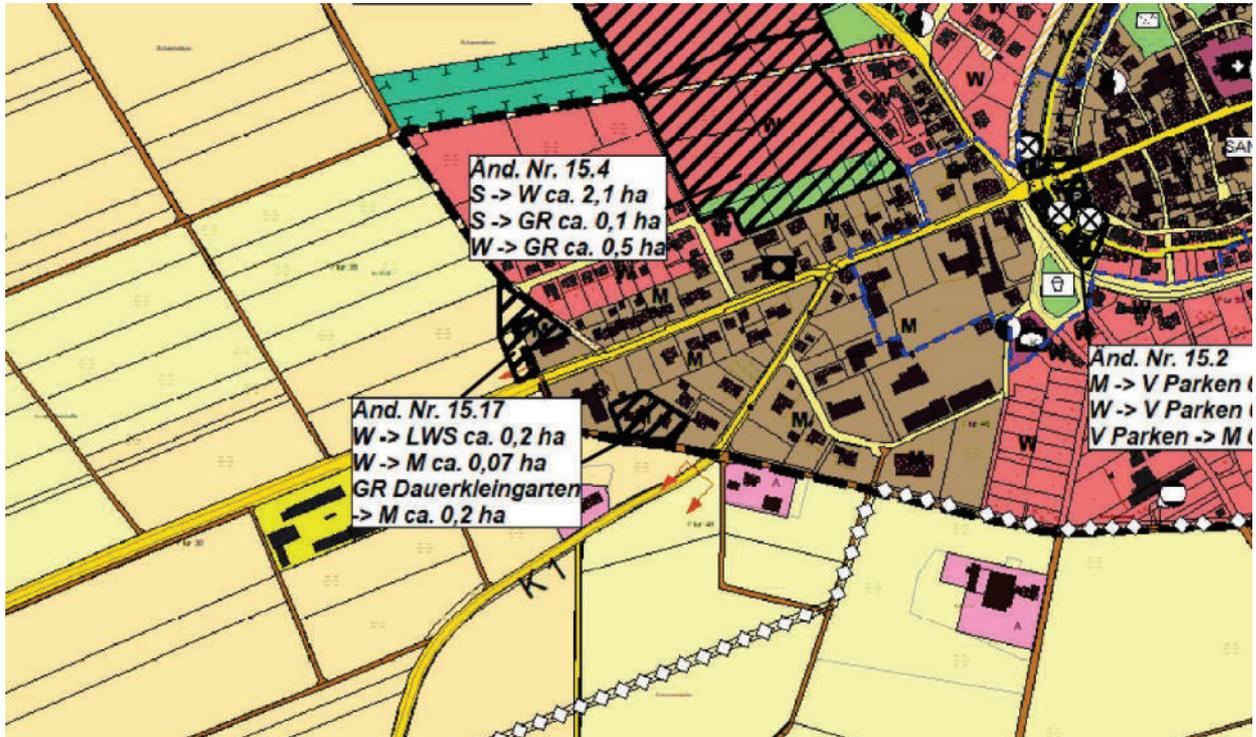


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Stadt Kirchberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Kirchberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Stadt übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Zudem liegt Kirchberg in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die Planänderungsgebiete Nr. 15.17 befinden sich im westlichen und östlichen Randbereich der Siedlungsflächen der Stadt Kirchberg. Im RROP 2017 unterliegen diese Plangebiete teilweise der Siedlungsfläche „Wohnen“ und „Industrie und Gewerbe“ und teilweise keiner Flächendarstellung. Der Planänderungsbereich wird nicht von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

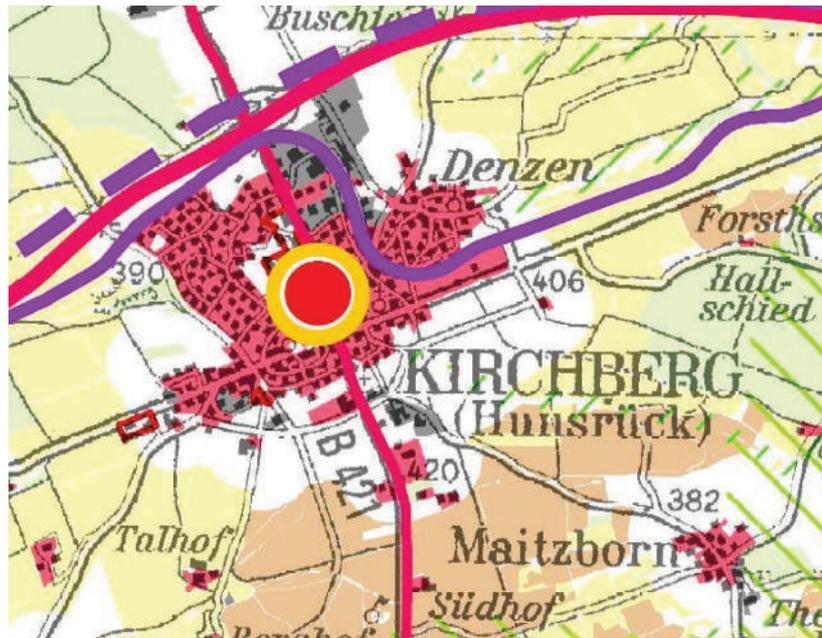


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die geplante Darstellung einer kleinen Mischbaufläche sowie die Flächenrücknahme von Wohnbaufläche erfolgt am westlichen Ortsrand der Stadt Kirchberg. Die Planflächen liegen beidseits der Kreisstraße K 3 mit der Bezeichnung „Oberstraße“.

Es handelt sich bei der Änderung um geringfügige Bestandsanpassungen am westlichen Stadtrand. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ wird als Mischbaufläche dargestellt, da sie im Bestand bereits bebaut ist. Die Umwidmung von Wohnfläche in Mischbaufläche ist in der Nutzung als Betriebsgrundstück begründet. Für die Wohnbaufläche am Stadtrand liegt ein negativer Bauvorbescheid vor, sodass diese Änderungsfläche im Zuge einer Flächenrücknahme im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über Kreisstraße K 3 an das regionale Straßennetz angeschlossen werden.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage am westlichen Ortsrand von Kirchberg mit westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es werden entsprechend keine Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können jedoch Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind. Im Umkehrschluss entstehen durch die neuen Baugrundstücke keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die angrenzende Siedlungsbebauung. Zudem befindet sich westlich des Plangebiets eine Straßenmeisterei.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Zusätzliche Eingriffe in den Landschaftshaushalt werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.16 Ortsgemeinde Kludenbach

8.16.1 Kludenbach Nr. 16.1: Bestandsanpassung: Umwidmung von Flächen für die Forstwirtschaft in Siedlung im Außenbereich und Grünfläche (FWS in SiA, ca. 0,3 ha, FWS, in GR ca. 0,3 ha, LWS in GR ca. 0,2 ha)

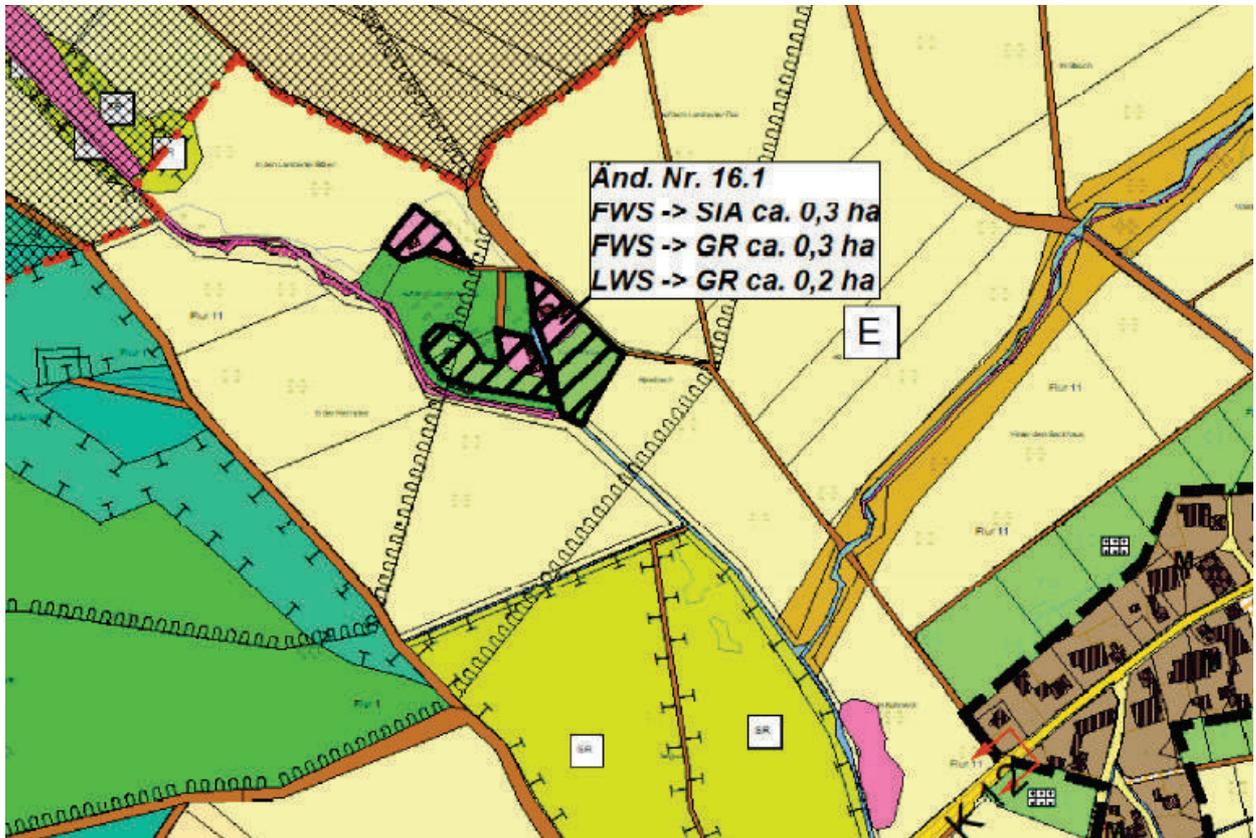


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Kludenbach (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Kludenbach wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Kludenbach übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Planänderungsgebiet befindet sich nordwestlich außerhalb des Siedlungskörpers Kludenbach. Östlich der Ortsgemeinde und des Plangebiets befindet sich die Straßenverbindung B 421. Nördlich verläuft zusätzlich die Landesstraße L 193. Die geplante Änderungsfläche wird im RROP 2017 als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Westlich der Änderungsfläche befinden sich als Vorbehaltsgebiete „Resourcenschutz“ und „Grundwasserschutz“ dargestellte Flächen, östlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“. Diese Vorbehaltsgebiete werden von dem Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-</p>
---------------------------	--

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

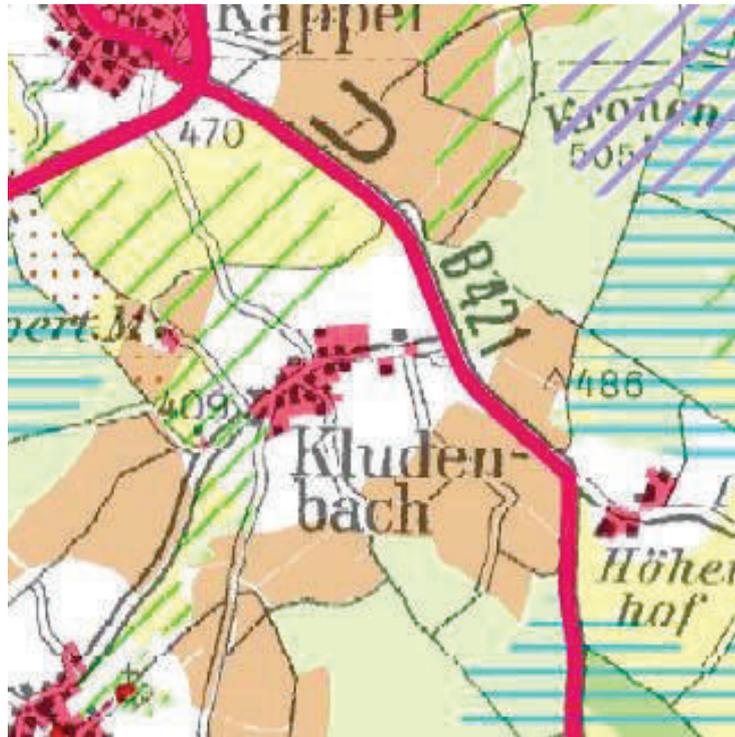


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Umwidmung von Flächen für die Forstwirtschaft in „Siedlung im Außenbereich“ und Grünfläche sowie landwirtschaftlicher Flächen in Grünflächen stellt eine Anpassung an den örtlich gegebenen Bestand dar.

Die Änderungsfläche befindet sich im Bereich Lampertsmühle ca. 350 m westlich der Siedlungslage von Kludenbach. Der Hauptcharakter der Fläche ist durch Wald geprägt. Vereinzelt befinden sich jedoch genehmigte Wohnhäuser mit zugehörigen Nebenanlagen und Garten- und Wiesenflächen in diesem Bereich.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über bestehende Wirtschaftswege erschlossen werden. Über die Anbindung an die Kreisstraße K 11 und die räumliche Nähe zur B 421 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt westlich außerhalb der Siedlungslage von Kludenbach und wird von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich lediglich um eine Anpassung an den Bestand. Die bestehenden Wohngebäude werden damit in ihrem Bestand gesichert. Zusätzliche Ein-

griffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher nicht notwendig.

8.17 Ortsgemeinde Laufersweiler: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP

8.18 Ortsgemeinde Lautzenhausen

8.18.1 Lautzenhausen Nr. 18.1: Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbauflächen in Wohnbauflächen (M in W ca. 3,4 ha)

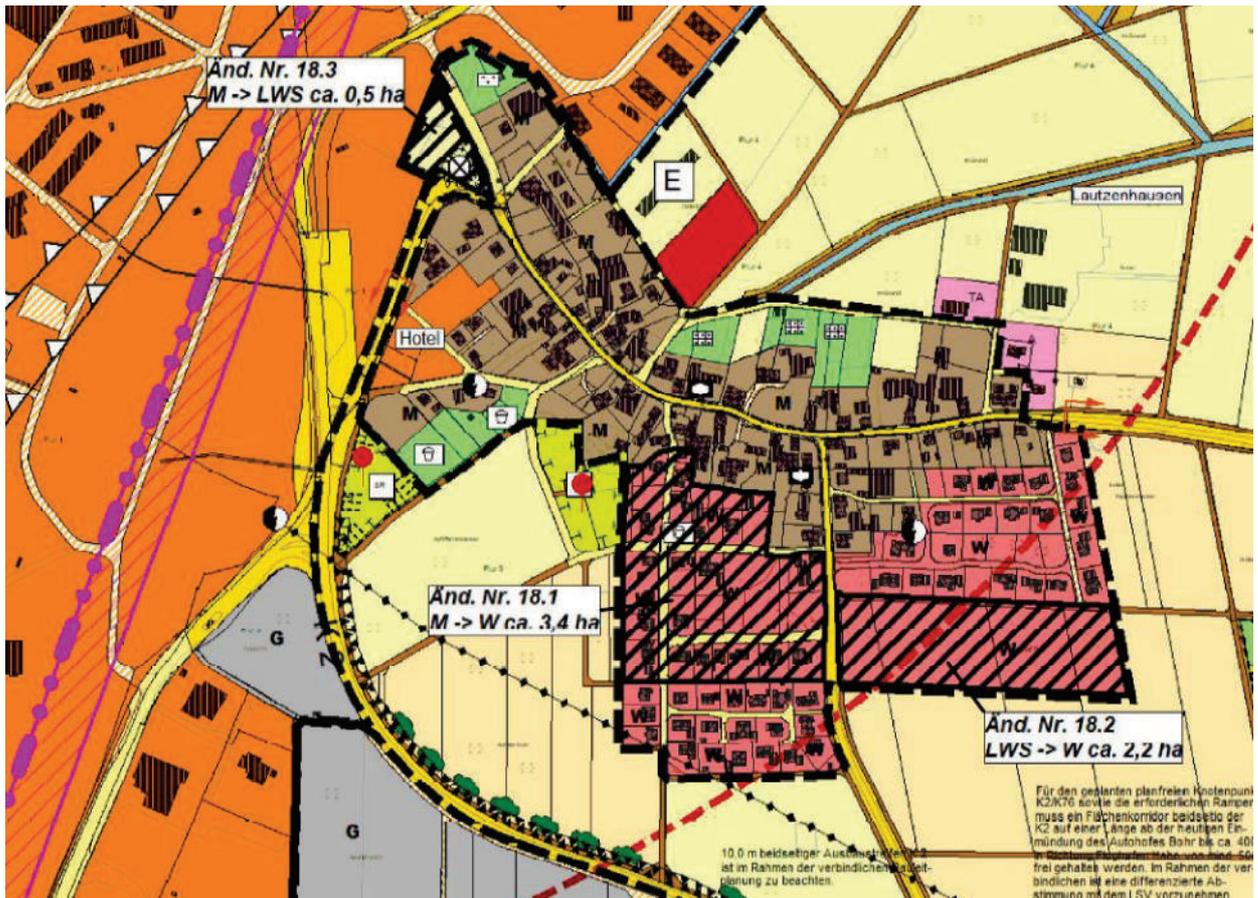


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Lautzenhausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Lautzenhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Das Planänderungsgebiet befindet sich südlich im Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde. Die geplante Änderungsfläche wird im RROP 2017 teilweise als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt, teilweise unterliegt sie keiner Darstellung (weiße Fläche)
--------------------	---

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

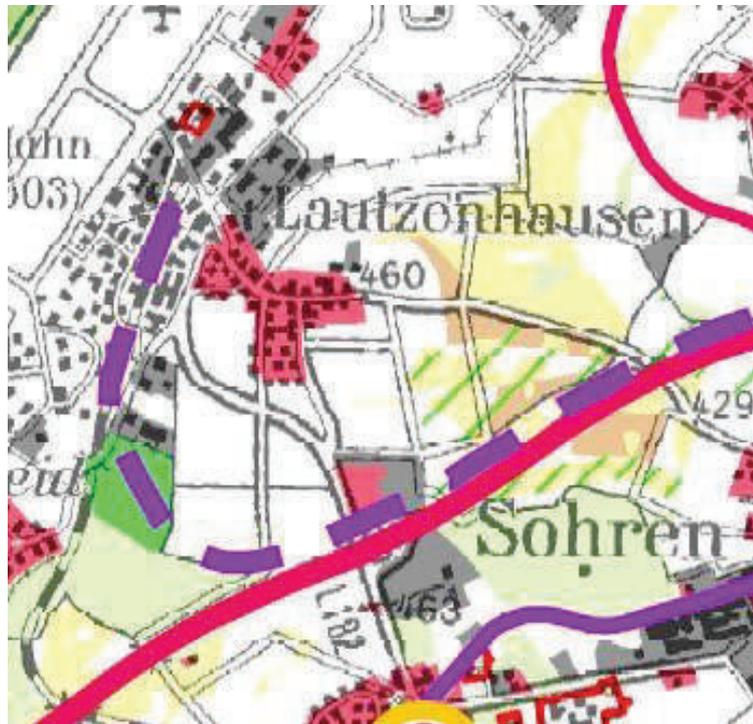


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im Rahmen dieses Änderungspunktes ist die Darstellung von Wohnbaufläche in der Größe von ca. 3,4 ha geplant. Im Flächennutzungsplan ist die in Rede stehende Fläche derzeit bereits als Mischbaufläche dargestellt. Die Fläche ist bereits überwiegend bebaut und durch Wohnnutzung geprägt. Es handelt sich bei der geplanten Änderung um eine Bestandsanpassung.

Anlass für die o. g. Umwidmung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterdorf II“. Entsprechend des Entwurfes des Bebauungsplanes (Stand vor Beteiligung § 3 I / § 4 I) wird die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Misch- zu Wohnbauflächen vorgesehen.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die Kreisstraße K 76 erschlossen werden. Über die Anbindung an die Bundesstraße B 50, Landesstraße L 182 und Kreisstraße K 2 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Östlich grenzt die K 76 „Büchenbeurener Straße“ an die Plangebietsfläche. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Landschaftsplanung

23. März .2023

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Zusätzliche Eingriffe in den Landschaftshaushalt werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.18.2 Lautzenhausen Nr. 18.2: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 2,2 ha)

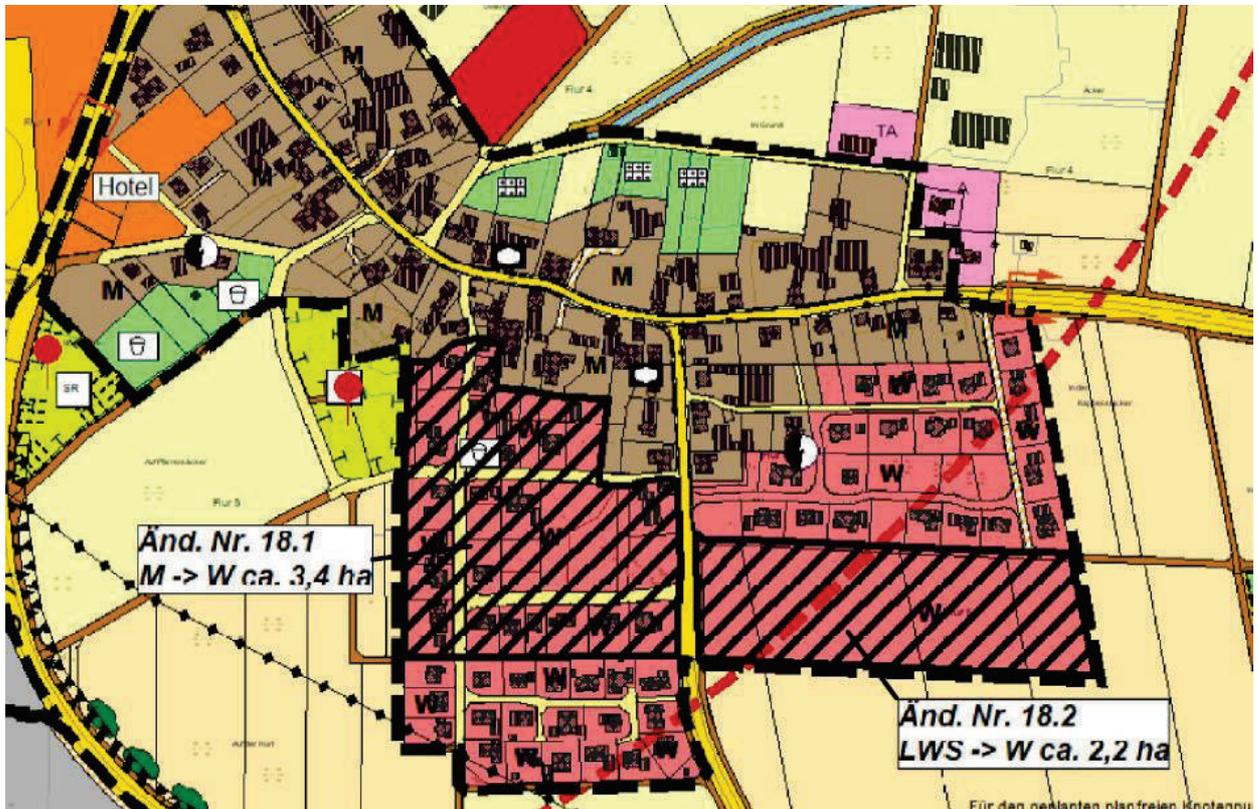


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Lautzenhausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Lautzenhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.</p> <p>Das Planänderungsgebiet befindet sich südöstlich außerhalb des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde und unterliegt im aktuell wirksamen RROP keiner Darstellung (weiße Fläche).</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

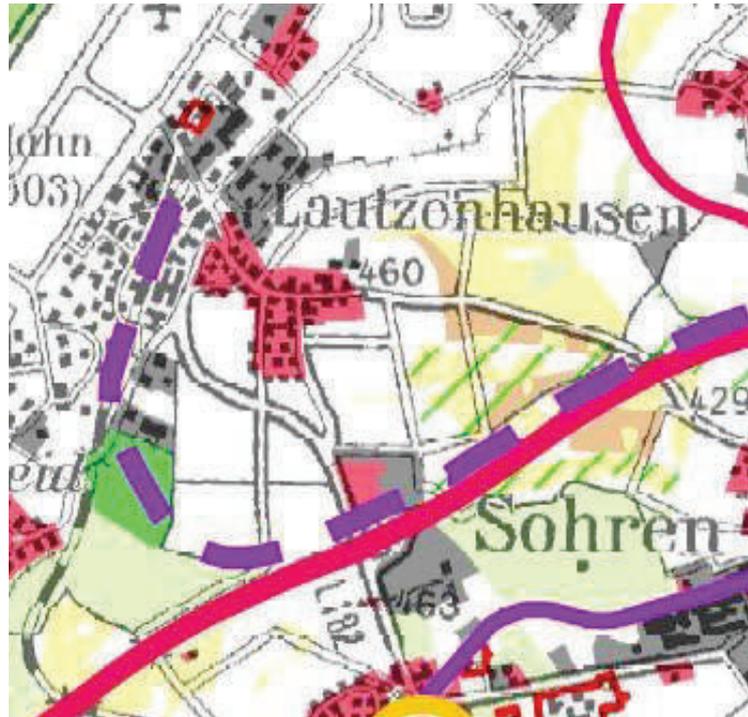


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im Rahmen dieser Änderung erfolgt eine Neudarstellung von Wohnbaufläche in der Größe von ca. 2,2 ha.

Hinsichtlich der Wohngebiete im Flächennutzungsplan gibt es durch die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm IV und den Regionen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald strenge Vorgaben, den Bedarf neuer Wohnbauflächen nachzuweisen.

Der Änderungspunkt Nr. 18.2 ist aus dem Entwicklungskonzept des Flughafenumfeldes entstanden, welches die Neuausweisung eines Neubaugebiets „Unterm Wasserweg“ zur Erweiterung der Wohnbauflächen des Baugebietes „In den Kappesstücker“ vorsieht. Im Entwicklungskonzept wird die Änderungsfläche als „Wohnbaufläche Priorität“ dargestellt.

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen befindet sich südöstlich angrenzend an das Flughafengebiet Frankfurt-Hahn. Der Flughafen Frankfurt-Hahn hat sich in den letzten Jahren als das zentrale Konversionsprojekt im Hunsrück und einziger zivil genutzter Passagierflughafen in Rheinland-Pfalz zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor und Jobmotor für die Region Hunsrück entwickelt. Die vom Flughafen-Hahn und den auf dem Flughafengelände angesiedelten Unternehmen ausgehenden Entwicklungsimpulse für die ansonsten überwiegend strukturschwache Region wirken sich insbesondere in den Umlandgemeinden des Flughafens durch eine Vielzahl von Wachstumsperspektiven aus. Dort sind in den vergangenen Jahren neue Bauflächen ausgewiesen worden, die verkehrliche Infrastruktur wurde erheblich verbessert bzw. wird weiter ausgebaut werden und auch neue Wohnbauflächen sind entstanden bzw. werden, wie aus der vorstehenden Änderungsplanung ersichtlich ist, noch entstehen.

Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn mit der Entstehung von gewerblichen Bauflächen, der Schaffung von Arbeitsplätzen wird es städtebaulich auch erforderlich, weitere Bauflächen in direkter Nähe zum Flughafen Hahn auszuweisen bzw. zu entwickeln. Dieser städtebaulichen Anforderung soll die vorgesehene Ausweisung einer wohnbaulichen Entwicklungsfläche von ca. 2,2 ha gerecht werden.

Die Änderungsfläche liegt am südöstlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung von Lautzenhausen und stellt sich als intensiv genutzte, monoton bestellte Ackerfläche dar. Die Fläche liegt unmittelbar östlich der Büchenbeurer Straße. Nördlich wird die Fläche von einem asphaltierten Wirtschaftsweg tangiert. Im Osten und Süden schließen zunächst weitere intensiv genutzte Ackerflächen an. Weiter südlich zwischen Anschlussstelle K76 und L182 sowie L182 und B50 befindet sich ein großflächiger Autohof mit angegliedertem Gewerbepark.

In ca. 120 m weiter westlich befindet sich ein geschützter Biotopkomplex mit brachgefallenen Nass- und Feuchtwiesen, Quellbächen, Glatthaferwiesen und Weidengebüschen sowie weitere Gehölzstrukturen.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die Kreisstraße K 76 erschlossen werden. Über die Anbindung an die Bundesstraße B 50, Landesstraße L 182 und Kreisstraße K 2 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Eine weitergehende Bewertung aufgrund der angrenzenden K 76 „Büchenbeurer Straße“ ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Im Hinblick auf die Vorbelastung werden die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer untersucht und bewertet. Die Einholung eines Lärmschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen.

Mit Ausnahme des Flughafens lassen sich umliegend keine sonstigen erheblichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage von Lautzenhausen mit nördlich angrenzender Siedlungsbebauung sowie südlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es können Belastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Im Umkehrschluss entstehen durch die neuen Wohnbaugrundstücke keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die angrenzende Siedlungsbebauung.

Westlich grenzt die K 76 „Büchenbeurer Straße“ an die Plangebietsfläche. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Die Plangebietsfläche ist in östliche Richtung geneigt. Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Gemäß Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 ist der Wasserdruck im Bereich der Änderungsfläche sehr niedrig, daher wird eine eigene Druckerhöhungsanlage der jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich. Der Sachverhalt ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Südlich der Fläche befindet sich eine frühgeschichtliche Fundstelle. Aufgrund des archäologischen Umfelds wird seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine geophysikalische Voruntersuchung gefordert. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist insbesondere bereits durch die Siedlungslage von Lautzenhausen aber auch durch den südlich gelegenen Autohof vorbelastet. Das Landschaftsbild ist auch durch die intensiv genutzten Ackerflächen und den östlich gelegenen Biotopkomplex geprägt.</p> <p>Die Fläche hat aufgrund der intensiven Ackernutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Es ist jedoch anzunehmen, dass die bestehenden Wirtschaftswege von Spaziergängern und Joggern genutzt werden.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung in Richtung Süden und Osten, Erhalt der Wegeverbindungen
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 89 mm /Jahr.</p> <p>Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer werden nicht tangiert.</p> <p>Aufgrund der geringen Vegetationsdeckung durch den Ackerbau hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Regenwasserrückhaltung.</p> <p>Der Wasserhaushalt der Fläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits stark gestört.</p>	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye aus devonischem Ton-schiefer. Es handelt sich um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Als Bodenart ist stark lehmiger Sand und sandiger Lehm kartiert.</p> <p>Das Ertragspotential wird als mittel bis hoch eingestuft.</p>	Mittel bis hoch	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden, Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen
Klima/ Luft-hygiene	<p>Als Offenlandfläche hat die Fläche grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt jedoch dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Osten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.</p> <p>Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.</p>	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Innere Durchgrünung und randliche Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes.

Arten und Biotope	Aufgrund der intensiven Ackernutzung weist die Fläche insgesamt nur ein geringes Habitatpotential auf. Das Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse ist gering. Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gibt es bisher nicht. Die Fläche kann jedoch eine Bedeutung für Offenlandarten wie die Feldlerche haben. Daher wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.	Gering bis mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Extensivwiesen, Blüh- oder Brachestreifen und ggf. Feldlerchenfenstern
--------------------------	---	-------------------	---

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** ca. 120 m weiter östlich: Biotopkomplex „Gelände SO Lautzenhausen“
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** mehr als 120 m weiter östlich: yEE3 brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland und yFM4 Quellbäche SO Lautzenhausen

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung des Siedlungskörpers.

Die Fläche stellt sich als intensive Ackerfläche mit vergleichsweise geringem Arten- und Habitatpotential. Die Fläche kann jedoch eine Bedeutung für Offenlandarten wie die Feldlerche besitzen, deshalb wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen.

Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Ackernutzung durch Befahrung und pflügen bereits stark beeinträchtigt. Und auch das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Siedlungslage und den südlich gelegenen Autohof bereits vorgeprägt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers zu Wohnzwecken. Der Änderungspunkt Nr. 18.2 ist aus dem Entwicklungskonzept des Flughafenumfeldes entstanden, welches die Neuausweisung eines Neubaugebiets „Unterm Wasserweg“ zur Erweiterung der Wohnbauflächen des Baugebietes „In den Kappesstück“ vorsieht.
- Keine besonders hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Empfehlung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten insbesondere zur Avifauna einzuholen.

8.18.3 Lautzenhausen Nr. 18.3: Rücknahme von Mischbauflächen im Norden (M in LWS ca. 0,5 ha)

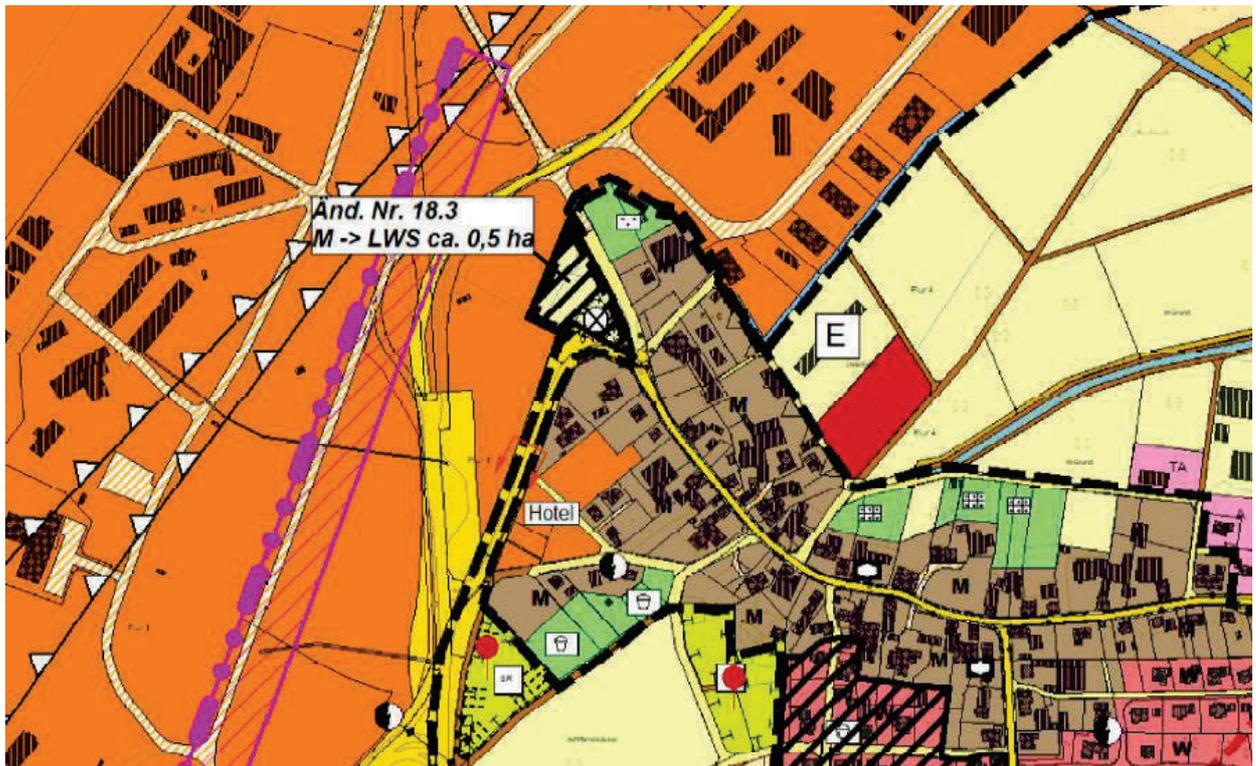


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Lautzenhausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Da die Ortsgemeinde eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht wird die Teilfläche als Mischbaufläche planerisch zurückgenommen.

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

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Zusätzliche Eingriffe in den Landschaftshaushalt werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.19 Ortsgemeinde Lindenschied: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP

8.20 Ortsgemeinde Maitzborn

8.20.1 Maitzborn Nr. 20.1: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS, ca. 1,7 ha)

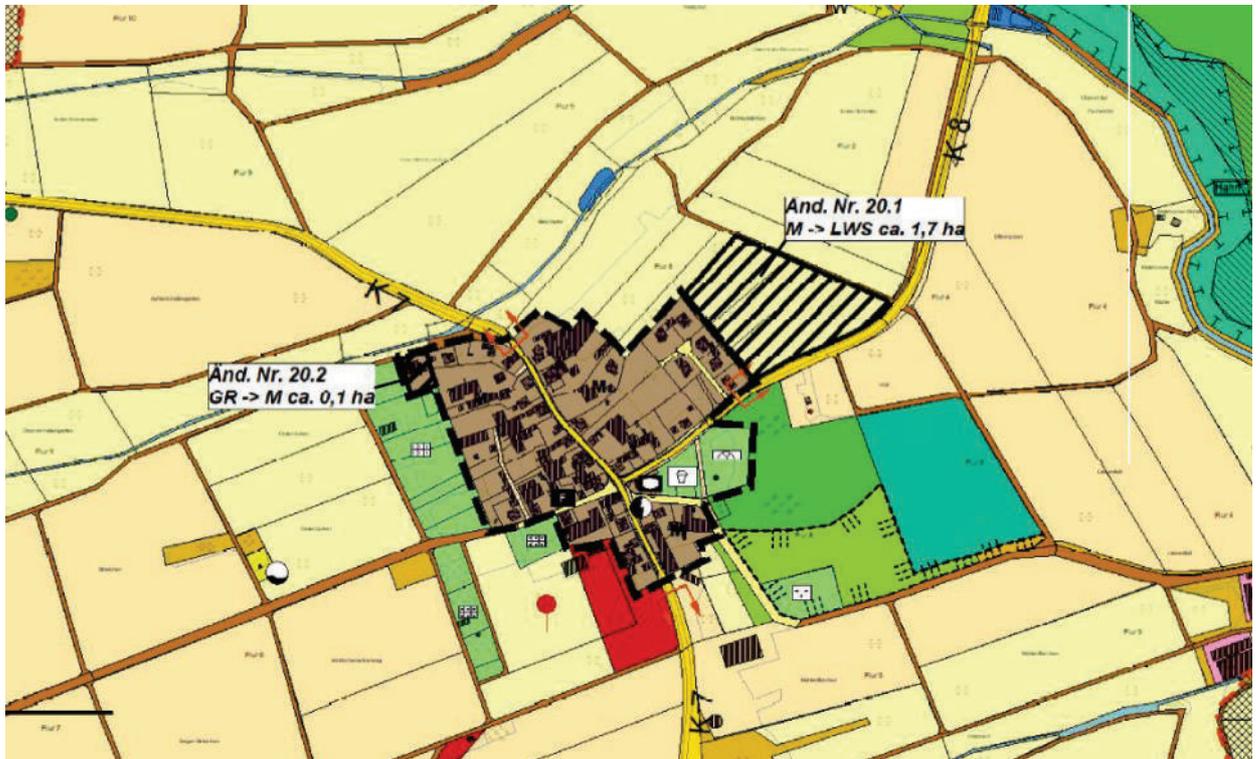


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Maitzborn (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Zusätzliche Eingriffe in den Landschaftshaushalt werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.20.2 Maitzborn Nr. 20.2: Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbaufläche auf bisherigen Grünflächen (GR in M, ca. 0,1 ha)

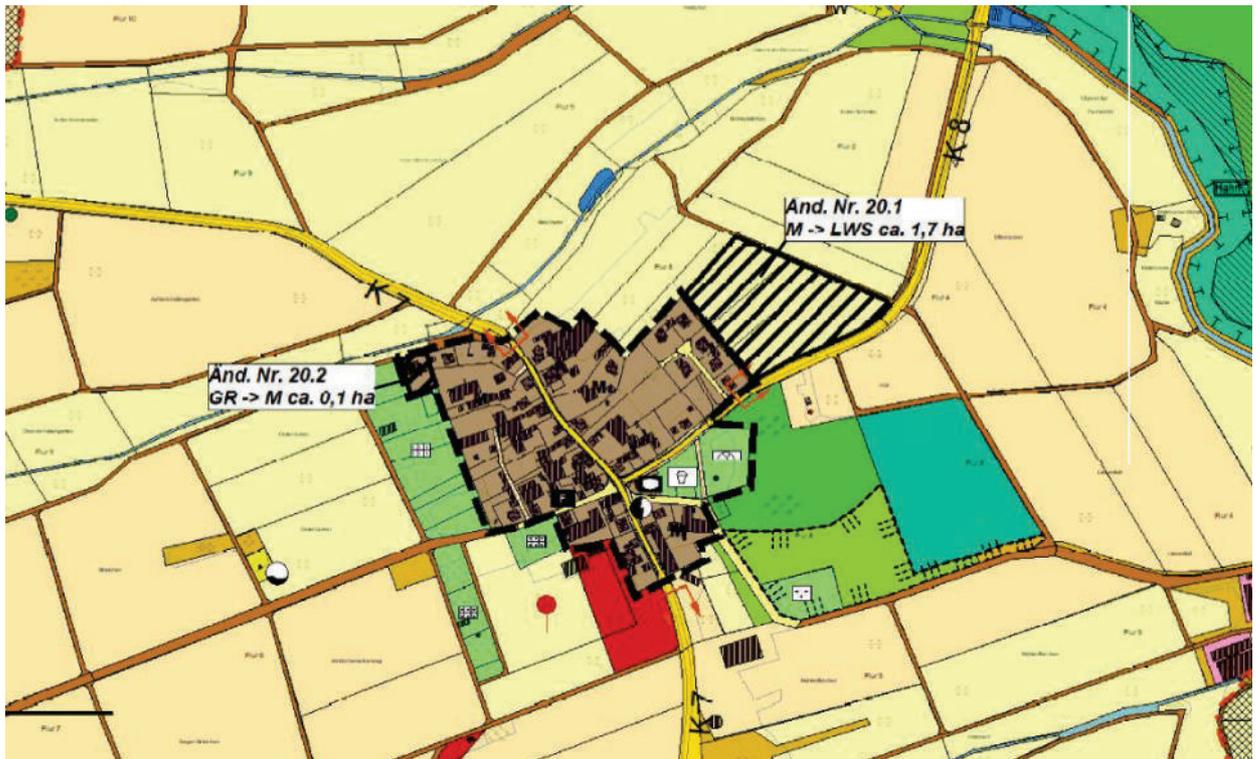


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Maitzborn (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Maitzborn wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet.</p> <p>Das Planänderungsgebiet Nr. 20.2 befindet sich am nordöstlichen Randbereich des Siedlungsgebiets der Ortsgemeinde und unterliegt im aktuell wirksamen RROP der Siedlungsfläche „Wohnen“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderungsdarstellung liegt am westlichen Rand der bebauten Siedlungslage von Maitzborn. Bei der Änderung erfolgt eine Neudarstellung von Mischbauflächen von 0,1 ha auf bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen.

Es handelt sich bei der Änderung in Mischbaufläche um eine redaktionelle Anpassung an den baulichen Bestand. Die Fläche ist bereits mit einem Gebäude und umgebenden Gartenflächen bebaut. Die Fläche liegt an der Gemeindestraße „Osterbitz“, die im weiteren Verlauf Richtung Osten an die K 7 und somit an das überörtliche Straßennetz anschließt. Über diese Anbindung ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand am Ende der Erschließungsstraße „Am Berg“ mit westlich angrenzenden Grünflächen und nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Es können Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung als ortsüblich einzustufen sind. Östlich des Änderungsgebietes grenzen ebenfalls Mischbauflächen an. Durch die Bestandsanpassung werden die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer mischbaulichen Nutzung (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) erweitert.

Da es sich um eine Bestandsanpassung handelt ist kein besonderer Abwägungsbedarf zu erkennen.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Es werden somit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.21 Ortsgemeinde Metzenhausen

8.21.1 Metzenhausen Nr. 21.1: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,25 ha)

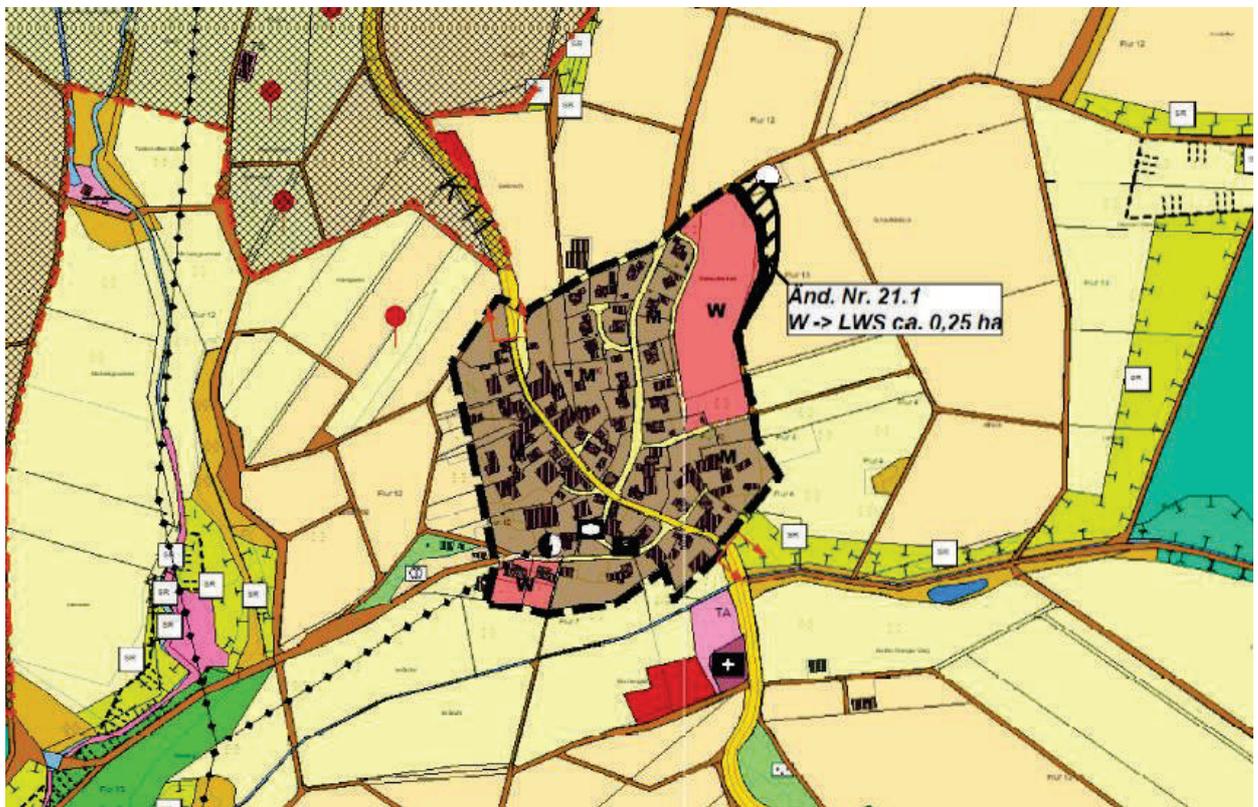


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Metzenhausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Landschaftsplanung

Die Wohnbauflächenrücknahme wirkt sich positiv auf das Landschaftspotential aus und ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.22 Ortsgemeinde Nieder Kostenz

8.22.1 Nieder Kostenz Nr. 22.1: Konkretisierung der „Flächen für die Landwirtschaft“ als „Siedlung im Außenbereich“ (LWS in SiA, ca. 0,6 ha)

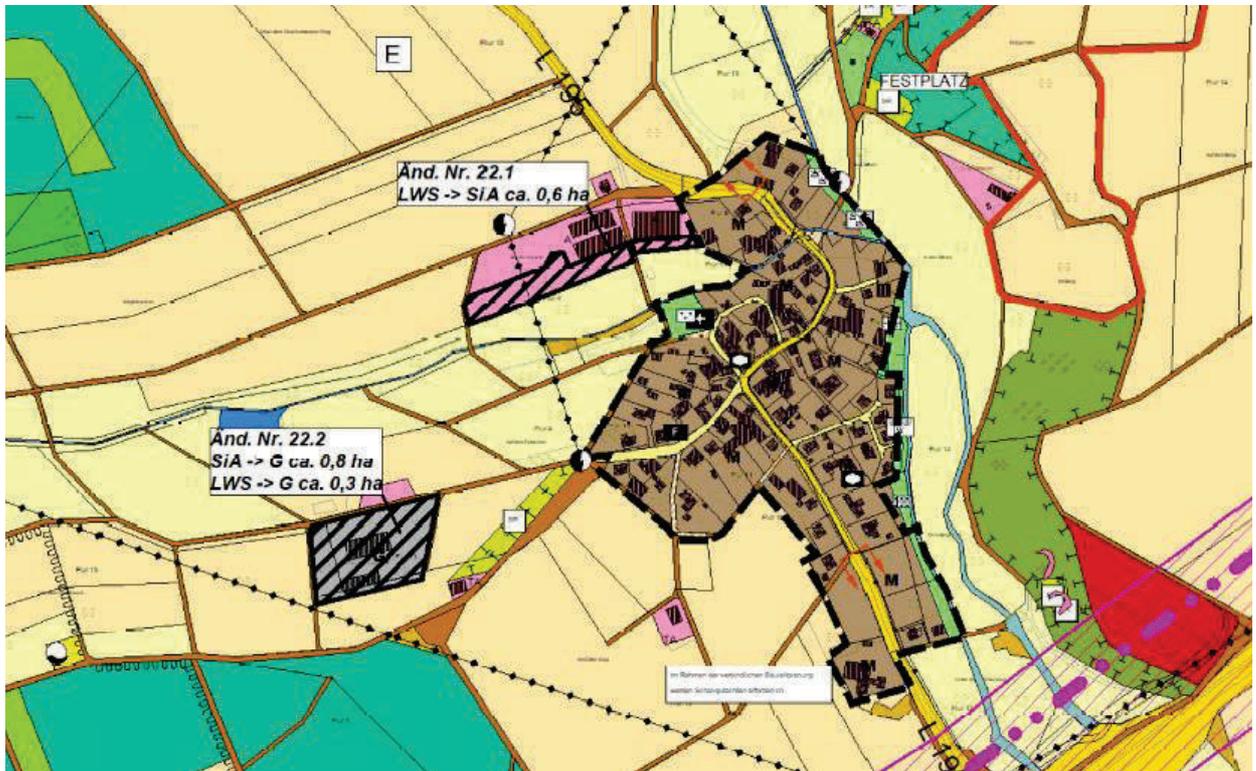


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Nieder Kostenz (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Nieder Kostenz wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 22.1 unterliegt teilweise keiner Flächendarstellung und teilweise der Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“. Sie befindet sich nicht in einem Vorbehalts- oder Vorranggebiet.</p> <p>Es handelt sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderungsfläche Nr. 22.1 konkretisiert die Darstellung von ca. 0,6 ha landwirtschaftlicher Flächen als „Siedlung im Außenbereich“. Die in Rede stehende Fläche befindet sich nordwestlich der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Nieder Kostenz.

Es handelt sich um eine Vergrößerung einer landwirtschaftlichen Aussiedlung in nördlicher Ortslage im Zuge einer Bestandsaktualisierung. Im Flächennutzungsplan sind die letzten Anbauten und Betriebserweiterungen einer nördlich der Ortslage angesiedelten landwirtschaftlichen Aussiedlung noch nicht erfasst. Inhaltlich handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung des FNP, da landwirtschaftliche Aussiedlungen als privilegierte Vorhaben auch ohne vorherige Darstellung im Flächennutzungsplan Baugenehmigungen erhalten.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über einen bestehenden Wirtschaftsweg erreicht werden. Über die Anbindung an die Landesstraße L 195 und die B 50 ist die Änderungsfläche auch an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Es werden somit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.22.2 Nieder Kostenz Nr. 22.2: Änderung von Siedlung im Außenbereich und Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbefläche (SiA in G ca. 0,8 ha, LWS in G ca. 0,3 ha)

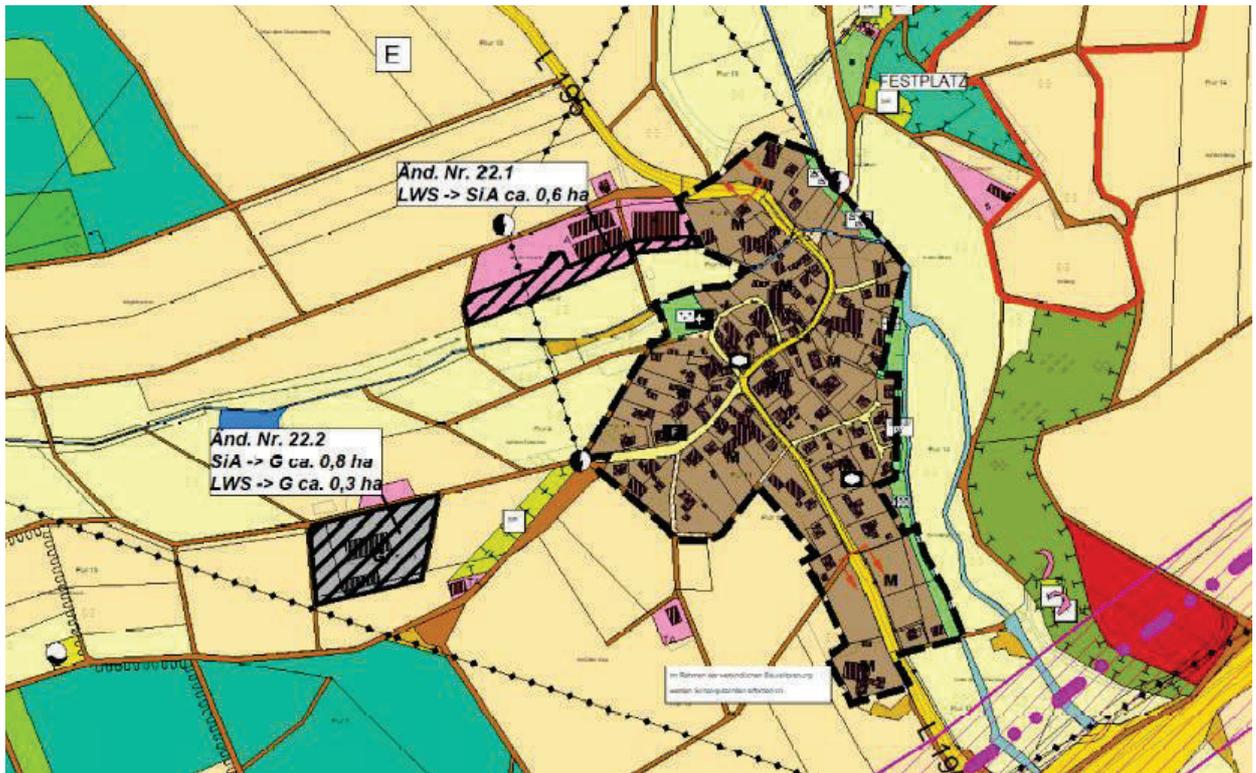


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Nieder Kostenz (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Nieder Kostenz wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Das Planänderungsgebiet Nr. 22.2 liegt westlich der Siedlungsflächen von Nieder Kostenz und wird im RROP 2017 als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der geplanten Änderungsfläche nicht tangiert.</p> <p>Es handelt sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wird die Plangebietsfläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. Siedlung im Außenbereich dargestellt. Bei der Änderung werden insgesamt 1,1 ha Fläche als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Die in Rede stehende Änderungsfläche liegt westlich außerhalb der Siedlungslage von Nieder Kostenz. Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb mit entsprechenden nutzungsbedingten Gebäuden, wie einem ehemaligen Boxenlaufstall, Güllesilo und weiteren Gebäuden.

Die Fläche wird in Richtung Osten und Westen durch eine Schrithecke eingegrünt. Der Einfahrtbereich im Nordwesten wird durch eine Baumreihe mit geringen Stammdurchmessern gesäumt. In diesem Bereich befinden sich außerdem weitere Einzelbäume und Einzelsträucher.

Es wird empfohlen, die bestehenden Gehölze auf der Fläche zu erhalten (gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 13.12.2021). Abschließend ist der Sachverhalt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Im Norden befindet sich ein gepflasterter Lagerplatz. Umliegende Flächen werden großflächig landwirtschaftlich genutzt.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über einen bestehenden Wirtschaftsweg erreicht werden. Über die Anbindung an die Landesstraße L 195 und die B 50 ist die Änderungsfläche auch an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die notwendige Änderung beruht auf der Verkleinerung des landwirtschaftlichen Betriebes „Schmidt“. Die Milchkuhhaltung wurde bereits aufgegeben und es steht ein örtlicher Interessent zur Verfügung, das ehemalige Stallgebäude für gewerbliche Lager- und Stellflächen zu nutzen. Da für die vorgesehene Nutzungsänderung die notwendige Baugenehmigung bisher nicht erteilt werden kann, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt werden.

Der Ortsgemeinderat beschloss am 14.08.2018, entsprechend dem Antrag der Schmidt GbR, Nieder Kostenz, vom 28.05.2018 gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Aus-siedlung Schmidt“ für eine konkrete Nutzung entsprechend der Vorhabenbeschreibung aufzustellen. Der Geltungsbereich soll die Grundstücke Flur 13 Flurstück 8 (teilweise) und 9 in der Gemarkung Nieder Kostenz umfassen; die konkreten Abgrenzungen ergeben sich aus der Entwurfsfassung. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung „Aussiedlung Schmidt“ erhalten. Die Ortsgemeinde Nieder Kostenz hat bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt, die Flächendarstellung im Flächen-nutzungsplan im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend anzupassen. Da in dem Bebauungsplan keine Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung erfolgt, soll die Verbandsgemeinde eine Darstellung anhand der Vorhabenbeschreibung zuordnen. Der Bebauungsplan soll im Parallelverfahren mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer untersucht und bewertet. Die von dem geplanten Gewerbegebiet potentiell ausgehenden immissi-onsschutzrelevanten Auswirkungen auf die schützenswerte, östlich der Änderungsfläche liegende Bebauung sind auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 kann für die dargestellte Gewerbefläche kein doppelter Brandschutz zur Verfügung gestellt werden. Eine sinn-volle Lösung diesbezüglich ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungslage von Nieder-Kostenz sowie mehrere landwirt-schaftliche Hofstellen oder Gebäude geprägt, die satellitenartig im Süden und Westen von der Siedlungslage entfernt liegen. Ansonsten ist die Landschaft durch intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen sowie Wälder weiter nordwest-lich und südlich der Änderungsfläche.</p> <p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungs-fläche ist insbesondere durch die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle mit Gebäuden, Si-los und Lagerflächen sowie umgebenden Grün-flächen geprägt.</p> <p>Die Fläche hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Naherholung.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung.
Wasser-haushalt	<p>Die natürlichen Wasserfunktionen der Fläche sind durch Befahrung, Befestigung und Bebauung bereits stark beeinträchtigt Wasserschutzgebiete und Oberflächengewäs-ser werden nicht tangiert. Die Wiesen- und Gehölzflächen leisten auch einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhal-tung. Die Fläche hat aber insgesamt keine be-sondere Bedeutung für den Wasserhaushalt. Die Wiesen- und Gehölzflächen im Osten und Westen sollen zudem weiter bestehen bleiben.</p>	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemä-ße Entsorgung der Abwäs-ser, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.



Boden	Die natürliche Horizontabfolge und die natürlichen Bodenfunktionen der Fläche sind durch Befahrung, Befestigung und Bebauung bereits stark beeinträchtigt.	Gering bis Mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden, weitere Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen
Klima/ Luft- hygiene	Die Änderungsfläche hat aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen keine besondere Bedeutung für Luft und Klima. Die Grünflächen sowie die Bestandsgehölze haben grundsätzlich eine Kaltluftproduktionsfunktion. Es wird empfohlen die Wiesenflächen und Gehölze zu erhalten.	Gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Erhalt der Wiesenflächen und Bestandsgehölze
Arten und Biotope	Das Habitatpotential der Fläche ist insgesamt gering. Die Bäume bieten lediglich potentielle Nistplätze für Freibrüter. Laut Bebauungsplanentwurf sollen die Gehölze im Plangebiet aber erhalten bleiben. Daher sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Gebäude bieten außerdem potentielle Niststandorte für Gebäudebrüter, insbesondere Schwalben. Vor Abriss oder Entkernung sollten die Gebäude daher auf Vorkommen geschützter Arten hin untersucht werden und ggf. Maßnahmen eingeleitet werden. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Hindernisse werden aber nicht erkannt.	Mittel	Erhalt der Gehölzstrukturen, Berücksichtigung von Gebäudebrütenden Arten (z.B. Schwalben), Anlage von Extensivwiesen.

Übergeordnete Vorgaben:

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Siedlung im Außenbereich und Flächen für die Landwirtschaft
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:

Die Änderungsfläche liegt in geringer Entfernung zur bestehenden Siedlungslage und stellt sich aktuell als landwirtschaftliche Hofstelle dar. Die Fläche hat ein vergleichsweise geringes Habitatpotential. Vorkommen von Gebäudebrütern wie Schwalben können aber nicht ausgeschlossen werden, daher wird empfohlen die Gebäude vor Abriss oder Entkernungsarbeiten auf das Vorkommen geschützter Arten hin zu untersuchen.

Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der Bestandsbebauung bereits beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Gebäude sowie der Siedlungslage bereits vorbelastet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle gewerbliche Folgenutzung nach aufgegebenen landwirtschaftlicher Nutzung mit bisheriger Milchviehhaltung.
- Keine besonders hochwertigen Biotoptypen betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Vor Abriss oder Entkernung sollten die Gebäude daher auf Vorkommen geschützter Arten hin untersucht werden und ggf. Maßnahmen eingeleitet werden.

8.23 Ortsgemeinde Niedersohren

8.23.1 Niedersohren Nr. 23.1: Änderung von Sonderbaufläche „Golfplatz“ in Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ (Jugendraum) (S „Golfplatz“ in GB „Sozial“, ca. 0,2 ha)

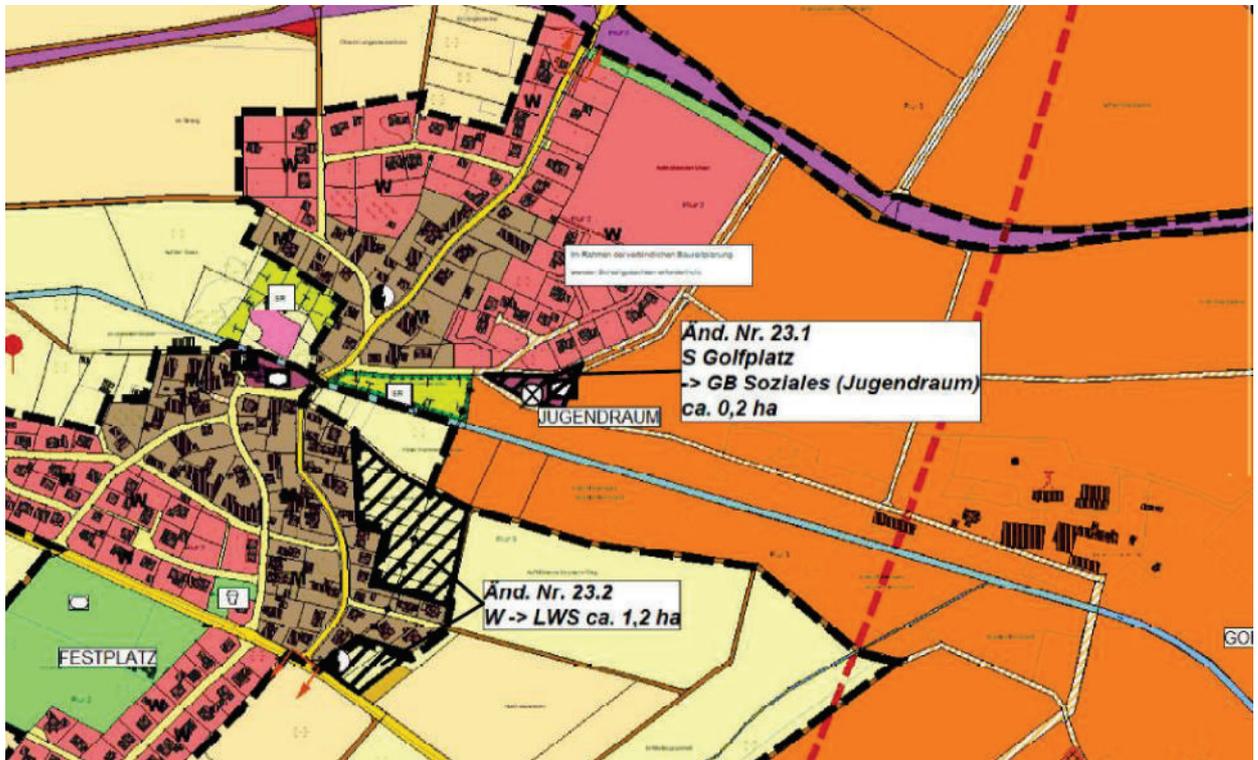


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niedersohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Niedersohren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Niedersohren übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Ortsgemeinde Niedersohren befindet sich östlich des Grundzentrums Sohren und liegt südlich einer großräumigen Verkehrsverbindung. Die Änderungsfläche liegt östlich der Siedlungsfläche von Niedersohren. Im Gesamtplan des RROP 2017 unterliegt das Planänderungsgebiet keiner Siedlungsfläche oder sonstigen Flächendarstellung. Auch Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von dem Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

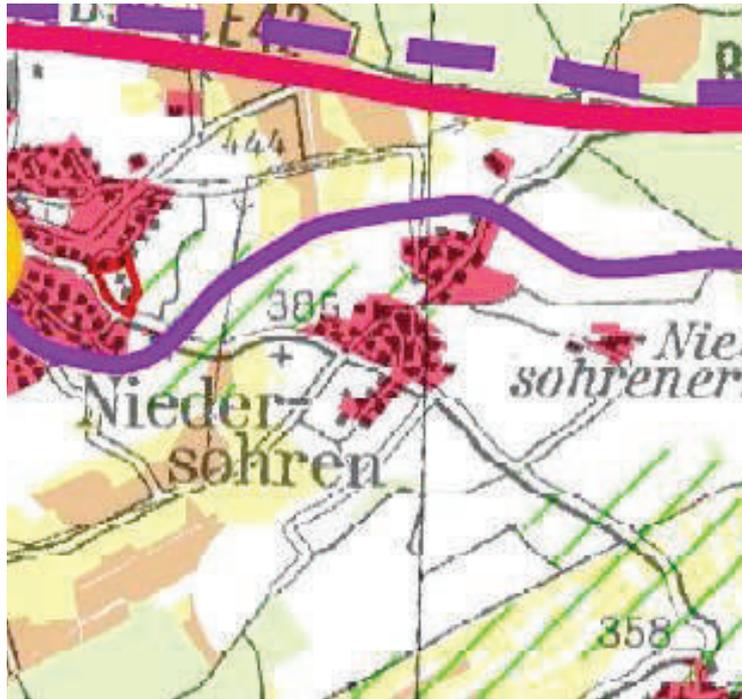


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung wird die Darstellung der Sonderbaufläche „Golfplatz“ im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ (Jugendraum) vorgesehen.

Die in Rede stehende Änderungsfläche liegt im Osten der Siedlungslage von Niedersohren und stellt sich aktuell als überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Fläche dar. Die Fläche war im Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um ein Grundstück (Flur 3 Flurstück 22/1) mit dreieckigem Zuschnitt, umgrenzt von zwei Wirtschaftswegen, größtenteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, mit einer Größe von ca. 1.790 m². Das Grundstück ist in dem in den 1990er Jahren aufgestellten Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, d.h. es handelt sich um eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, mit der ein entsprechender Anteil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan nachgewiesen wird. Der Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ wurde damals von den beiden Ortsgemeinden Dill und Niedersohren für die Herstellung eines ca. 125 ha großen Golfplatzes (einschließlich Ausgleichsflächen) aufgestellt. Grundlage waren Abstimmungen mit dem damaligen Eigentümer des Annahofes, der bei den Verkaufsabsichten des Areals ein solches Projekt in Aussicht gestellt bekam. Eine Umsetzung erfolgte bis heute nicht, nach dem späteren tatsächlichen Verkauf der Betriebsflächen wurde ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb etabliert, so dass aus heutiger Sicht eine Umsetzung entsprechend dem Bebauungsplan nicht mehr zu erwarten ist. Unabhängig davon ist auch diese zum Gesamtgebiet geringfügige Ausgleichsfläche rechtlich noch Bestandteil des Bebauungsplanes und damit als solche verbindlich festgesetzt.

Im Rahmen der im Parallelverfahren zu diesem Flächennutzungsplan aufgestellten 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Unart“ und der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ soll auf der Änderungsfläche Baurecht für einen Jugendraum geschaffen werden. Die Würdigung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2

und § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt und es wurde am 22.10.2020 der Feststellungsbeschluss gefasst, so dass die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist und damit Bau-recht für diese Planfassung besteht.

Die Variante, den Bebauungsplan für einen Golfplatz aufzuheben, ist ein zeitlich und inhaltlich aufwendiger Vorgang - auch wenn man von einer Umsetzung der Planinhalte aktuell nicht ausgeht. Betroffen wären auch zwei Ortsgemeinden, für die grundsätzlich ein sogenannter Planungsverband nach § 205 Baugesetzbuch (BauGB) zu gründen wäre. Eine einfachere Alternative ist die Änderung des Bebauungsplanes, indem die bisherige Festsetzung entsprechend in eine Fläche umgewandelt wird, auf der ein Jugendraum errichtet werden kann. Sinnvoll wird diese Überlegung erst, wenn der Standort dann auch dem Bebauungsplan „Im Unart“ für das angrenzende Wohngebiet zugeordnet wird. Erst dann lassen sich diese Planüberlegungen sachlich begründen, dass die Ortslage von Niedersohren um den Bereich für einen Jugendraum erweitert und die Ausgleichsflächen für einen Golfplatz entsprechend verringert bzw. verlegt werden.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist die konkrete Fläche bisher als „Sonderbaufläche (S)“ nach § 1 Abs. 1 Ziffer 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ dargestellt. Auch wenn die zur Änderung vorgesehene Fläche nur einen geringfügigen Anteil an der gesamten Sonderbaufläche betrifft, ist eine Anpassung erforderlich, insbesondere wenn dann eine Darstellung als Fläche für „Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2a) BauGB vorgesehen ist.

Landschaftsplanung

Da für die in Rede stehende Planung bereits Planreife nach § 33 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB besteht und die Aspekte der Landschaftsplanung, des Artenschutzes und der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits abgearbeitet wurden, sind an dieser Stelle keine weiteren Aussagen mehr zur Landschaftsplanung erforderlich.



8.23.2 Niedersohren Nr. 23.2: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 1,2 ha)

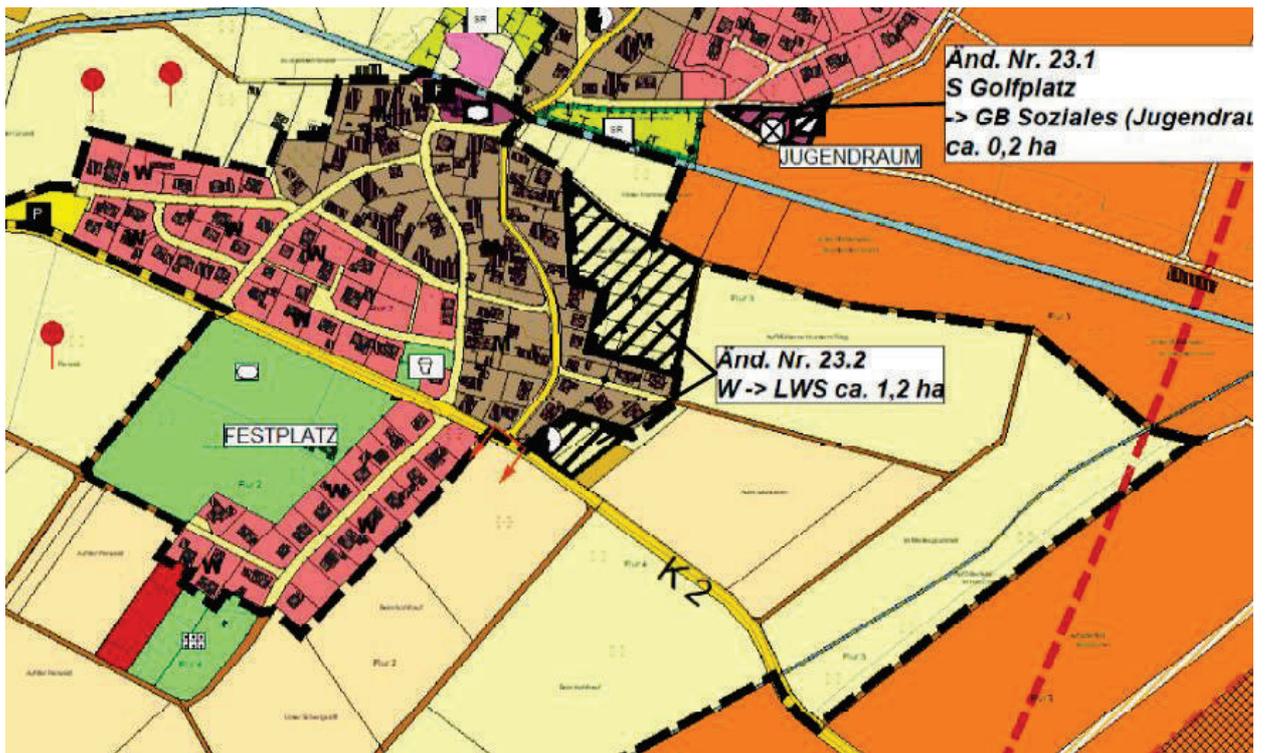


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Niedersohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.24 Ortsgemeinde Niederweiler

8.24.1 Niederweiler Nr. 24.1: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft und Siedlung im Außenbereich in Gewerbeflächen und zugeordnete Kompensationsflächen (SiA in G ca. 0,3 ha, LWS in G ca. 1,2 ha, LWS in zK BP ca. 1,5 ha)

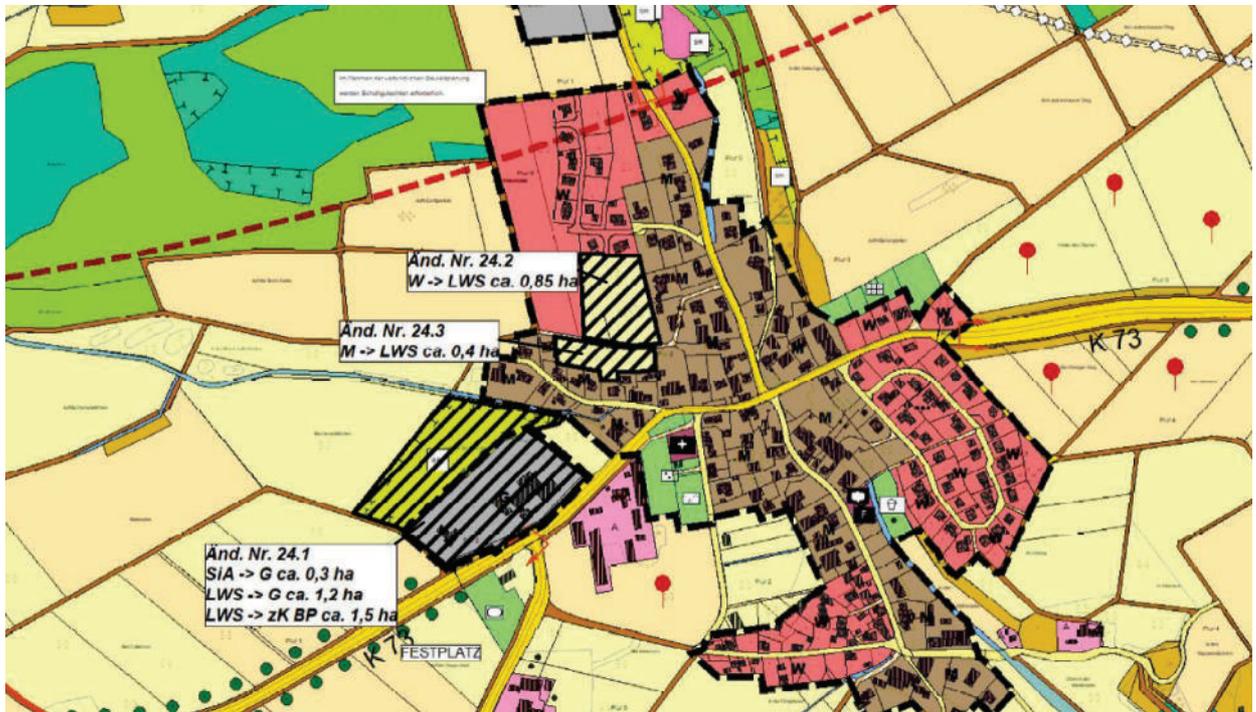


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Niederweiler (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Niederweiler wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Planänderungsgebiet liegt im westlichen Randbereich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Niederweiler. Die Änderungsfläche unterliegt teilweise keiner Darstellung, teilweise wird sie als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der Planänderungsfläche nicht tangiert.</p> <p>Es handelt sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

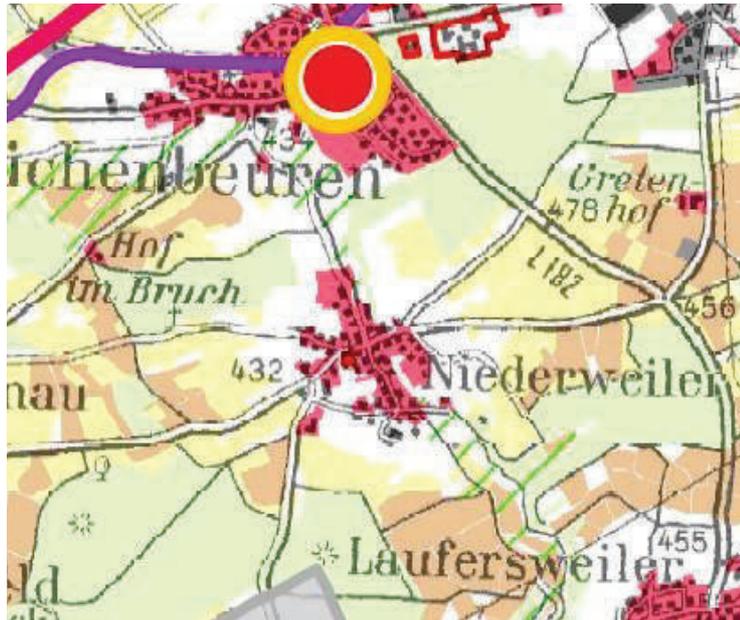


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Es wird eine Änderung betreffend der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und Siedlung im Außenbereich vorgenommen und stattdessen Gewerbeflächen und zugeordnete Kompensationsflächen ausgewiesen.

Für den Zimmereibetrieb Wendel ist eine Erweiterung vorgesehen. Der Betrieb hat sich im Außenbereich von Niederweiler in den Gebäuden einer früheren landwirtschaftlichen Aussiedlung mehrfach vergrößert und stößt jetzt an die baurechtlich zulässigen Grenzen. Konkret ist die Zulässigkeit für weitere Erweiterungen, die sich aus dem wirtschaftlichen Wachstum des Betriebes ergeben, nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Ziffer 6 BauGB nicht mehr gegeben. Vielmehr ist es erforderlich, mittels einer Bauleitplanung das notwendige Baurecht für die Erweiterungsabsichten und damit auch für die Sicherung der Betriebsentwicklung zu schaffen. Dazu gehören auch der Neubau einer Abbundhalle und eines Betriebsleiterwohnhauses mit anschließender Umnutzung des bisherigen Wohnhauses zu Büro- und Betriebsräumen.

Auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte mit Beschluss vom 01.04.2015 die Würdigung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Feststellung, dass die formelle Planreife (Baurecht) nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist.

Die in Rede stehende Änderungsfläche liegt im Westen direkt nördlich der K 73 und außerhalb der Siedlungslage von Niederweiler und stellt sich bereits als Zimmerei mit Frei- und Gartenflächen und angrenzender Wiesenfläche mit Obstbäumen dar.

Der Verkehrsanschluss wird durch die angrenzende Kreisstraße K73 sowie die K 74 ermöglicht.

Die von dem geplanten Gewerbegebiet potentiell ausgehenden immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf die schützenswerte, nordöstliche Bebauung sind auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Landschaftsplanung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Anpassung an den Bestand handelt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits Planreife nach § 33 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB besteht, sind an dieser Stelle keine weiteren Aussagen mehr zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.24.2 Niederweiler Nr. 24.2: Rücknahme von Wohnbaufläche (W in LWS ca. 0,85 ha)

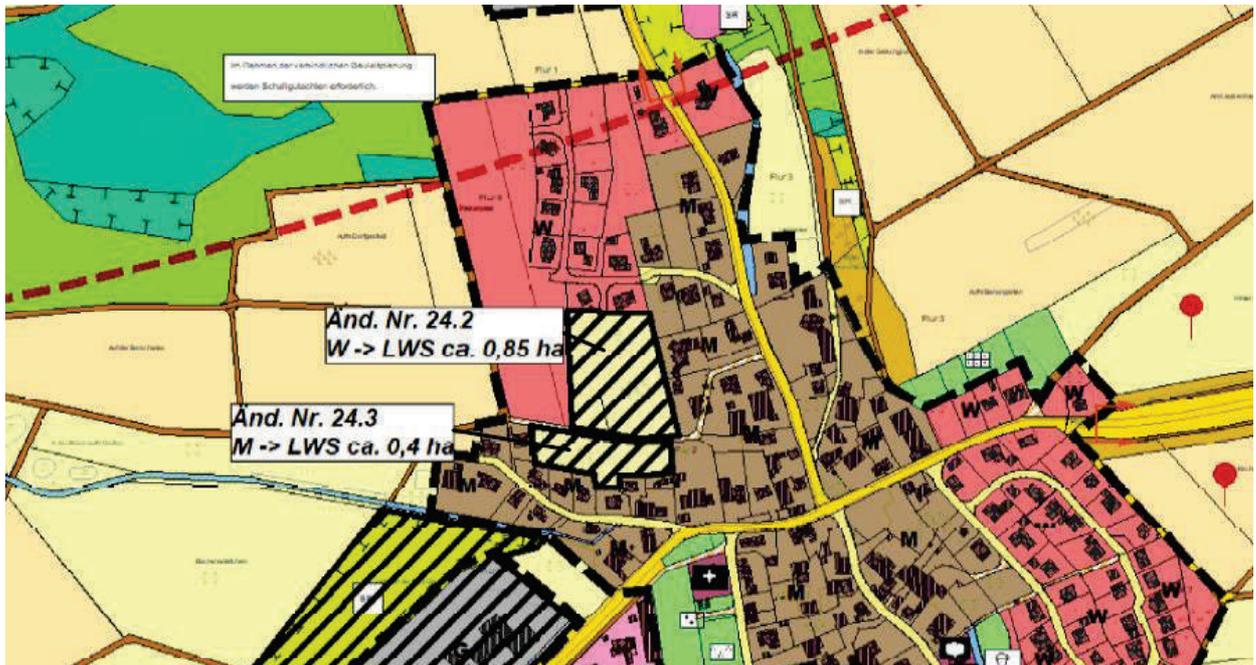


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Niederweiler (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Die Fläche wird planerisch zurückgenommen. Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.24.3 Niederweiler Nr. 24.3: Rücknahme von Mischbaufläche (M in LWS ca. 0,4 ha)

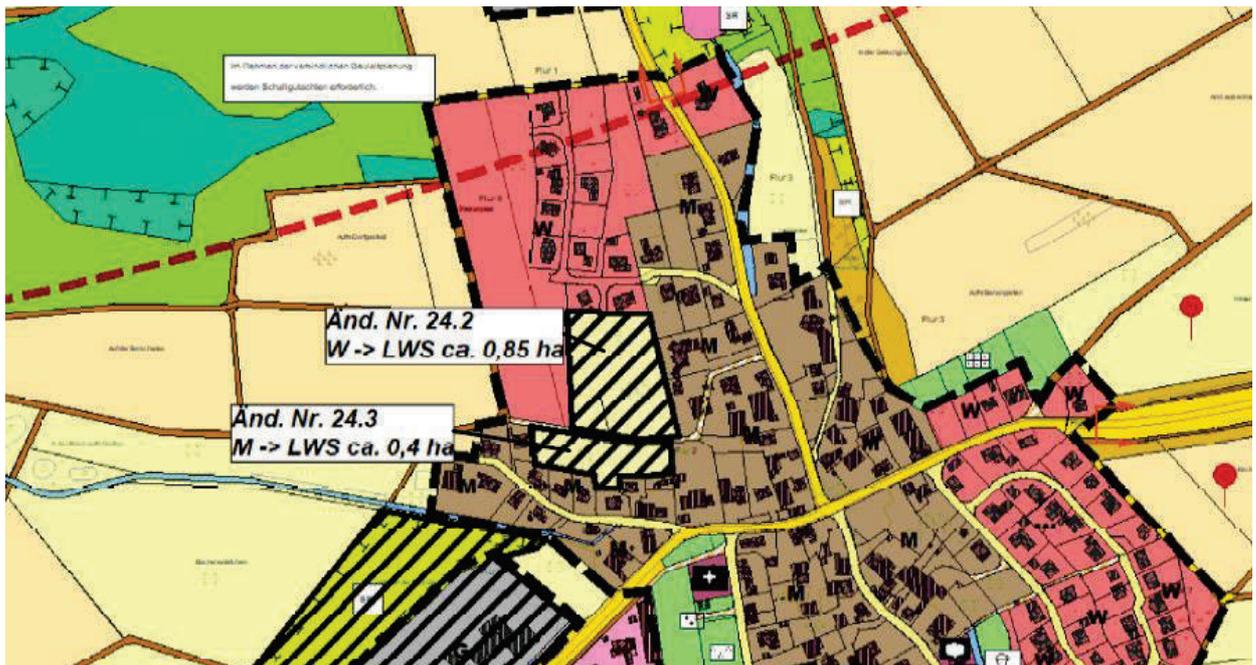


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Niederweiler (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Die Fläche wird planerisch zurückgenommen.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Mischbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.25 Ortsgemeinde Ober Kostenz

8.25.1 Ober Kostenz Nr. 25.1: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 0,5)

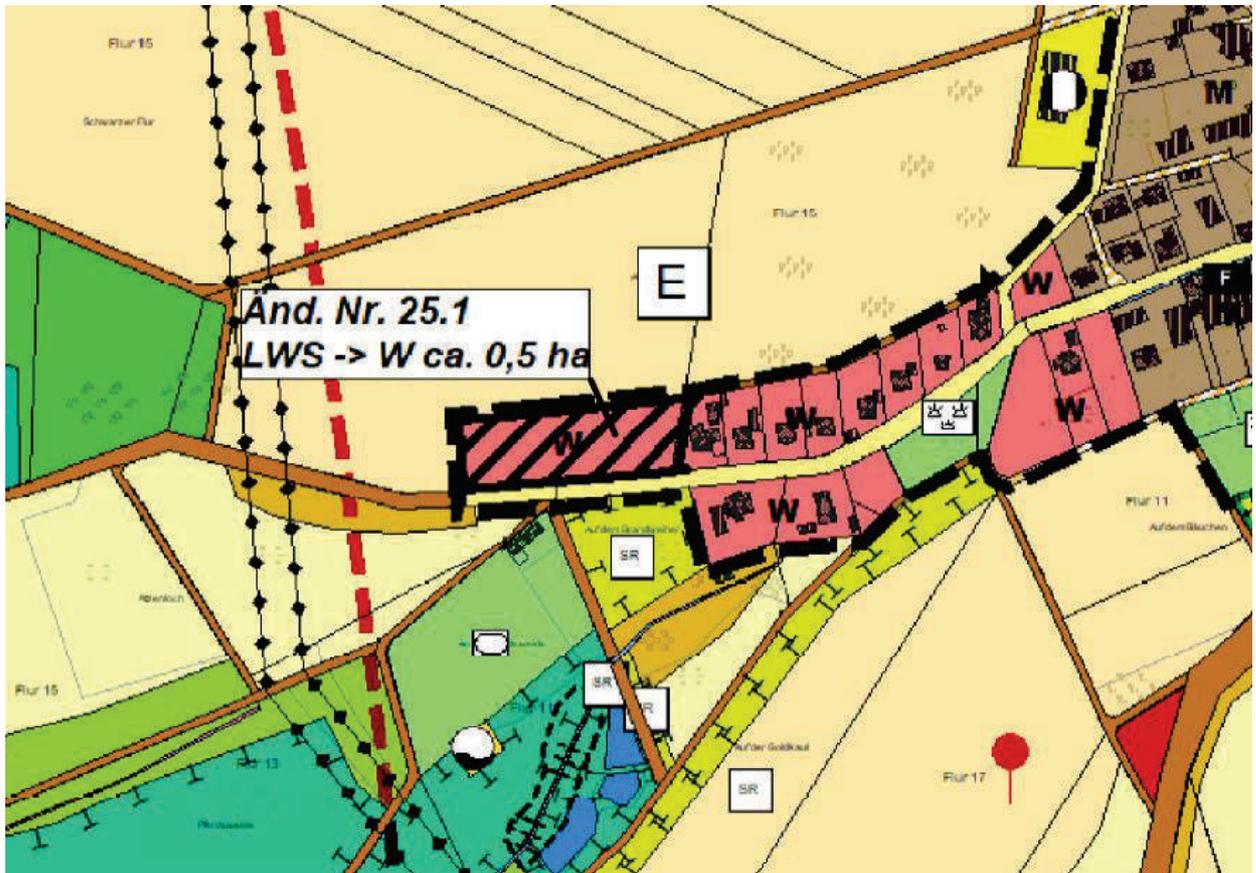


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Ober Kostenz (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Ober Kostenz wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Planänderungsgebiet befindet sich im westlichen Randbereich der Siedlungslage der Ortsgemeinde Ober Kostenz. Die Änderungsfläche unterliegt keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Südwestlich der Änderungsbereiche befinden sich Waldflächen sowie ein Vorbehaltsgebiet „regionaler Biotopverbund“, welches jedoch von der Änderungsfläche nicht tangiert wird.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RRÖP 2017

Ortsplanung

In der Ortsgemeinde Ober Kostenz besteht Bedarf für eine weitere Siedlungserweiterung für Wohnbauflächen. Es wird hierzu eine Erweiterung in angemessenem, flächenhaft geringen Umfang vorgesehen.

Die in Rede stehende Änderungsfläche liegt im Westen der Siedlungslage von Ober Kostenz nördlich der Brunnenstraße. Die Änderung sieht eine Neudarstellung von Wohnbauflächen vor. Die Änderungsfläche schließt westlich an den bereits vorhandenen Bebauungsplan „Auf Sitters“ an, welcher im Bestand bereits bebaut ist.

Die Änderungsfläche wird derzeit intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Auf der Fläche wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Mais angebaut. Östlich an diese Teilfläche grenzen bereits Wohngebäude mit Gartenflächen. Nördlich und westlich erstreckt sich das Maisfeld noch weiter über die Änderungsfläche hinaus. Die angrenzende Fläche südlich der Brunnenstraße ist derzeit als Kompensationssuchraumflächen dargestellt. Diese stellt sich als mäßig intensiv genutzte Mähwiese dar. Die Fläche wird im Norden durch heimische Bäume und Sträucher eingegrünt, im Westen durch überwiegend standortfremde Nadelbäume. Außerdem ist die Fläche im Norden und Westen durch einen Knotengitterzaun eingefriedet. Im südöstlichen Bereich wird die Wiesenfläche als Gartenfläche zum Fußball spielen, grillen und Wäsche aufhängen genutzt.

Südlich der Fläche verläuft in ca. 80 m Entfernung der Dorfbach, ein Gewässer III Ordnung aus Richtung Südwesten kommend. Die Uferbereiche des Bachs sind in diesem Bereich durch standortfremde Nadelgehölze geprägt.

Der Bereich der Änderungsfläche ist als „Entstehungsgebiet Bergland mit hoher Abflusskonzentration“ für Starkregeneignisse kartiert. Die Thematik der Starkregengefährdung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Südlich der Brunnenstraße, südwestlich der Änderungsfläche befindet sich zudem ein Sportplatz. Aufgrund des nahegelegenen Sportplatzes lassen sich potentielle Störquellen und Lärmkonflikte erkennen. Eine weitergehende Bewertung aus Sicht des Immissionsschutzes hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage am westlichen Ortsrand von Ober Kostenz mit nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es können Belastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung hinzunehmen sind. Im Umkehrschluss entstehen durch die neuen Wohnbaugrundstücke keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die angrenzende Siedlungsbebauung.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die „Brunnenstraße“ erschlossen werden. Über die Anbindung an die Landesstraße L 195 und die Kreisstraße K 10 ist die Änderungsfläche an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die Plangebietsflächen sind entsprechend der natürlichen Geländeneigung nach Südosten Richtung Ortslage geneigt. Ein entwässerungstechnischer Anschluss an die Bestandskanalisierung in der Brunnenstraße kann entsprechend erfolgen. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers sollte im Plangebiet erfolgen. Drossel- und Notüberlauf einer Rückhaltung könnten in den Dorfbach erfolgen. Weitergehende Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Umliegend grenzen zudem landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Landschaftsbild ist durch die Siedlungslage und den Sportplatz bereits vorbelastet, der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Fläche wird als intensiv genutzter Acker bewirtschaftet und hat somit keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung.	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung. Randliche Eingrünung.
Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter	gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

23. März .2023



	<p>verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 89 mm / Jahr.</p> <p>Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker hat die Fläche keine besondere Bedeutung für die Regenwasserrückhaltung. Der Wasserhaushalt der Fläche ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bereits stark gestört.</p> <p>Südlich der Änderungsfläche verläuft der Dorfbach, ein Gewässer III. Ordnung. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.</p>		
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Bei der Fläche handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt..</p> <p>Das Ertragspotential der Flächen wird als hoch eingestuft.</p>	mittel	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Luft- hygiene	<p>Aufgrund ihrer Ausprägung als Ackerfläche und Wiesenfläche mit Gehölzen hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der natürlichen Geländeneigung folgend, fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Südosten ab. Da sich jedoch in diesem Bereich lediglich die eine Straße mit je einer Bauzeile nördlich und südlich befindet. Profitieren maximal 5 Wohngrundstücke von der Frischluftzufuhr. Des Weiteren bleiben weiter oberhalb auch weiterhin ausreichen Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion zur Verfügung.</p> <p>Die Fläche hat entsprechend keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.</p>	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Gehölzpflanzungen
Arten und Biotope	<p>Verlust von intensiv genutzten artenarmen Ackerflächen ohne besondere Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung aber nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen (auch Grünlandflächen) für die Nahrungssuche bestehen bleiben.</p> <p>Zudem ist die Fläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Sportplatz und zur bestehenden Wohnbebauung bereits durch Lärm und Bewegungs-</p>	gering	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen

	unruhe vorbelastet. Aufgrund der Nähe zum Bach können Vorkommen von Amphibien ohne vorherige Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden.		
--	---	--	--

Übergeordnete Vorgaben

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** keine Darstellung; Zielekarte: Entwicklung von Biotopen: Quellen und Quellbäche; Prioritätenkarte: keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft und Kompensationsraumflächen
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** gering

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte artenarme Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Änderungsplanung aber nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichend Offenlandflächen (auch Grünlandflächen) für die Nahrungssuche bestehen bleiben. Zudem ist die Fläche aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Sportplatz und zur bestehenden Wohnbebauung bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet.

Auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Die Fläche liegt unmittelbar angrenzend an ein bestehendes Wohngrundstück.

Aufgrund der Nähe zum Bach und pot. Konflikten durch den Sportplatz wird die Siedlungserweiterung lediglich auf die Flächen nördlich der Straße, die sich bis jetzt als Ackerfläche darstellen, beschränkt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/ Fazit:

- Die geplanten Wohnbauflächen stellen grundsätzlich eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Aufgrund der Nähe zum „Dorfbach“ (Gewässer III. Ordnung) und zum Sportplatz wird die südliche Fläche weiter als Kompensationsraumfläche dargestellt. Auf der Fläche nördlich der Brunnenstraße wird Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die baulichen Anlagen erfolgt in keine hochwertigen Biotoptypen, so dass der Eingriff grundsätzlich als kompensierbar zu bewerten ist.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung empfohlen.
- Die Nähe zum Sportplatz kann zu Lärmschutzkonflikten führen. Ggf. ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten einzuholen. Zum „Dorfbach“ (Gewässer III. Ordnung) ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mind. 10 m einzuhalten.



8.26 Ortsgemeinde Raversbeuren

8.26.1 Raversbeuren Nr. 26.1: Bestandsanpassung: Änderung von Mischbaufläche an Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ (M in GB „Kirche“ ca. 0,2 ha)

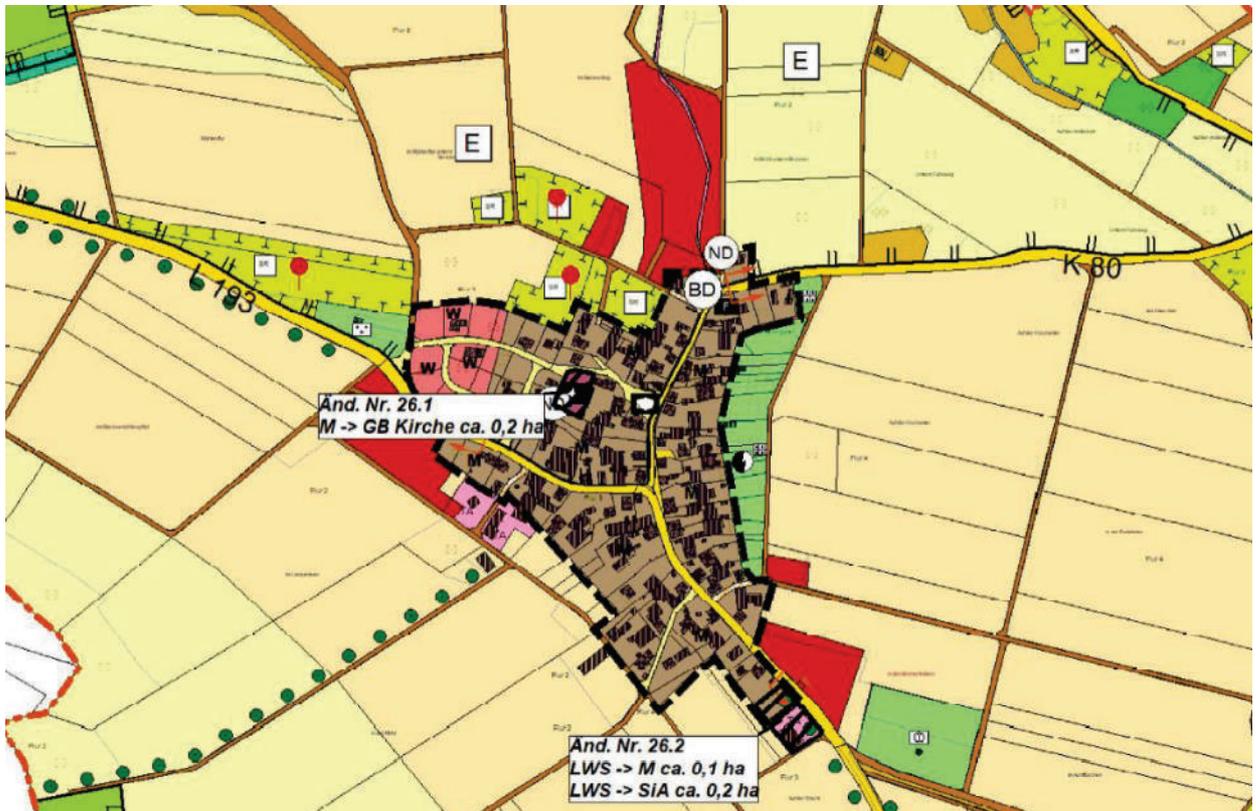


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Raversbeuren (schraffierte Bereiche)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Raversbeuren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplanten Änderungsflächen befinden sich im Siedlungskörper der Ortsgemeinde Raversbeuren und unterliegen im RROP 2017 der Flächendarstellung Siedlungsfläche „Wohnen“. Die Siedlungsfläche der Gemeinde wird von der Landesstraße L 193 durchkreuzt. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht dargestellt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen, da es sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung handelt.</p>
--------------------	---

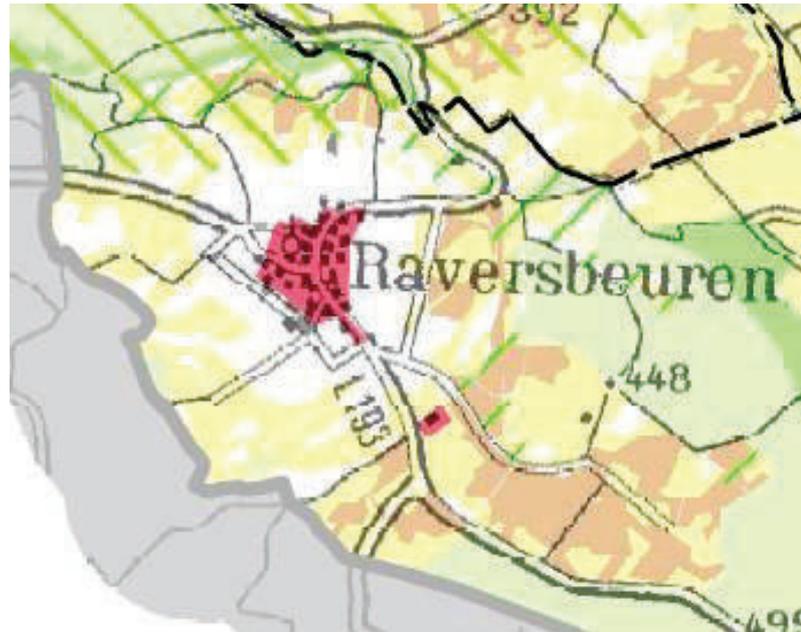


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderung Nr. 26.1 sieht eine Bestandsanpassung vor, bei der im Flächennutzungsplan bisherige Mischbaufläche als Gemeinbedarfsfläche (Kirche) dargestellt werden soll. Bisher sind die Mischbauflächen mit dem Zeichen „kirchlichen Zwecken dienend“ gekennzeichnet. Auf die Veränderung (Wegfall Mischbaufläche „Gebäude/Einrichtung sozialen Zwecken dienend“, Darstellung von Gemeinbedarfsfläche) im Bereich des Pfarrhauses wird verzichtet, da dieses zwischenzeitlich in Privateigentum übergegangen ist und neu parzelliert wurde.

Im Bestand sind auf der in Rede stehenden Fläche bereits eine evangelische Kirche sowie ein Pfarrhaus vorhanden. Umliegend befinden sich im Bestand mehrere Bäume. Auf den umliegenden Grundstücken befindet sich Wohnbebauung sowie östlich der Änderungsfläche das Rathaus.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über den Backesweg an das Straßennetz angeschlossen. Über die Anbindung an die Landesstraße L 193 und Kreisstraße K 80 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind.

Im Rahmen der Änderungsnummer wird auch eine räumlich kleine Fläche für das bestehende Rathaus/Gemeindehaus dargestellt, das im Kreuzungsbereich Dorfstraße/Backesweg liegt (wird in der Plankarte vom Symbol gemäß Planzeichenverordnung überlagert).

Da es sich um eine Bestandsanpassung handelt ist kein besonderer Abwägungsbedarf zu erkennen.

Landschaftsplanung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Anpassung an den Bestand handelt und keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, sind an dieser Stelle keine weiteren Aussagen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.26.2 Raversbeuren Nr. 26.2: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Mischbauflächen (LWS in M, ca. 0,1 ha) und Darstellung einer Teilaussiedlung (ca. 0,2 ha)

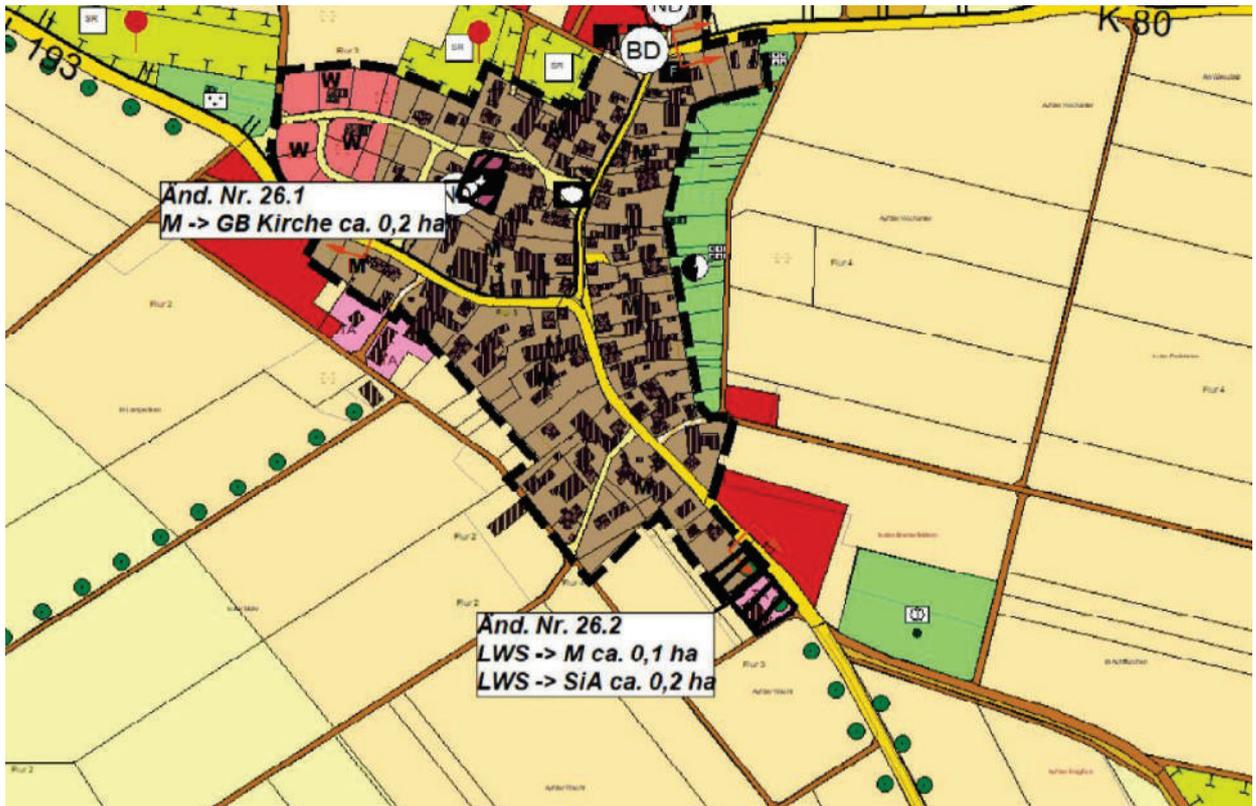


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Raversbeuren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Raversbeuren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplanten Änderungsflächen befinden sich im Siedlungskörper der Ortsgemeinde Raversbeuren und unterliegen im RROP 2017 der Flächendarstellung Siedlungsfläche „Wohnen“. Die Siedlungsfläche der Gemeinde wird von der Landesstraße L 193 durchkreuzt. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht dargestellt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen, da es sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung handelt.</p>
--------------------	---

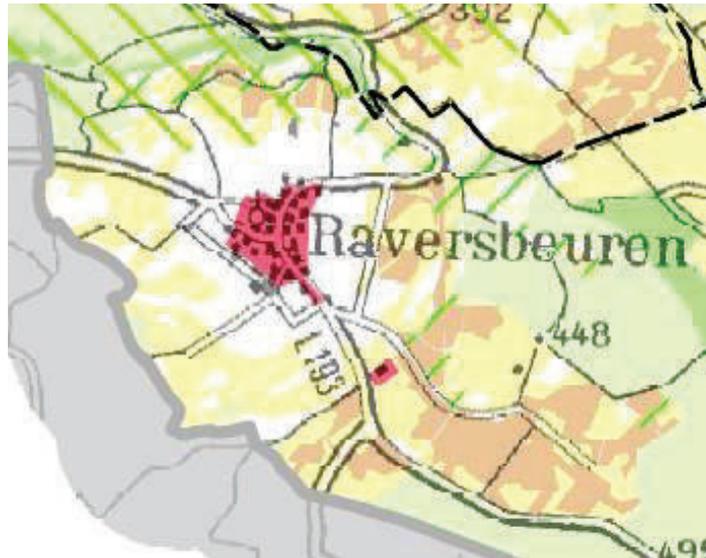


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im Rahmen einer Ergänzungssatzung ca. 0,1 ha Fläche dem Innenbereich zugeordnet. Auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung soll entsprechend bisher ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft als Mischbaufläche dargestellt werden. Zusätzlich soll die angrenzende Fläche von ca. 0,2 ha am Ortsrand, welche derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt wird, als Teilaussiedlung dargestellt werden.

Der Ortsgemeinderat beschloss am 06.11.2017 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Flurstück 72/1 In der Flur 3.

Der Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Flurstück 72/1 hat bei der Ortsgemeinde den Erlass einer Abrundungs- bzw. Erweiterungssatzung beantragt. Er beabsichtigt auf dem Grundstück ein Wohnhaus zu errichten. Durch die Änderung soll eine sinnvolle Abrundung der Ortslage entstehen.

Das o.g. Grundstück liegt im Süden der Siedlungslage von Raversbeuren an der L 193 und stellt sich bisher als Wiesenfläche mit einzelnen Bäumen dar. Es befindet sich zwischen dem letzten Haus (Dorfstraße 1) der bestehenden Ortslage und einer landwirtschaftlichen Halle auf dem südlich angrenzenden Flurstück 70/2, welche im Zuge der vorliegenden Änderung als Teilaussiedlung dargestellt wird. Gegenüber der L 193 befindet sich keine Bebauung. Westlich sind entsprechend landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden, östlich befindet sich eine Grünfläche mit Baumbestand.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die Landesstraße L 193 („Dorfstraße“) erschlossen werden.

Neben der Überplanung des Flurstücks soll zur „Abrundung“ der Ortslage auch die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Halle (Flurstück 70/2) bei der vorliegenden FNP-Änderung vorgesehen werden. Die landwirtschaftliche Halle ist im Außenbereich zulässig und genehmigt. Das Erfordernis für eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ergab sich nicht.

Die vorhandene und genehmigte landwirtschaftliche Halle wird als Teilaussiedlung im Außenbereich in der FNP-Änderung mit dargestellt.

Östlich grenzt die L 193 an die Mischbaufläche. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (20 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Landschaftsplanung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Anpassung an die bereits rechtsverbindliche Ergänzungssatzung „An der L 193“ handelt, sind an dieser Stelle keine weiteren Aussagen zur Landschaftsplanung mehr erforderlich. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt.



8.27 Ortsgemeinde Reckershausen

8.27.1 Reckershausen Nr. 27.1: Rücknahme von Mischbauflächen (M in LWS ca. 1,35 ha)

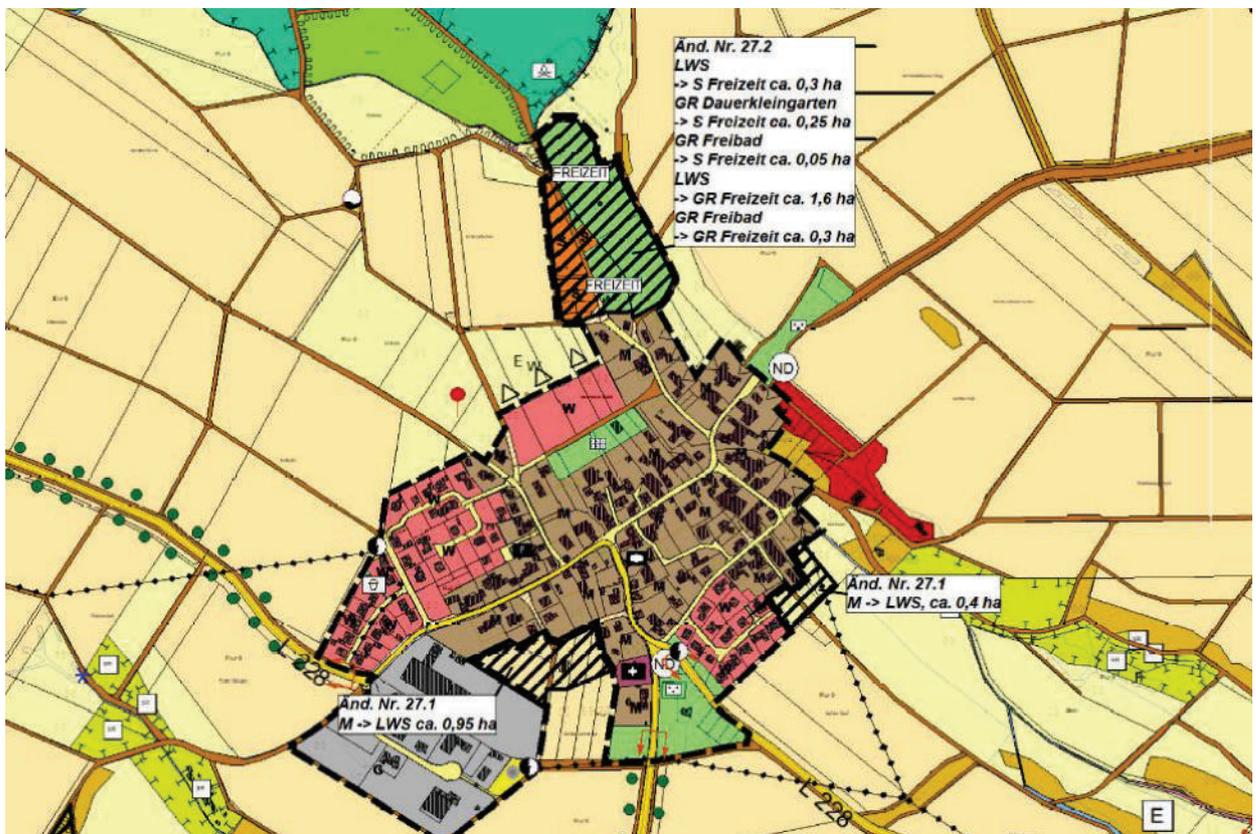


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Reckershausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Die Fläche wird planerisch zurückgenommen.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Mischbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.27.2 Reckershausen Nr. 27.2: Darstellung Sonderbaufläche „Freizeit“ (ca. 0,6 ha) und Grünfläche „Freibad“ (ca. 1,9 ha) in Anpassung an den Bebauungsplan „Freizeitgebiet Rechwies“

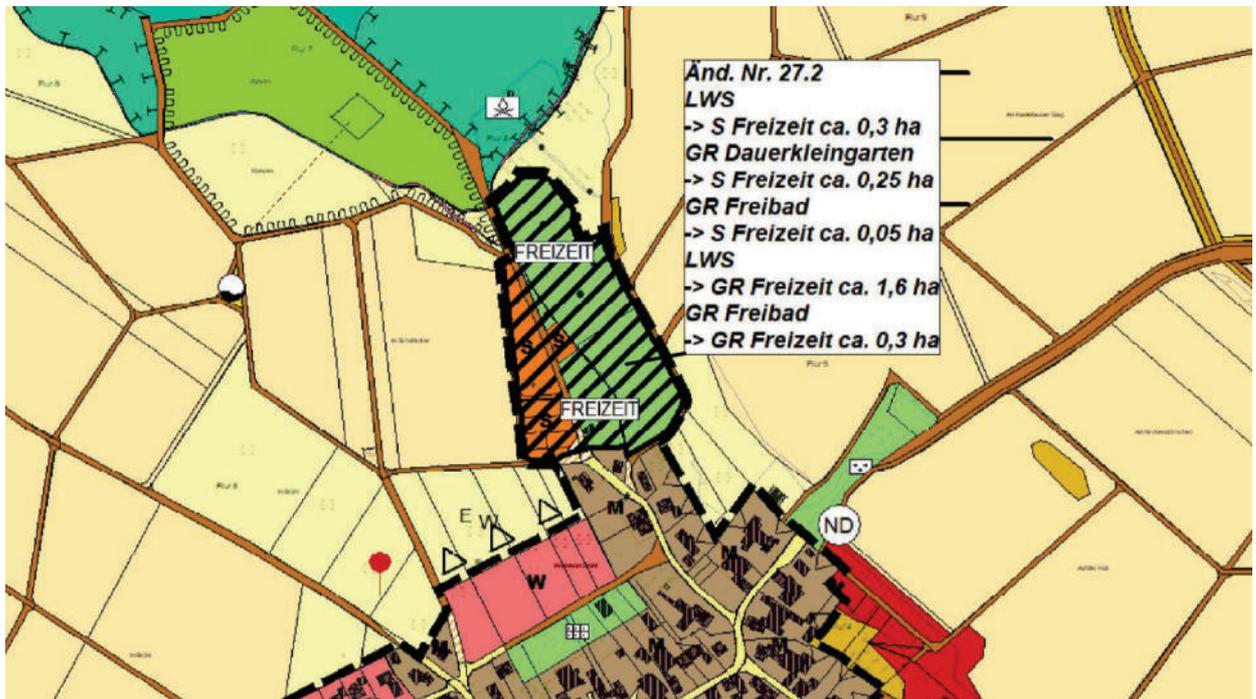


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Reckershausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Reckershausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und liegt in einem Schwerpunktentwicklungsraum. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die geplante Änderungsfläche befinden sich Norden am Rande des Siedlungskörpers der Ortsgemeinde Reckershausen und unterliegt im RROP 2017 keiner Flächendarstellung. Die Fläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet „Grundwasserschutz“. Nördlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an. Zudem befindet sich nördlich der Änderungsfläche ein Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen, da es sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung handelt.</p>
---------------------------	--



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderungsfläche befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage.

Die Änderungsfläche stellt sich bereits als naturnah gestaltetes Freizeitgebiet mit zahlreichen baulichen Anlagen wie kleineren Gebäuden, Parkplätzen, Sportplätzen und kleineren einzelnen Spiel- und Sportgeräten dar. Zentraler Bestandteil ist der renaturierte Heinzenbach und ein naturnah gestalteter Teich.

Auf der Planungsebene der vorliegenden Flächennutzungsplanung werden folgende Flächen dargestellt:

- Bisher dargestellte landwirtschaftliche Nutzfläche wird als Sonderbaufläche Freizeit in einem Umfang von 0,3 ha dargestellt und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit mit einem Umfang von ca. 1,6 ha.
- Bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird als Sonderbaufläche Freizeit in einem Umfang von 0,25 ha dargestellt.
- Bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad wird ebenfalls als Sonderbaufläche Freizeit in einem Umfang von 0,05 ha sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ in einem Umfang von 0,3 ha dargestellt.

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche wird über den „Bachweg“ gesichert. Da die Kreisstraße K 17 sowie die Landesstraße L 228 die Ortsgemeinde Reckershausen kreuzen, ist die in Rede stehende Änderungsfläche an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden.

Die vorliegende Änderung basiert auf dem Bebauungsplan „Freizeitgebiet Rechwies“. Der Plan wurde aufgrund anderer Planungsabsichten zunächst vor einiger Zeit aufgegeben, sodass für den Flächennutzungsplan kein Änderungsbedarf mehr bestand. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch wieder aufgegriffen und mit dem Beschluss vom 29.06.2021 eine erneute Beteiligung nach §

4a Abs. 3 BauGB beschlossen, welche im Zeitraum vom 20.08.-20.09.2021 stattfand. Es bestehen inhaltlich geringe Veränderungen zum vorigen Entwurf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,60 ha großen Sondergebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Innerhalb des Plangebietes soll die Möglichkeit zur weiteren Entwicklung des Freizeitgebietes geschaffen werden. Die Ortsgemeinde Reckershausen hat in Ihrem Dorferneuerungskonzept, Beschluss im Mai 2000, die Entwicklung eines naturnahen Freizeitbereiches zwischen ehemaligem Schwimmbad und der weiter nördlich gelegenen Grillhütte beschlossen. Die Maßnahmen im Bereich der Grillhütte, die Sanierung und den Umbau dieser, sowie die Entwicklung des naturnahen Freizeitgeländes mit Renaturierung des Bachlaufes wurde in den Jahren 2002 - 2005 umgesetzt. Diese Maßnahmen wurden vom Land Rheinland-Pfalz in hohem Maße gefördert, die Umsetzung erfolgte zu großen Teile durch die ehrenamtliche Tätigkeit der Mitglieder des Vereines "Reckersche Aktiv".

Nun soll als letzter Teilbereich aus dem Dorferneuerungskonzept der Bereich um das ehemalige Freibad umgesetzt werden. Für das Bad war ein Probetrieb genehmigt, dieser wurde im Jahr 2016 eingestellt, da der Gesamtaufwand zum Badbetrieb durch die Ortsgemeinde nicht wirtschaftlich erbracht werden kann. Daher wurde der Betrieb eines Freibades an dieser Stelle verworfen. Anstelle des Freibades wurde die Planung und Umsetzung einer Renaturierung des Heinzenbach mit angrenzender Wasserfläche durchgeführt. Diese Maßnahme wurde wasserrechtlich genehmigt und 2020 umgesetzt. Aus vorstehendem Grund entspricht daher der Bebauungsplan in seinem ursprünglichen Inhalt nicht mehr der Zielvorstellung welche in den bisherigen Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB dargestellt waren. Daher hat die Ortsgemeinde Reckershausen als Plangeber beschlossen den Bebauungsplan entsprechend zu ändern und ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB mit der geänderten Planung durchzuführen. Um den Planbereich, sowie die angrenzenden, anderweitig genehmigten Bereiche des Freizeitgebietes ihrer angedachten Nutzung zu führen zu können und die vorstehend genannten Ziele der Ortsentwicklung zu erreichen hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel hierzu im dargestellten Umfang geändert.

Landschaftsplanung

Die Änderungsfläche wird teilweise durch den Bebauungsplan „Freizeitgebiet Rechwies“ überplant. Die Beurteilung der landschaftlichen Gegebenheiten und Auswirkungen erfolgt entsprechend bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Detail. Es wird außerdem daraufhin gewiesen, dass die Flächen überwiegend bereits als Grünfläche „Freizeit“ genutzt wird. Im Bereich der Sonderbauflächen bestehen zudem bereits bauliche Anlagen wie ein Volleyballplatz, ein Toilettenhaus und Parkplätze. Es handelt sich entsprechend zu großen Teilen um eine Anpassung an den Bestand.

Bei der weiter nördlich angrenzenden Fläche, die nicht mehr Teil des Bebauungsplans ist, handelt es sich ebenfalls um eine Anpassung an den Bestand. Hier befinden sich u.a. ein Bolzplatz und eine Seilbahn.

Zentraler Bestandteil des Freizeitgeländes sind außerdem die naturnah gestalteten Grünflächen, der renaturierte Heinzenbach und ein naturnah gestalteter Teich. Dies wirkt sich sehr positiv auf Natur und Landschaft aus.

Wesentliche zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.



8.28 Ortsgemeinde Rödelhausen

8.28.1 Rödelhausen Nr. 28.1: Bestandsanpassung: Änderung von Grünfläche in Flächen für die Forstwirtschaft und Mischbaufläche (GR in FWS ca. 2,0 ha und GR in M ca. 0,3 ha)

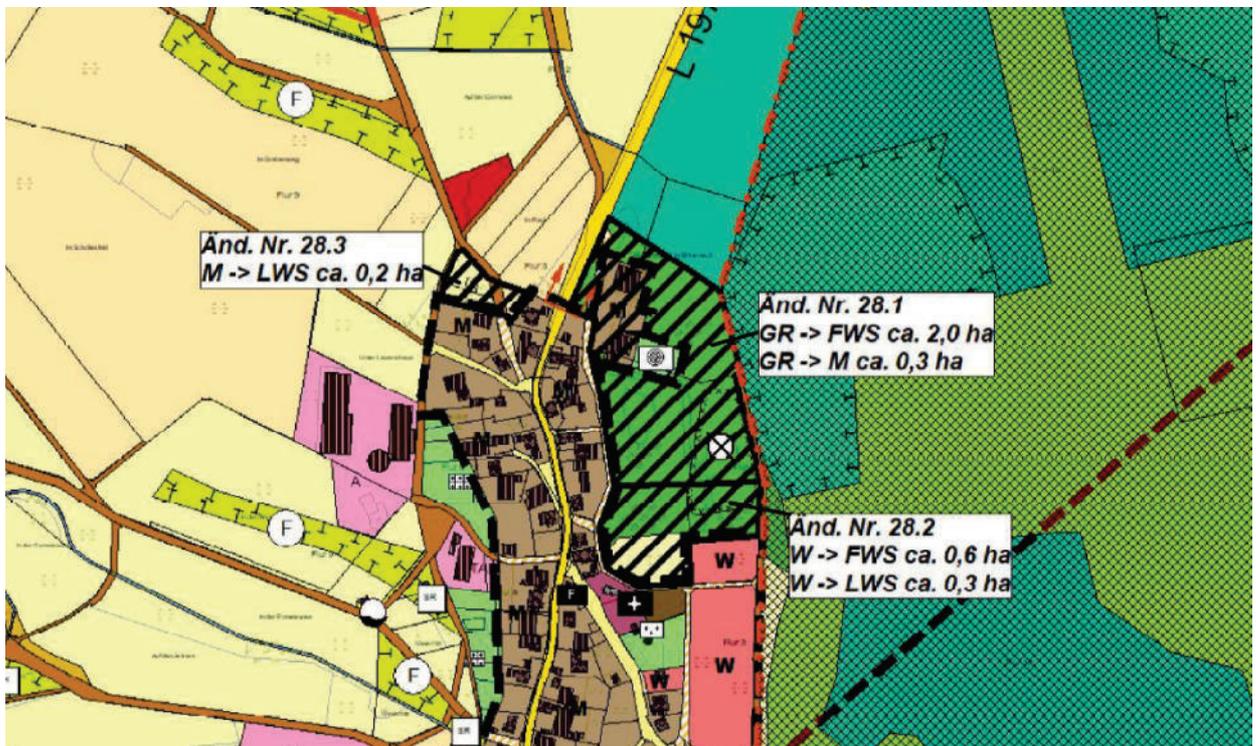


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rödelhausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Rödelhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Planänderungsgebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortsgemeinde Rödelhausen an der Landesstraße L 197, welche die Siedlungsflächen der Ortsgemeinde durchkreuzt. Südlich von Rödelhausen befindet sich zudem unmittelbar die Hunsrückhöhenstraße als Bundesstraße B 327. Im aktuell wirksamen RROP 2017 unterliegt die Planänderungsfläche teilweise der Siedlungsfläche „Wohnen“, teilweise wird keine Flächendarstellung verzeichnet. Östlich des Plangebiets befinden sich sonstige Waldflächen sowie ein Vorbehaltsgebiet „Grundwasserschutz“. Das Vorbehaltsgebiet wird von der Änderungsfläche jedoch nicht tangiert.</p> <p>Es handelt sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

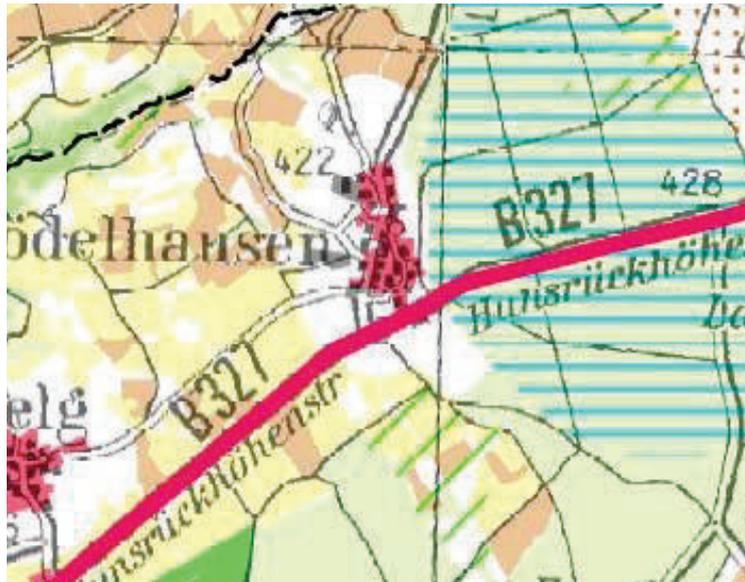


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im Rahmen der Bestandsänderung der Änderungsfläche Nr. 28.1 werden Grünfläche als Flächen für die Forstwirtschaft und Mischbaufläche dargestellt.

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in nordöstlicher Ortsrandlage von Rödelhausen und östlich der L 197. Im Planänderungsbereich sind derzeit überwiegend Waldflächen vorzufinden. Der als Mischbaufläche darzustellende Bereich ist im Bestand bereits bebaut und die Fläche überwiegend versiegelt.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über die Landesstraße L 197 erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Anlass des Änderungsbedarfs ist eine Anpassung entsprechend der Klarstellungssatzung (Bereich Schützenhaus), welche am 08.03.2017 in der Sitzung des Ortsgemeinderates Rödelhausen beschlossen wurde. Die Klarstellungssatzung ist am 04.05.2017 in Kraft getreten. Laut Satzung soll die neue Abgrenzung als Ortsrand übernommen werden. Im Flächennutzungsplan soll die bisherige Ausweisung der großräumigen Grünfläche mit der bestehenden Schießanlage anhand der tatsächlichen Gegebenheiten und der neuen Abgrenzung angepasst werden.

Im Rahmen dieser Änderung erfolgt eine Anpassung an den Bestand vor Ort. Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein besonderer Abwägungsbedarf erforderlich.

Der LBM Bad Kreuznach gibt in seiner Stellungnahme vom 23.09.2022 den Hinweis, dass die städtebauliche Planung von der Maßnahme „Radwegebau zwischen Rödelhausen und Kappel“ des LBM Bad Kreuznach entlang der L 193 tangiert sei. Der geplante Radweg werde an der L 197 über die Stadtstraße Lenzgraben“ in Rödelhausen geleitet und am Ende parallel der L 193 bis zur Lorenzhecker Mühle geführt sowie danach über die „Waldgasse“ in Kappel an den bestehenden Radweg angeschlossen. Die Einleitung des Abstimmungsverfahrens sei für Ende Oktober 2022 geplant.

Landschaftsplanung

Bei der Änderungsfläche handelt es sich um eine Bestandsanpassung an die bereits rechtskräftige Klarstellungssatzung „Nördliche Ortslage“ und an den Bestand. Die Klarstellungssatzung ist am 04.05.2017 in Kraft getreten. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet

Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.28.2 Rödelhausen Nr. 28.2: Rücknahme von Wohnbauflächen (W in FWS ca. 0,6 ha und W in LWS ca. 0,3 ha)

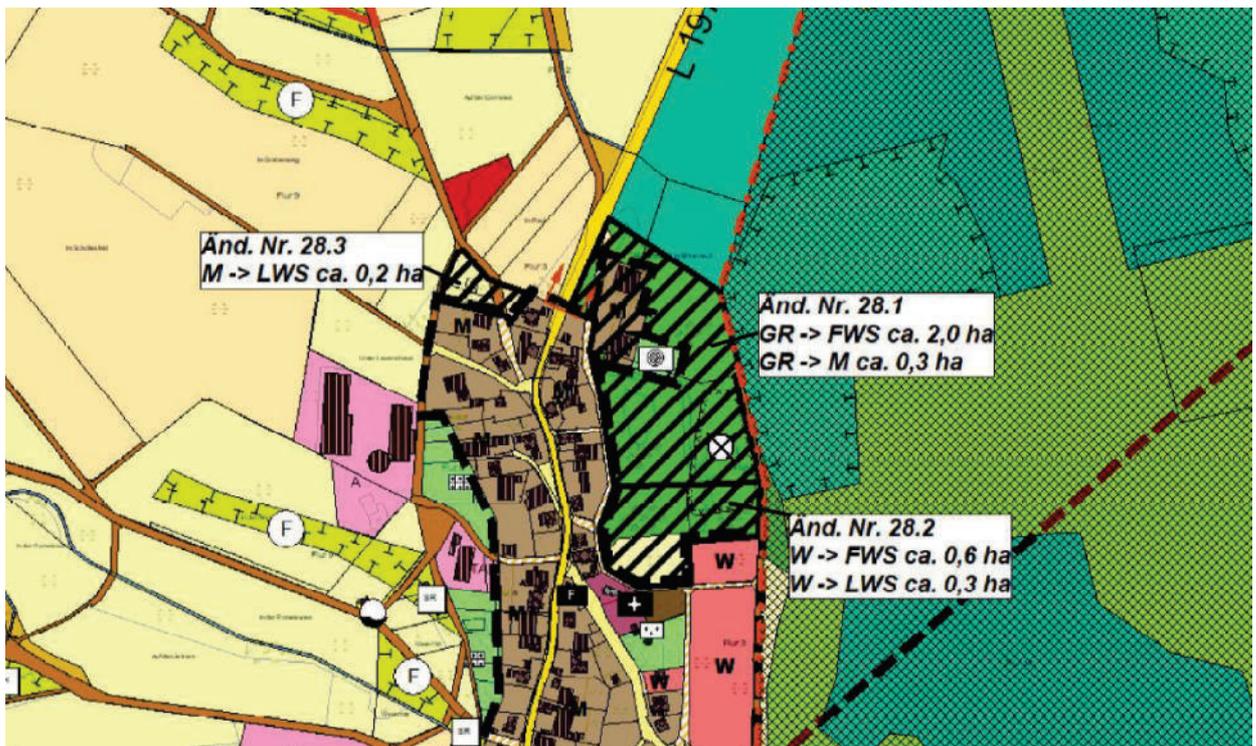


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rödelhausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Wohnbaufläche in landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Die Reduzierung der Wohnbaufläche erfolgt im Bereich des Bebauungsplanes „Lenzgraben“. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 22.01.2018. Am 22.07.2021 trat der Plan in Kraft. Weitergehende Ausführungen zur Ortsplanung sind aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche nicht notwendig, da nicht mit planerischen Konflikten zu rechnen ist.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftspflegerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.28.3 Rödelhausen Nr. 28.3: Umwidmung von Mischbaufläche in Gewerbefläche und landwirtschaftliche Fläche (M in G ca. 0,65 ha und M in LWS ca. 0,2 ha)

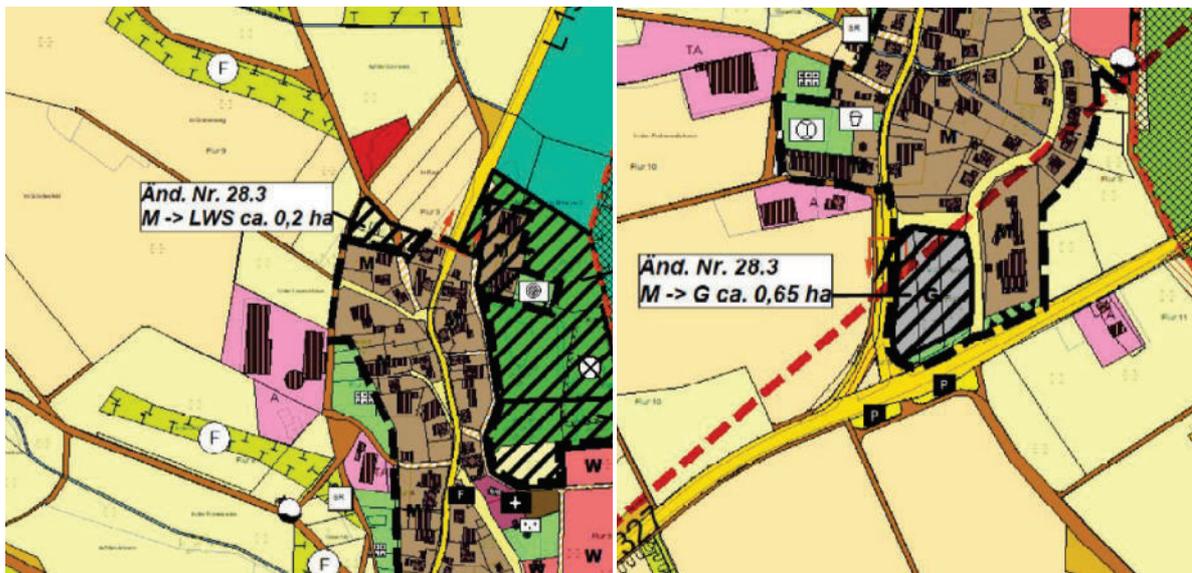


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rödelhausen (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Rödelhausen wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Das Planänderungsgebiet liegt teilweise am südlichen Rand der Ortsgemeinde Rödelhausen an der Bundesstraße B 327 (Hunsrückhöhenstraße) und der L 197, welche die Siedlungsflächen der Ortsgemeinde durchkreuzt. Im aktuell wirksamen RROP 2017 unterliegt die Planänderungsfläche keiner Flächendarstellung. Unmittelbar nördlich grenzt Siedlungsfläche „Wohnen“ an. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Vorbehaltsgebiet „Grundwasserschutz“. Das Vorbehaltsgebiet wird von der Änderungsfläche jedoch nicht tangiert.</p> <p>Der im nördlichen Ortsrand gelegene Bereich der Änderungsfläche liegt im Randbereich der Darstellung Siedlungsfläche „Wohnen“. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.</p>
--------------------	---

Es handelt sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.

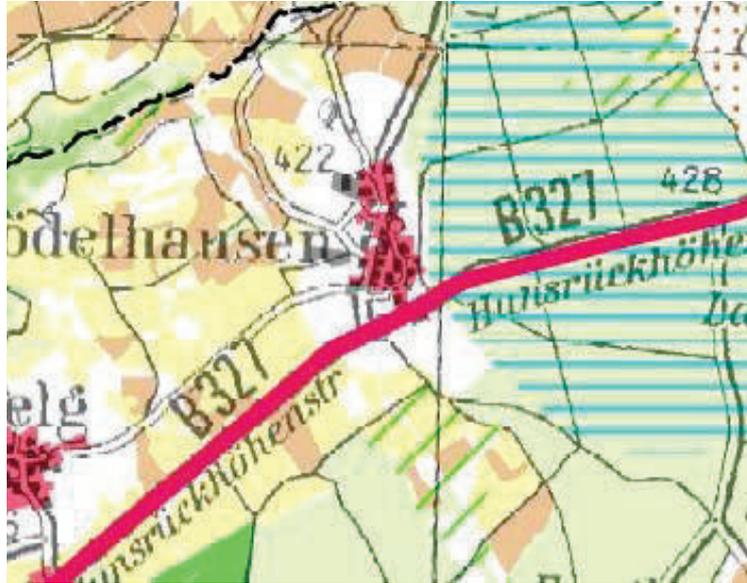


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die nördliche Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind. Folgende Ausführungen beziehen sich daher lediglich auf die südliche Teilfläche.

Im Zuge der vorliegenden Änderung Nr. 28.3 wird derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche am südlichen Ortsrand aufgrund des Bedarfs für ein bestehendes, benachbartes Gewerbe in Gewerbefläche geändert. Es handelt sich dabei um eine Fläche von ca. 0,65 ha.

Mit der Änderung der Fläche „Im Offelstück“ entsteht eine Erweiterungsmöglichkeit von 0,65 ha für das ansässige Gewerbe in der Nachbarschaft.

Die in Rede stehende Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand von Rödelhausen. Im Bestand ist die Fläche derzeit nicht bebaut und versiegelt und stellt sich als landwirtschaftlich genutztes Grünland und Weidefläche mit einzelnen Gehölzbeständen dar.

Die Änderungsfläche ist umgeben von Verkehrsflächen. Westlich verläuft die L 197, welche die Ortslage durchkreuzt. Südlich grenzt unmittelbar die Hunsrückhöhenstraße B 327 an. Nördlich und östlich verläuft die Straße „Lenzgraben“. Damit ist die Plangebietsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

In der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 08.12.2021 (und 23.09.2022) wurde bezüglich der Anbindung auf eine geplante Maßnahme entlang der L 193, „Radwegebau zwischen Rödelhausen und Kappel“, hingewiesen. Der geplante Radweg wird an der L 197 über die Stadtstraße „Lenzgraben“ geleitet und am Ende parallel der L 193 bis zur Lorenzhecker Mühle geführt.

23. März .2023

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer untersucht und bewertet.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Mischbaufläche im nördlichen Bereich der Ortslage ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung. Folgende Ausführungen beziehen sich daher lediglich auf die südliche Teilfläche.

Die in Rede stehende Änderungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als Baufläche ausgewiesen. Eine bauliche Nutzung ist auf der Fläche daher bereits planerisch vorbereitet auf FNP-Ebene. Durch die vorliegende Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung von Mischbaufläche in Gewerbefläche geändert. Es werden im Vergleich zur ausgewiesenen Mischbaufläche keine bedeutend größeren, weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. In Gewerbegebieten wird jedoch meist eine höhere Grundflächenzahl von 0,8 (gegenüber 0,6 im Mischgebiet) ausgewiesen.

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist insbesondere durch die nördlich angrenzende Siedlungslage von Rödelhausen sowie die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen geprägt. Zudem befinden sich umliegend mehrere einzelne Höfe. Unmittelbar an die Fläche grenzen die Straßen L 197 und B 324 sowie die Straße „Lenzgraben“ an. Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.	Gering bis mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, Erhalt der randlichen Eingrünung.
Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluffgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 75 bis 84 mm / Jahr. Die Wiese und die Gehölze leisten einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.	Gering bis mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluff-schiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole sowie (Braunerde-	mittel	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.



)Pseudogleye aus devonischem Tonschiefer. Bei der Fläche handelt es sich um Standorte mit ausgeglichenem Wasserhaushalt, mittlerem Wasserspeichervermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt, zudem handelt es sich um einen Standort mit potenziell starkem Stauwassereinfluss. Das Ertragspotential der Flächen liegt im Grenzbereich zwischen hoch (nördlich) und gering (südlich).		
Klima/ Luft- hygiene	Aufgrund ihrer Ausprägung als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der natürlichen Geländeneigung folgend, fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Nordwesten ab. Daher profitieren lediglich einzelne, westlich der L 197 gelegene Gebäude und Siedlungsflächen im Außenbereich am südwestlichen Ortsrand von der Frischluftzufuhr. Des Weiteren bleiben umliegend auch weiterhin ausreichen Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion zur Verfügung. Die Fläche hat entsprechend keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Gehölzpflanzungen an anderer Stelle, randliche Eingrünung, Empfehlung zur Dachbegrünung oder Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.
Arten und Biotope	Verlust von intensiv genutzten Wiesenflächen mit einzelnen Gehölzen. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Straßen und zum Gewerbe in der Nachbarschaft ist die Änderungsfläche bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet.	Mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; Zielekarte: Entwicklung von Biotopen - Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; Prioritätenkarte: keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** keine Darstellung.
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Mischbaufläche
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit für angrenzendes Gewerbe.
Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche mit vereinzelt Gehölzen dar. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur L 197 und B327 und zur bestehenden Bebauung ist die Änderungsfläche bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet. Auch das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage, der Gewerbebetriebe sowie der landwirtschaftlichen Hofstellen in Nähe bereits vorgeprägt. Negative Auswirkungen können durch Begrenzung der maximalen zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung der Gebäude, innere Durchgrünung und randliche Eingrünung minimiert werden.
Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/ Fazit:

23. März .2023



- Die geplante Gewerbefläche stellt grundsätzlich eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbes dar.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die baulichen Anlagen erfolgt in keine hochwertigen Biototypen, so dass der Eingriff grundsätzlich als kompensierbar zu bewerten ist.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung empfohlen.
- Die gewerbliche Nutzung kann zu Lärmschutzkonflikten führen. Ggf. ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten einzuholen.



8.29 Ortsgemeinde Rödern

8.29.1 Rödern Nr. 29.1: Rücknahme von Wohnbauflächen im Westen und Südosten der Ortslage (W in LWS, ca. 2,1 ha)

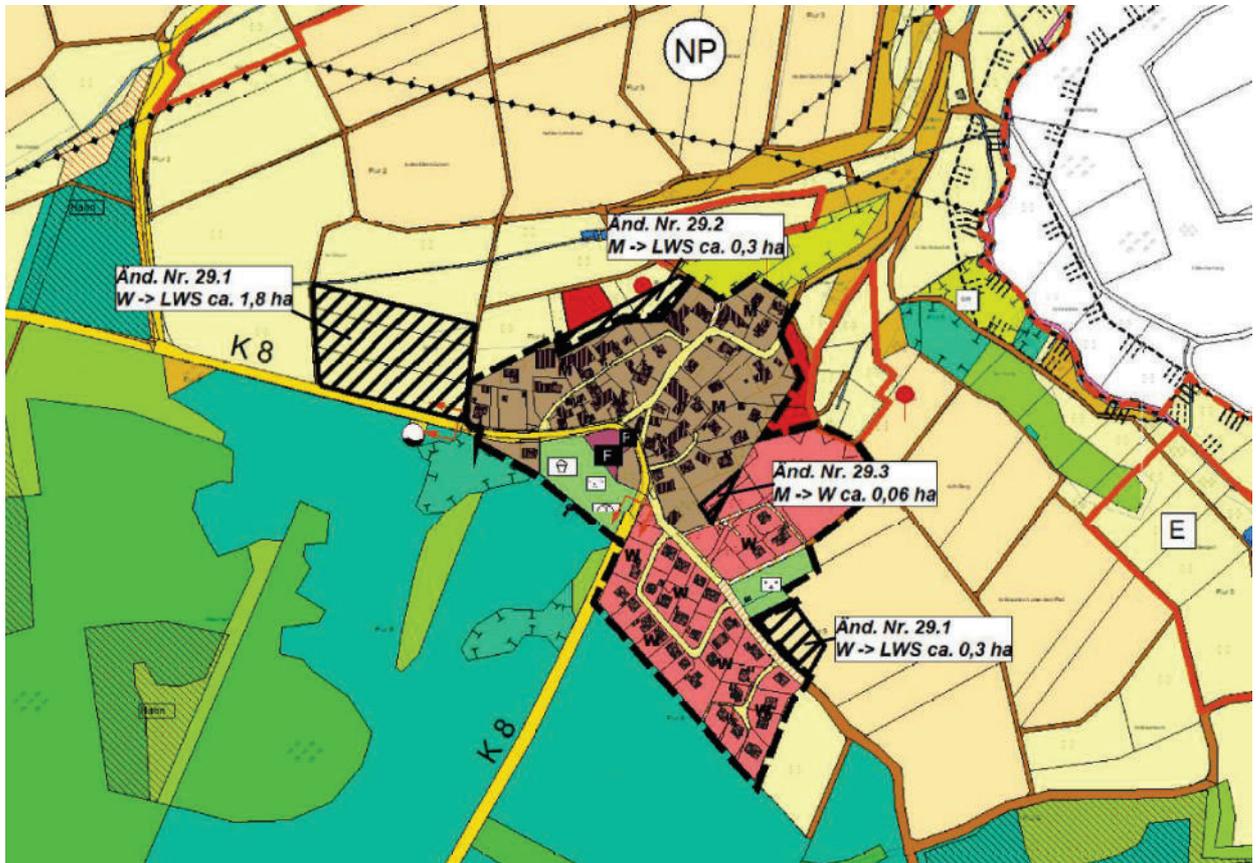


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rödern (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehenden Flächen „Sohter“ und „Im Braumloch“ waren bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Planerische Konflikte sind aufgrund der Flächenrücknahme nicht zu erwarten, daher bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Wohnbauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.29.2 Rödern Nr. 29.2: Rücknahme von Mischbauflächen im Norden der Ortslage (M in LWS, ca. 0,3 ha)

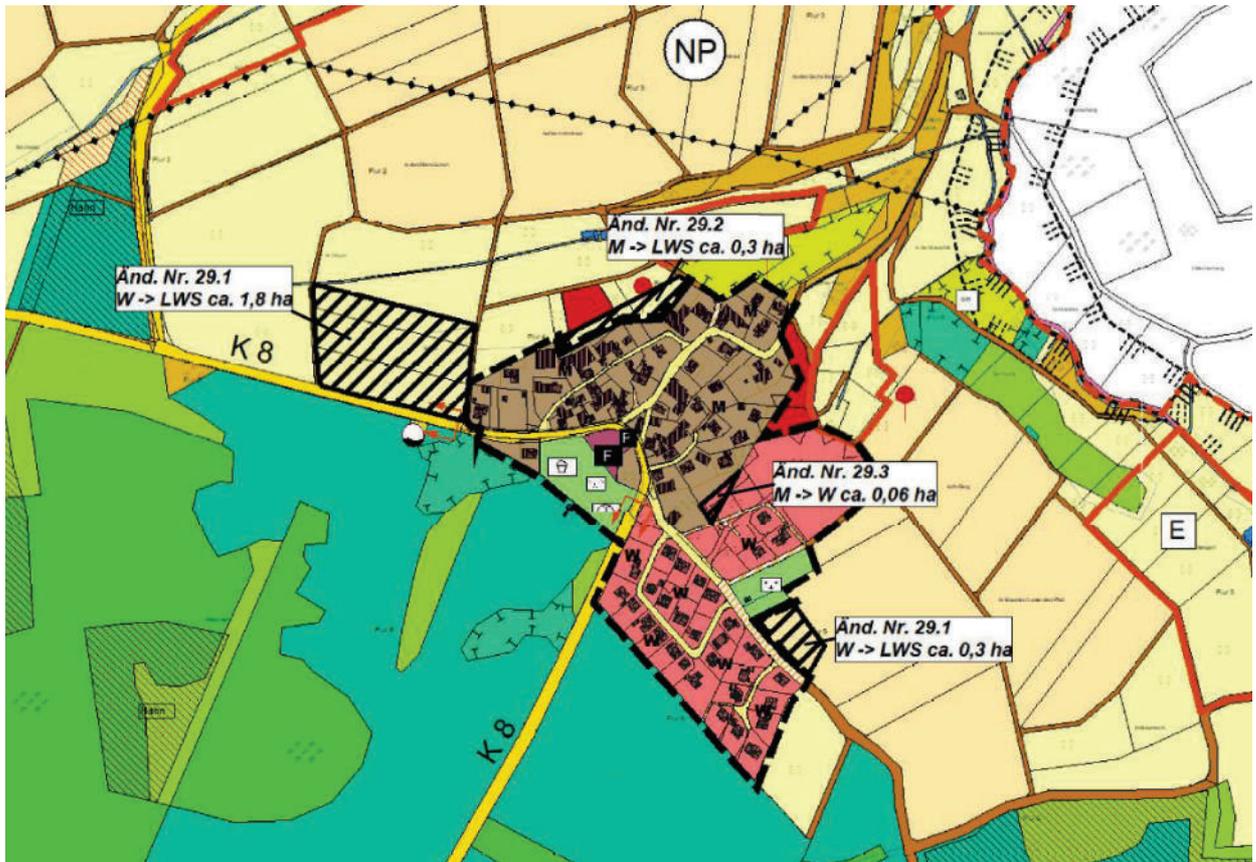


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rödern (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Mischbaufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Grund für die Änderung ist eine Ortsabgrenzung durch die Mischbauflächen in nördlicher Ortslage, weshalb der Flächennutzungsplan am Rand der Ortslage in diesem Bereich angepasst werden soll.

Da es sich bei der in Rede stehenden Änderung um eine Flächenrücknahme handelt, ist nicht von planerischen Konflikten im Zuge der Änderung auszugehen. Daher bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Wohnbauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.29.3 Rödern Nr. 29.3: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche – Anpassung an BP „Wolfskaul“ (M in W, ca. 0,06 ha)

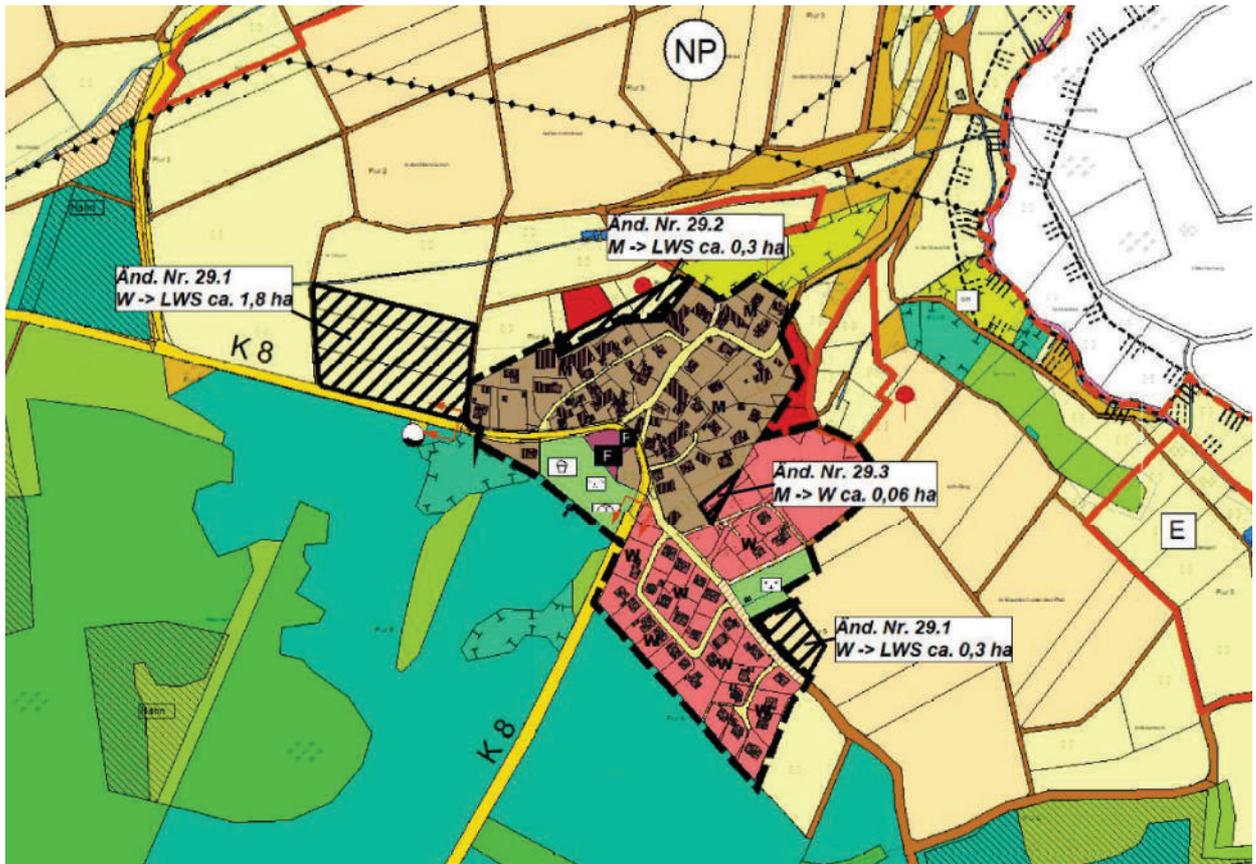


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Rödern (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Die Ortsgemeinde Rödern wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Sie übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Rödern liegt östlich der Stadt Kirchberg und erhält durch eine nördlich verlaufende, überregionale Straßenverbindung Anbindung. Die Änderungsfläche liegt zentral im Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Rödern und wird als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Das gesamte Ortsgemeindegebiet unterliegt zudem einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	---

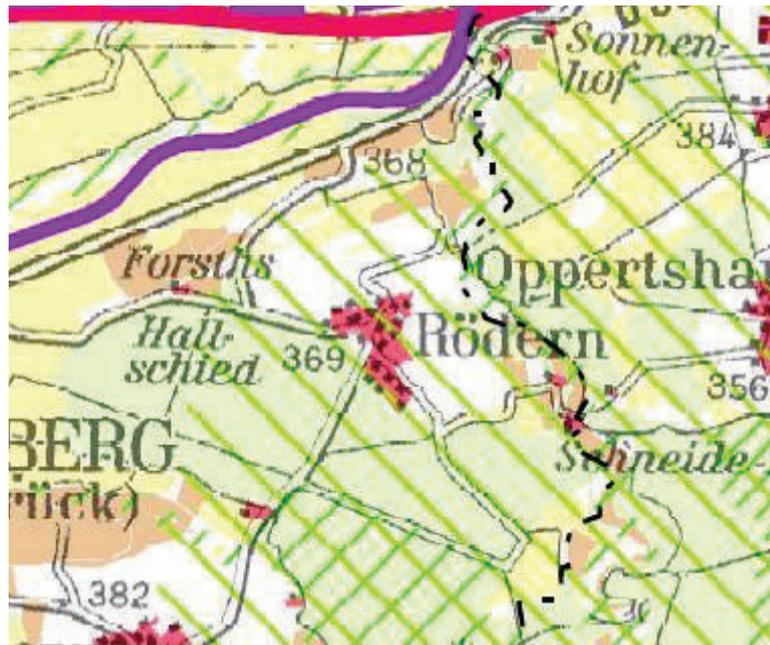


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der vorliegenden Änderungsfläche handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Dabei soll eine sehr kleine Fläche von ca. 0,06 ha von Mischbaufläche in Wohnbaufläche umgewidmet werden.

Die Fläche befindet sich zwischen dem Baugebiet „Wolfskaul“ und der Ortslage von Rödern. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als Mischbaufläche dargestellt und soll an die Baugebietsfestsetzung als Wohngebiet im Bebauungsplan angepasst werden, so dass eine planerische Deckungsgleichheit besteht.

Der Bereich der Änderungsfläche ist als „Entstehungsgebiet Bergland mit hoher Abflusskonzentration“ für Starkregenereignisse kartiert. Da es sich vorliegend um eine planerische Anpassung an einen bestehenden Bebauungsplan handelt, wird kein erhöhtes Konfliktpotential erkannt. Eine weitergehende Untersuchung und Bewertung zur Thematik der Starkregengefährdung kann nach Erforderlichkeit auf der nachfolgenden Planungsebene konkreter bewertet werden.

Da eine Anpassung an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorliegt und lediglich eine kleinflächige Änderung im Innenbereich durchgeführt wird, sind keine weiteren Erläuterungen erforderlich.

Landschaftsplanung

Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine Anpassung an einen rechtskräftigen Bebauungsplan sowie an den gegebenen Bestand. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.30 Ortsgemeinde Rohrbach: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP

8.31 Ortsgemeinde Schlierschied

8.31.1 Schlierschied Nr. 31.1: Rücknahme von Wohnbaufläche im Süden (W in GR Neben- nutzung Wohnen ca. 0,4 ha)

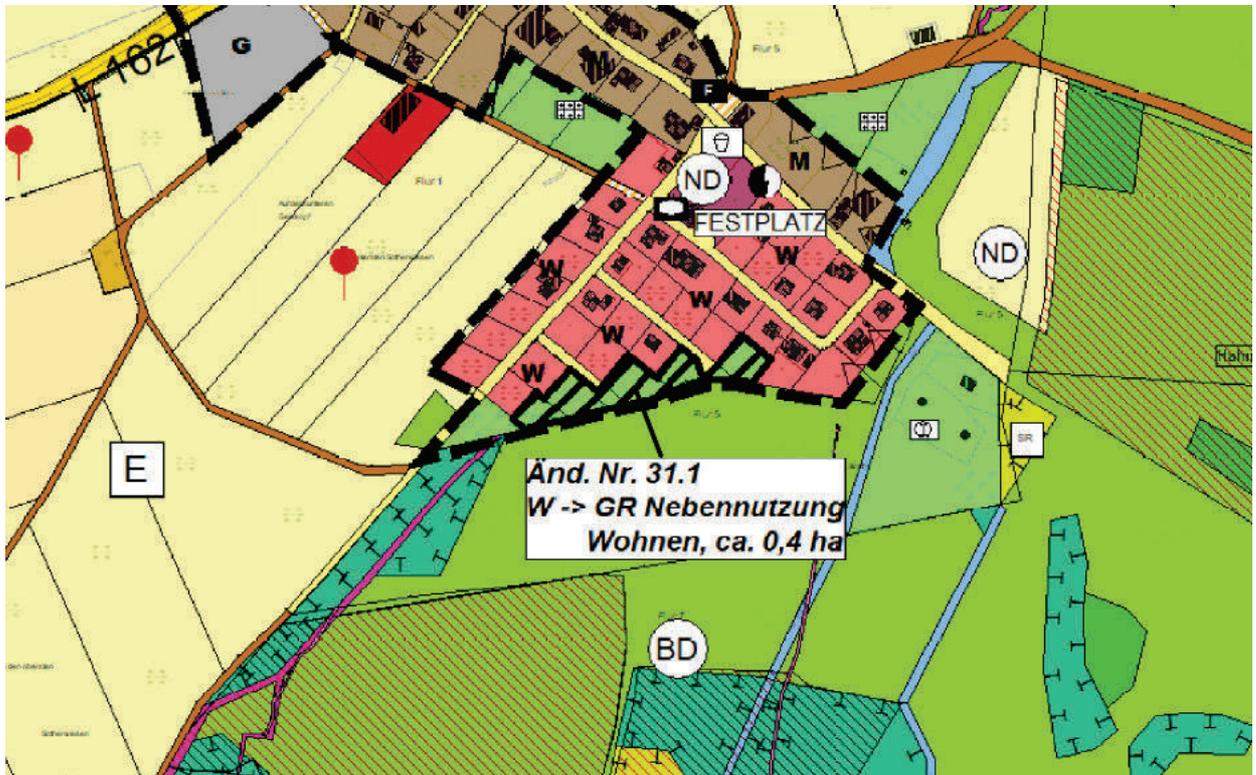


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Schlierschied (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Wohnbaufläche in Grünfläche „Nebennutzung Wohnen“) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang teilweise als Grünfläche und teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Änderung von Wohnbaufläche im Bereich des Bebauungsplanes „Auf der Struth“ (Fassung 1. Änderung) in Grünfläche „Nebennutzung Wohnen“ stellt eine Besatzungsanpassung und Flächenrücknahme dar und es wird keine neue Baufläche ausgewiesen.

Da im Rahmen der Änderung keine planerischen Konflikte zu erwarten sind bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von Bauflächen ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Bei der vorliegenden Änderungsplanung handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Eingriffe in Natur

und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere landschaftsplanerische Bewertungen sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.32 Ortsgemeinde Schwarzen: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP



8.33 Ortsgemeinde Sohren

8.33.1 Sohren Nr. 33.1: Umwidmung von Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ in Mischbaufläche (S in M ca. 0,85 ha), in Wohnbaufläche (S in W ca. 0,25 ha), in Gemeinbedarfsfläche für Soziales (S in GB Sozial ca. 0,2 ha) und Darstellung zugeordneter Kompensationsfläche (S in zK BP ca. 0,3 ha)

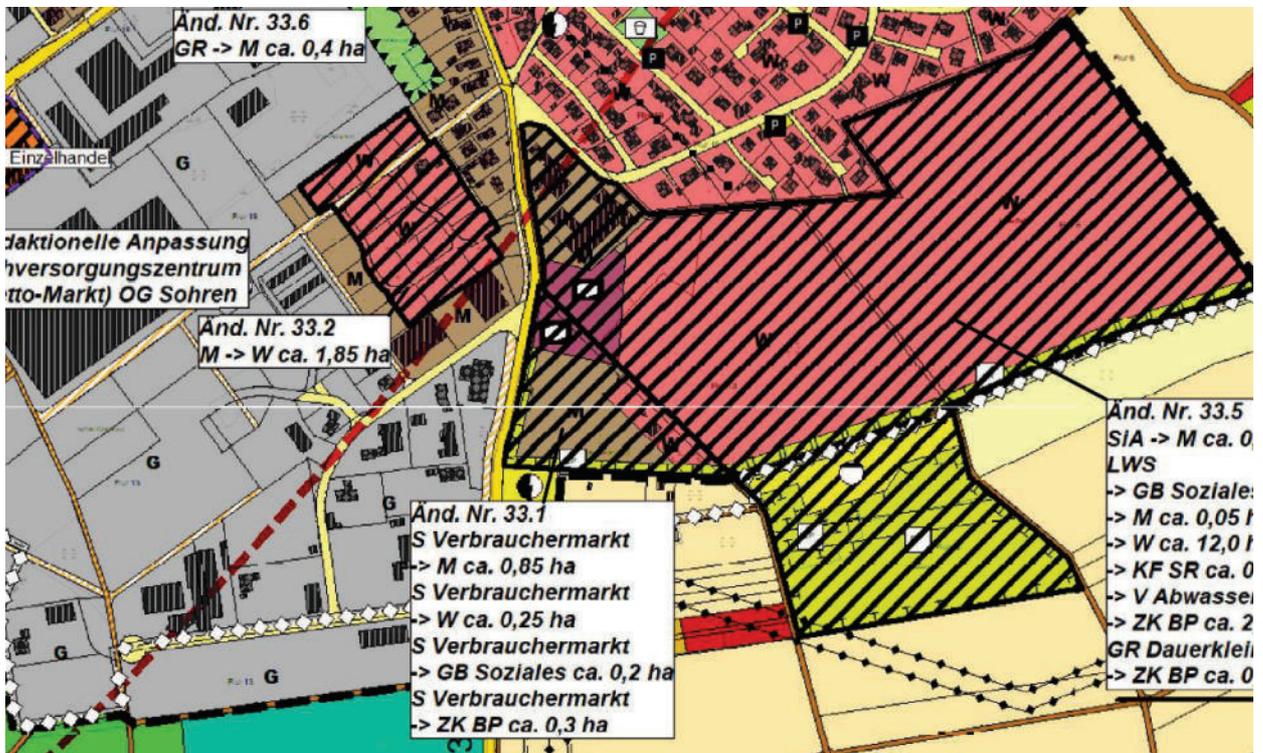


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Sohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Sohren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Sohren übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Sohren liegt in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 33.1 unterliegt im aktuell wirksamen RROP überwiegend keiner Flächendarstellung (weiße Fläche) und geringfügig der Siedlungsfläche „Wohnen“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

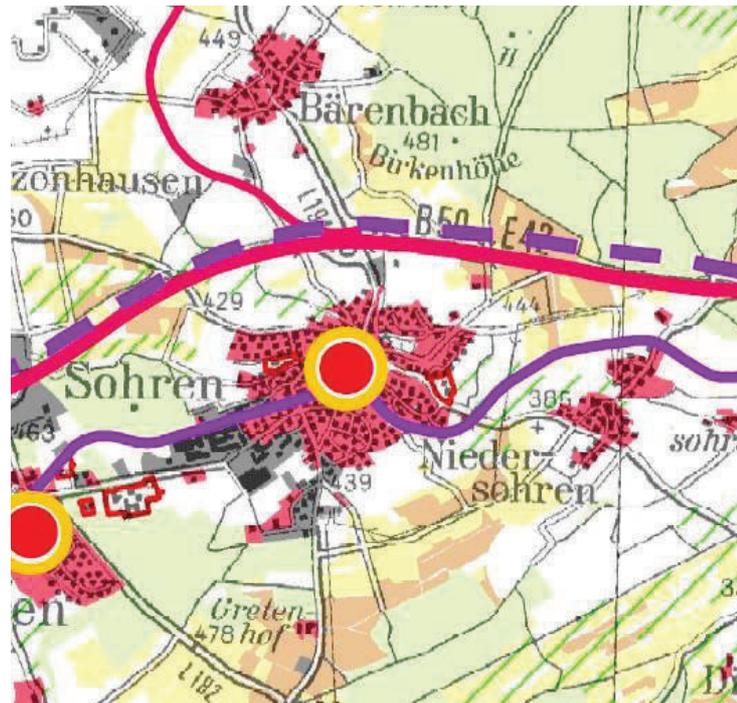


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RRÖP 2017

Ortsplanung

Anmerkung: Die vorliegende Änderungsnummer 33.1 ist in engem funktionalem Zusammenhang mit der Änderungsnummer 33.5 zu sehen. Die Flächenbeschreibung folgt an dieser Stelle, da sie Flächen betrifft, die sich auf bereits ausgewiesene Bauflächen bezieht, die inhaltlich „nur“ geändert werden.

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um den Wegfall bisher ausgewiesener Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“, die baulich nicht in Anspruch genommen worden ist. Die Folgenutzung entspricht nicht mehr der ursprünglich geplanten Anpassung an den Bestand (landwirtschaftliche Fläche), sondern der Ausweisung von Mischbauflächen. Zusätzlich wird im Bereich des bestehenden Wohngrundstücks die Ausweisung von Wohnbaufläche vorgenommen. In geringem Maße wird die Änderungsfläche zudem als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Hintergrund: Neubau einer Kindertagesstätte) und als zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Die zugeordnete Kompensationsfläche wird aus städtebaulichen Aspekten dargestellt und dient als Gebiets-eingrünung und als Ausgleichsmaßnahme.

Die Darstellungsänderung ist aufgrund der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Weizenacht“ notwendig, da im Bereich der Änderungsfläche ein Neubaugebiet geplant ist.

In der Ortsgemeinde Söhren besteht seit geraumer Zeit ein großer Bedarf an Wohnbauflächen, der bisher kurzfristig durch die Erschließung des Baugebietes „Eisenkaul“ gestillt werden konnte. Mittel- bzw. langfristig soll deshalb ein ca. 7 ha großes Baugebiet südlich der Ortslage, Richtung Laufersweiler geplant und erschlossen werden. Für dieses Vorhaben hat sich ein Privatinvestor gefunden, der die Bauflächen erschließen und selbst vermarkten möchte.

Angedacht ist als Art der baulichen Nutzung hauptsächlich die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der aktuellen und zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu ei-

ner bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor. Planungsziel ist eine hochwertige und landschaftsbezogene Wohnnutzung.

Im Randbereich in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes soll ein Areal „Mischbaufläche“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Das geplante Mischgebiet erfüllt den Bedarf nach zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen, die gleichberechtigt mit einer Wohnnutzung betrieben werden können. Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Büroflächen können diese Flächen nutzen und schaffen damit ggf. Arbeitsplätze direkt vor Ort, die von den künftigen Bewohnern ggf. auch fußläufig erreichbar wären. Wie im Allgemeinen Wohngebiet werden auf der Planungsebene des Bebauungsplans großflächige oder immissionsintensive Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), auch um mögliche Konflikte mit dem benachbarten Wohngebiet zu vermeiden.

Ebenso soll eine kleinere Fläche für den Gemeinbedarf entstehen, die für den Neubau einer Kindertagesstätte zur Verfügung steht.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der vorgesehene Standort bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Im raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn ist die Fläche allerdings bereits als Potenzialfläche für Wohnbauflächen vorgesehen und wurde auch so durch den Verbandsgemeinderat bestätigt. Das Entwicklungskonzept beabsichtigt hiermit eine südliche Ortserweiterung der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Sohren.

Die Änderungsfläche liegt im Süden der Siedlungslage von Sohren. Westlich der Fläche verläuft die K 73. Gegenüberliegend des Plangebiets befinden sich Gewerbeflächen. Südlich der geplanten Mischbaufläche befindet sich ein Umspannwerk mit zugehörigen Gebäuden. Nördlich an die geplante Gemeinbedarfsfläche grenzt ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Weiter nördlich grenzt die Fläche an die bestehende Wohnbebauung der Ortslage.

Im Bestand stellt die Änderungsfläche derzeit eine überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fettwiese dar. Zudem befindet sich ein langgezogenes Wohngrundstück mit Wohnhaus und großem Garten innerhalb der Änderungsfläche. In östlicher Richtung grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die angrenzende Kreisstraße K 73 („Laufersweiler Straße“) erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen werden. Eine verkehrliche Anbindung an die Laufersweiler Straße (K 73) kann mittels Kreisverkehrsplatzlösung oder klassischer Anbindung erfolgen (im derzeitigen Kreuzungsbereich mit der Industriestraße). Einzelheiten ergeben sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Bereich der Änderungsfläche ist als „Entstehungsgebiet Bergland mit hoher Abflusskonzentration“ für Starkregenereignisse kartiert. Die Thematik der Starkregengefährdung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen lassen sich umliegend potentielle Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Es werden entsprechend gegebenenfalls Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können auch Belastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb entstehen. Hierunter fallen auch Geruchsimmissionen. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Westlich grenzt die K 73 an die Plangebietsfläche. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es

Landschaftsplanung

Durch Umwidmung der Sonderbaufläche Verbrauchermarkt sind die Zulässigkeiten der Fläche bezüglich Versiegelungsgrad und Störgrad stärker begrenzt. Voraussichtlich sind durch die Entwicklung einer Mischbaufläche und in flächenhaft geringerem Umfang Wohnbaufläche geringere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten als durch die Entwicklung eines Sondergebietes. Der Eingriff in die Landschaftspotentiale wurden bei der Ausweisung der Sonderbaufläche bereits bewertet und die Baufläche genehmigt. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.



8.33.2 Sohren Nr. 33.2: Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche (M in W ca. 1,85 ha)

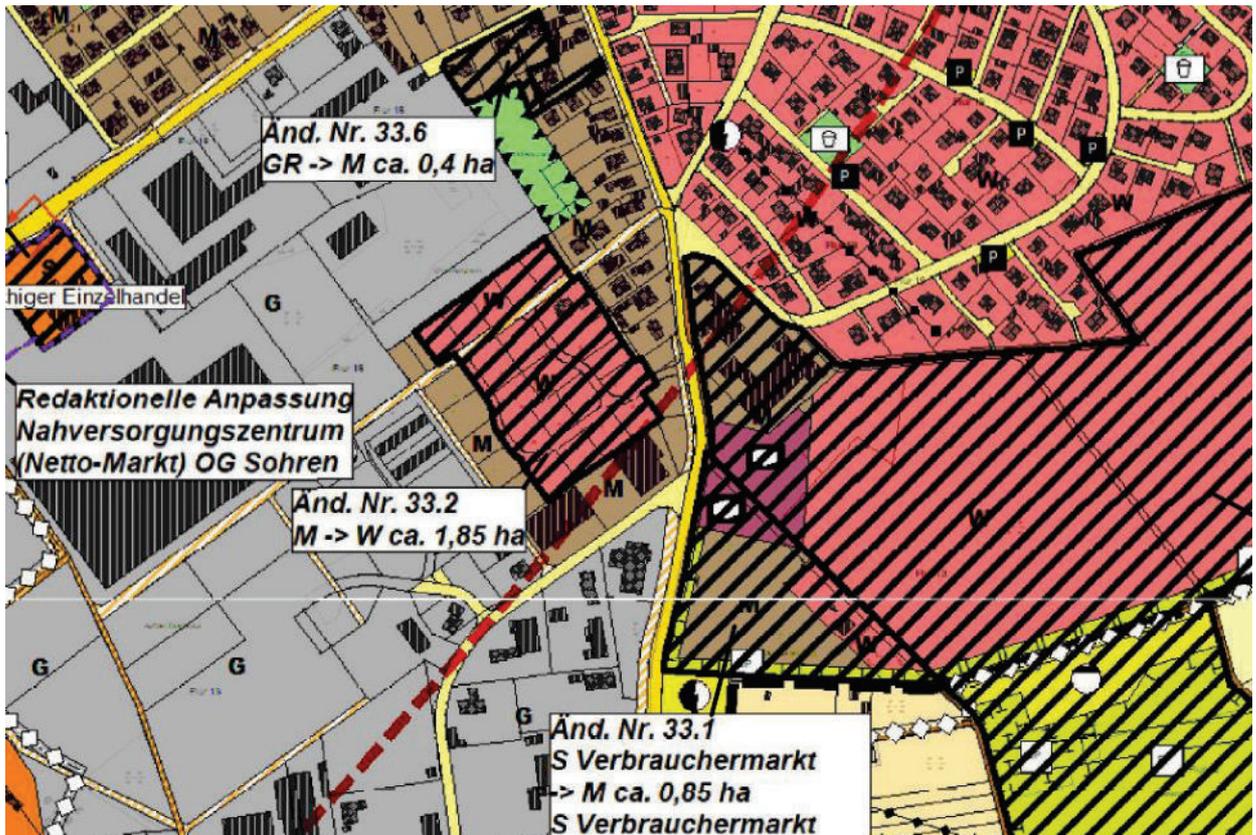


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Sohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Sohren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Sohren übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Sohren liegt in einem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 33.2 unterliegt im aktuell wirksamen RROP überwiegend keiner Flächendarstellung (weiße Fläche) und geringfügig der Siedlungsfläche „Wohnen“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
---------------------------	--

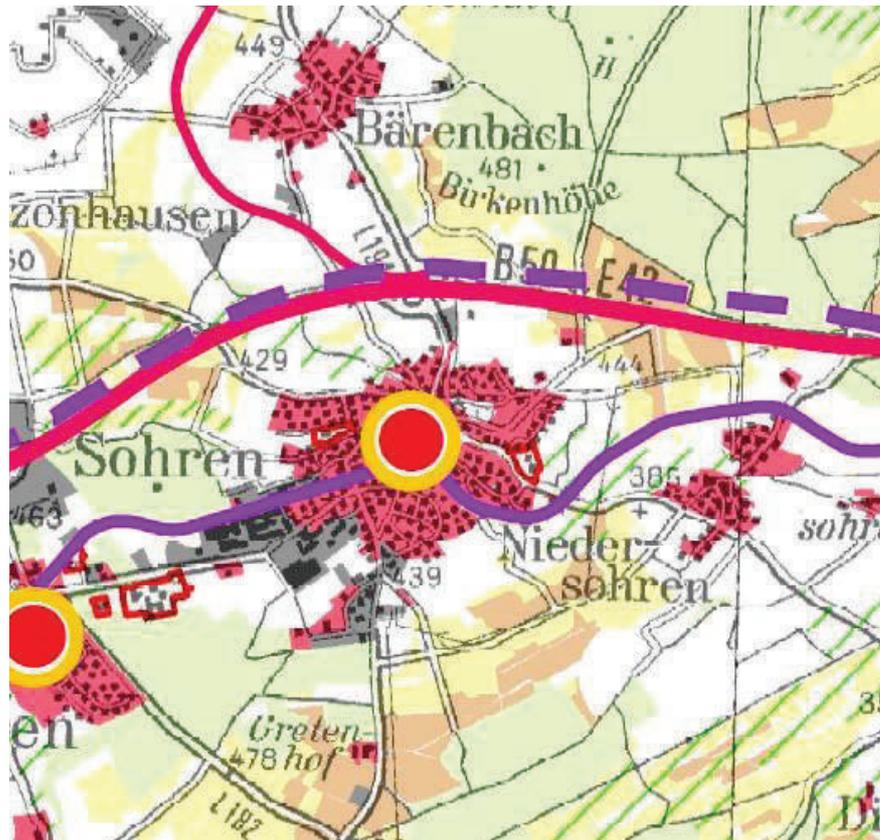


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Der Änderungspunkt Nr. 33.2 umfasst die Umwidmung von ca. 1,85 ha Mischbaufläche in Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg. Anlass ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“, dessen Aufstellungsbeschluss am 11.05.2015 gefasst und der Entwurf am 23.05.2016 auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung angenommen wurde. Ein Antrag auf die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 11.05.2015 nachgeholt. Das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen und somit die formelle Planreife eingetreten. Es handelt sich somit um eine planerische Bestandsanpassung.

Die Bebauungsplanänderung sowie die Änderung der Flächendarstellung im Flächennutzungsplan dient der Innenentwicklung.

Die Ortsgemeinde Sohren war seit längerem in der Planung, Flächen für die zukünftige Wohnbebauung auszuweisen und möchte mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“ einen Teil des Eigenbedarfs an Mischbau- und Wohnbauflächen decken. Daher werden die bestehenden Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" entsprechend überplant und geringfügig erweitert. Im Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ ist ein Großteil dieser Fläche bereits als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Da dieses Baugebiet somit schon vorhanden ist und aktuell nicht mehr von der Umsetzung insbesondere der zeichnerischen Festsetzungen ausgegangen wird (u.a. Stichweg Erschließungsstraße), bot es sich an, die Fläche mittels einer Änderung der Planungsgrundlage entsprechend den neuen Bauabsichten umzuwandeln. An den Randbereichen des Plangebietes soll die vorhandene Nutzung als "Mischgebiet" beibehalten werden, mittig und in nordwestlicher Richtung soll künftig ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden.

Die Änderungsfläche liegt im Süden der Siedlungslage von Sohren. Östlich der Fläche verläuft die K 73. Im Bestand ist das Plangebiet bereits teilweise bebaut. Östlich grenzt bereits Wohnbebauung an. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Baumbestand an. Südlich und westlich des Plangebiets befinden sich Gewerbeflächen.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die Straße „Ausoniusring“ erschlossen werden. Über die Anbindung an die Kreisstraße K 73 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Da es sich um eine planerische Bestandsanpassung handelt ist kein besonderer Abwägungsbedarf zu erkennen und weitere Ausführungen und Bewertungen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung

Durch Umwidmung der Fläche von Mischbaufläche in Wohnbaufläche handelt es sich um eine Anpassung an den Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul, 2. Änderung“. Die Würdigung der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind erfolgt und es wurde der Satzungsbeschluss gefasst, so dass die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB eingetreten ist und damit die bauliche Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Planfassung besteht. Die Landschaftspotentiale wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits bewertet. Zudem sind durch die Entwicklung eines Wohngebietes geringere Auswirkungen zu erwarten, als durch die Entwicklung eines Mischgebietes. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.



8.33.4 Sohren Nr. 33.4: Bestandsanpassung: Darstellung von Siedlungsfläche im Außenbereich (LWS in SiA ca. 1,0 ha)

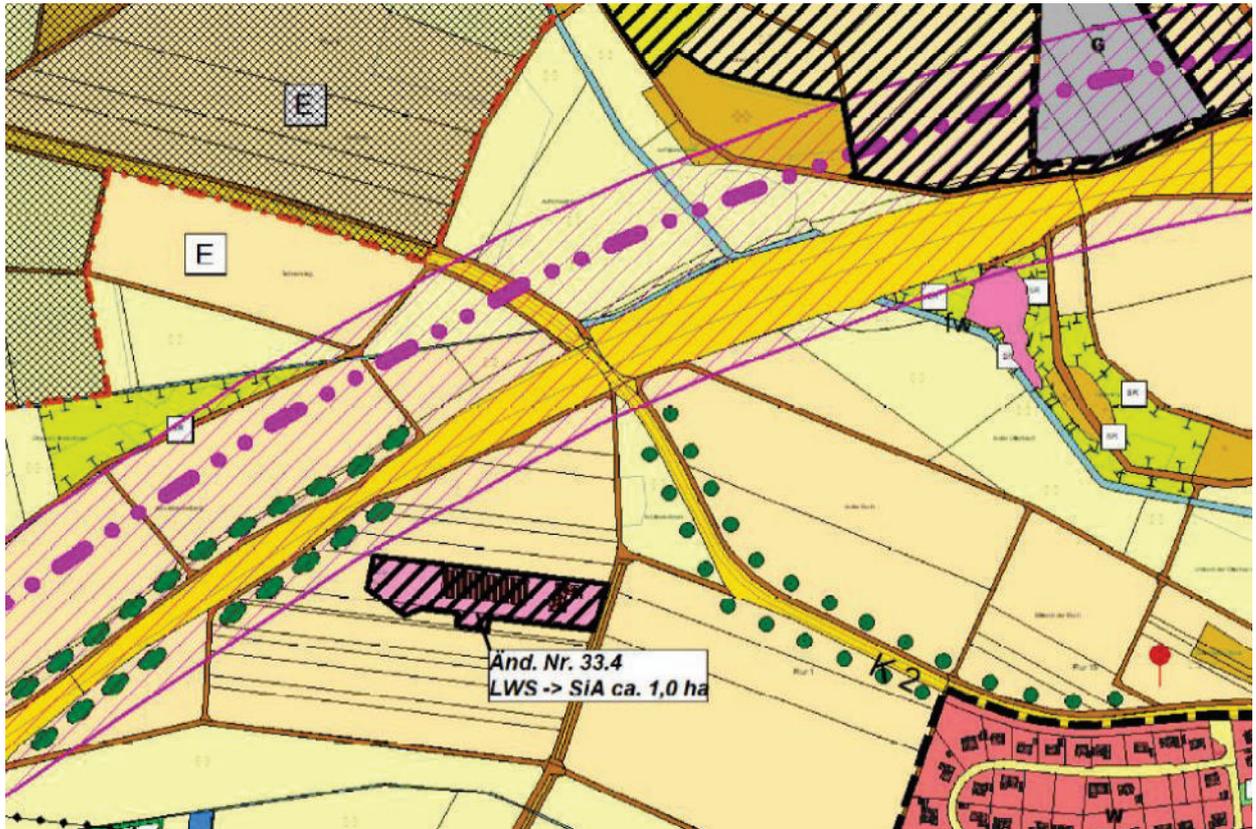


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Sohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

<p>RROP (2017)</p>	<p>Sohren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Sohren übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Sohren liegt in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Das Änderungsgebiet liegt westlich des Siedlungskörpers Sohren. Nördlich verlaufen die Bundesstraße B 50 und Hochgeschwindigkeitsstraße E 42. Das Plangebiet ist im RROP 2017 als Vorranggebiet der Landwirtschaft dargestellt. Das südlich des Änderungsgebiets verlaufende Vorbehaltsgebiet „Regionaler Biotopverbund“ ist von der Änderungsfläche nicht betroffen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen, da es sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung handelt und die Flächendarstellung der landwirtschaftlichen Nutzung dient.</p>
---------------------------	---

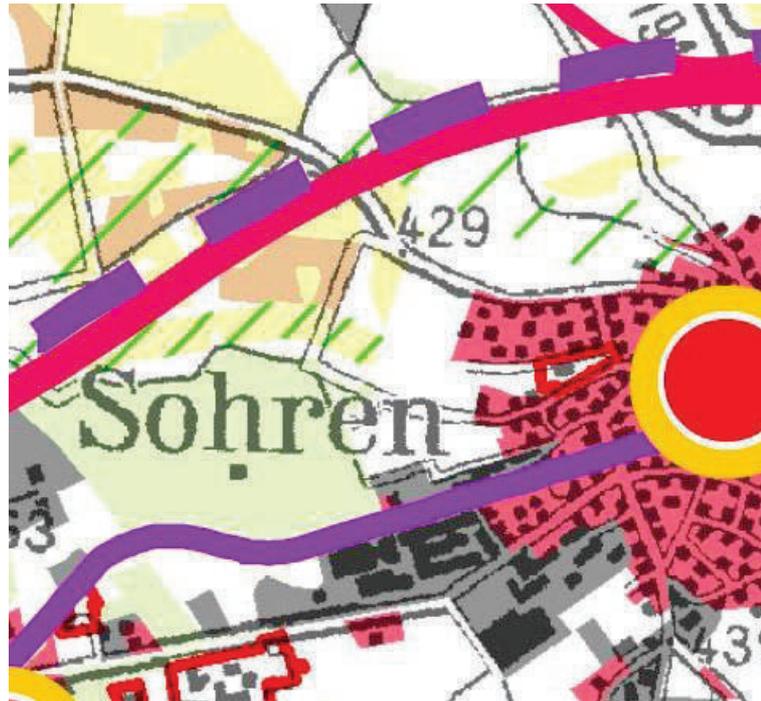


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im Westen außerhalb der Siedlungslage von Sohren wird eine bisher ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft (ca. 1,0 ha) als Siedlung im Außenbereich dargestellt bzw. hierauf konkretisiert.

Die Darstellungsänderung erfolgt vor dem Hintergrund der Bestandsanpassung aufgrund einer vorhandenen landwirtschaftlichen Aussiedlung.

Die Änderungsfläche liegt westlich der Ortslage von Sohren südlich der B 50 und K 2. Sie ist im Bestand bereits bebaut. Umliegend grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südlich befinden sich zudem Waldflächen. Der Winterbach verläuft ebenfalls südlich des Plangebiets. Aufgrund der räumlichen Nähe und Anbindung an das Grundzentrum Sohren ist die Versorgung für die Änderungsfläche sichergestellt.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über bestehende Wirtschaftswege erschlossen. Über die Anbindung an die Bundesstraße B 50 und Kreisstraße K 2 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Da es sich um eine Bestandsanpassung und Konkretisierung der bereits vorhandenen „landwirtschaftlichen Nutzflächendarstellung“ als „Siedlungsfläche im Außenbereich“ handelt, sind weitergehende Ausführungen und Bewertungen nicht erforderlich.

Landschaftsplanung

Es handelt sich um eine Anpassung an den Bestand. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.33.5 Sohren Nr. 33.5: Neudarstellung von Wohnbaufläche (LWS in W ca. 12,5 ha), Mischbaufläche (SiA in M ca. 0,8 ha und LWS in M ca. 0,05 ha), Gemeinbedarfswfläche Soziales (LWS in GB Soziales ca. 0,45 ha) und zugeordnete Kompensationsfläche (LWS in zK BP ca. 1,85 ha und GR Dauerkleingärten in zK BP ca. 0,15 ha) und Kompensationsuchraumfläche (LWS in KF SR ca. 0,5 ha) im Süden der Ortslage bei gleichzeitiger Rücknahme von Wohnbauflächen (W in LWS ca. 11,3 ha)

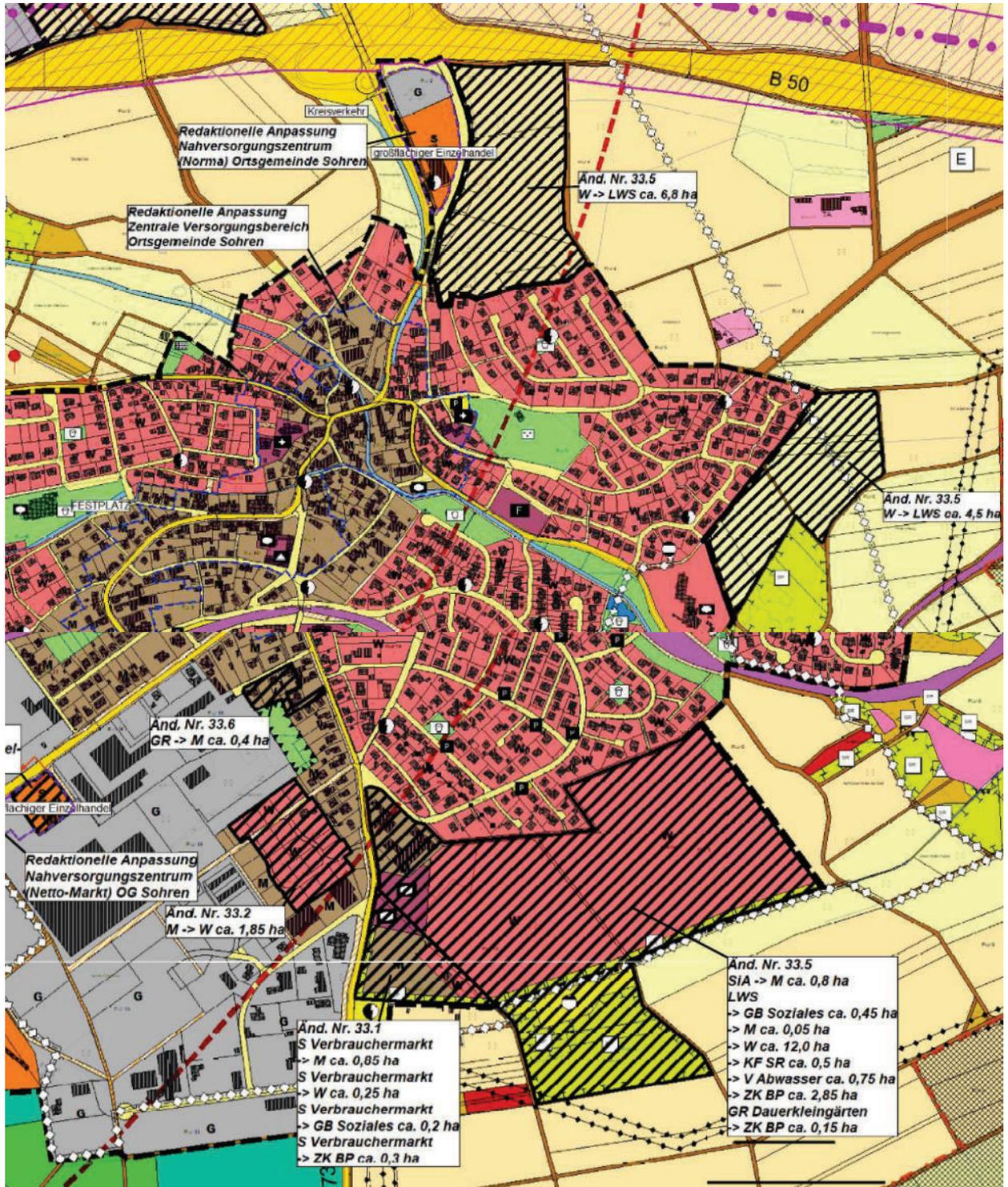


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Sohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Sohren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsge- meinde Sohren übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grund- zentrum eine zentralörtliche Funktion. Sohren liegt in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die Planänderung 33.5 ist in mehrere Teilflächen unterteilt. Ein Ände- rungsgebiet liegt nördlich des Siedlungsgebiets von Sohren an der B 50 und unterliegt keiner Flächendarstellung. Der Änderungsbereich südlich des Siedlungskörpers von Sohren, östlich der K 73, unterliegt zum Großteil keiner Flächendarstellung, teilweise ist er als Siedlungs- fläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt und grenzt östlich an ein Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum- ordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein- Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

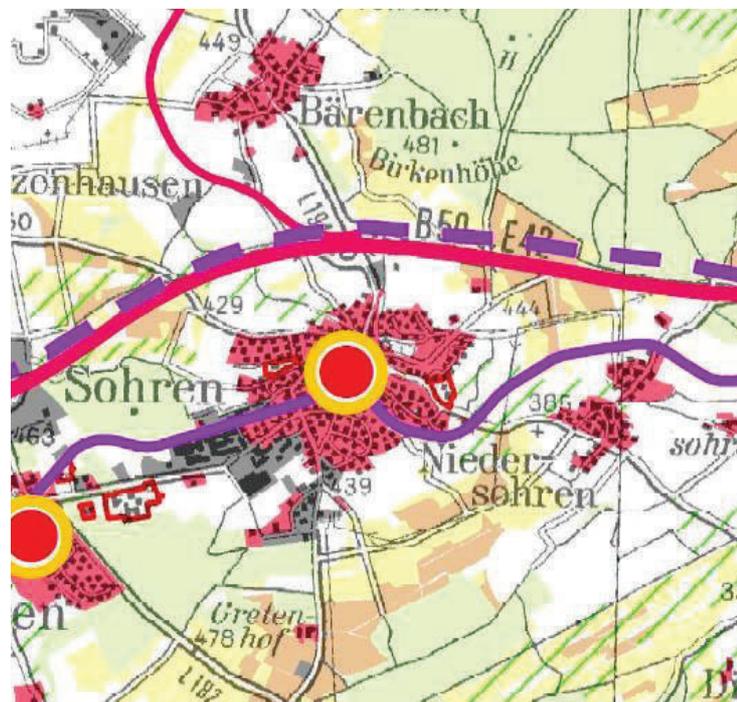


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die geplante Änderung beinhaltet mehrere Teilflächen in der Siedlungslage von Sohren. Sie betrifft überwiegend bisher ausgewiesene landwirtschaftliche Flächen, auf denen eine große Wohnbaufläche entstehen soll (ca. 12,0 ha). Gleichzeitig wird bisher wirksam ausgewiesene Wohnbaufläche (in Summe ca. 11,3 ha) im Norden planerisch zurückgenommen und wieder in landwirtschaftliche Fläche geändert.

Im Detail ist die Neudarstellung von Mischbaufläche aus derzeit dargestellter Fläche für Landwirtschaft (0,05 ha) und Siedlungsfläche im Außenbereich (0,8 ha) sowie die Neudarstellung von

Wohnbaufläche aus landwirtschaftlicher Fläche (12,0 ha) im Süden der Ortslage bei gleichzeitiger Rücknahme der Wohnbauflächen „Am Berg“ und „In der Muhl“ zu Flächen für die Landwirtschaft (11,3 ha) vorgesehen. Zusätzlich ist eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (Hintergrund: Neubau einer Kindertagesstätte) sowie eine zugeordnete Kompensationsfläche geplant. Die zugeordnete Kompensationsfläche auf derzeit dargestellter Grünfläche „Dauerkleingärten“ und landwirtschaftlicher Fläche wird aus städtebaulichen Aspekten dargestellt und dient als Ausgleichsmaßnahme für die geplanten Nutzungen. Zudem wird entlang des vorhandenen Baches eine Kompensationssuchraumfläche im Umfang von ca. 0,5 ha dargestellt.

Die in Rede stehende Rücknahmefläche am nördlichen Rand der Ortslage von Sohren östlich der K 73 und südlich der B 50 war bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Da die Ortsgemeinde eine wohnbauliche Entwicklung an anderer Stelle vorsieht (vgl. Änderungsnummer 33.5.) wird die Teilfläche als Wohnbaufläche planerisch zurückgenommen. Es wird hierdurch auch das planerische Instrument des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 genutzt. Geplant ist die Darstellung als landwirtschaftliche Fläche.

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf die Neudarstellung von Wohnbaufläche und Mischbaufläche und Flächen für den Gemeinbedarf im Süden der Ortslage, da für die übrigen Änderungen keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Die Siedlungsgebietserweiterung ist am südlichen Rand der Ortslage von Sohren südlich angrenzend an die bestehende Bebauung östlich der K 73 geplant. In südlicher und östlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich über die Kreisstraße K 73 sowie über die Trasse bisher bestehender Wirtschaftswege erschlossen werden. Über die Anbindung an die K 73 ist die Änderungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale Straßennetz angeschlossen. Eine verkehrliche Anbindung an die Laufersweiler Straße (K 73) kann mittels Kreisverkehrsplatzlösung oder klassischer Anbindung erfolgen (im derzeitigen Kreuzungsbereich mit der Industriestraße). Einzelheiten ergeben sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Der Bereich der Änderungsfläche ist als „Entstehungsgebiet Bergland mit hoher Abflusskonzentration“ für Starkregenereignisse kartiert. Die Thematik der Starkregengefährdung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Ergebnisse aus faunistischen und floristischen Gutachten für den Bebauungsplan „Weizenacht“ besitzen ihre Gültigkeit und sind daher ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund der westlich des Planbereiches liegenden Gewerbeflächen lassen sich umliegend potentielle Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Es werden entsprechend gegebenenfalls Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können auch Belastungen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb entstehen. Hierunter fallen auch Geruchsimmissionen. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Darstellung der Mischbaufläche erfolgt unmittelbar angrenzend an die K 73 und die Straße „Vogelring“. Im Bestand befindet sich auf der Fläche ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb sowie Weideflächen. Für den westlichen Teil der Siedlungsgebietserweiterung befindet sich zudem bereits der Bebauungsplan „Weizenacht“ in der Aufstellung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben, um die erforderlichen Maßnahmen zu ermitteln, die aufgrund des benachbarten Umspannwerkes der Fa. Westnetz anfallen. Dies ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Die schalltechnische Begutachtung kam zu dem Ergebnis, dass die einzuhaltenden Richtwerte sowohl im allgemeinen Wohngebiet, also auch im Mischgebiet überschritten werden. Zur Lösung der immissionsschutzbezogenen Aspekte werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebietes wird eine Lärmschutzanlage errichtet. Die Höhe beträgt dabei zwischen 2,5 und 5,0 Meter und kann als Schallschutzwand, Wall oder Wall-/und Wandkombination errichtet werden. Diese ist vor Bezugsfertigkeit der schutzbedürftigen Bebauung umzusetzen. Außerdem dürfen in einem Abstand von 36 Meter parallel zum südlichen Rand des Plangebietes keine schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Bereich des Mischgebietes entstehen. Potentielle Immissionsschutzkonflikte werden entsprechend auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst.

In der Ortsgemeinde Sohren besteht seit geraumer Zeit ein großer Bedarf an Wohnbauflächen, der bisher kurzfristig durch die Erschließung des Baugebietes „Eisenkaul“ gestillt werden konnte. Mittel- bzw. langfristig soll deshalb ein ca. 7 ha großes Baugebiet südlich der Ortslage, Richtung Laufersweiler geplant und erschlossen werden. Für dieses Vorhaben hat sich ein Privatinvestor gefunden, der die Bauflächen erschließen und selbst vermarkten möchte.

Angedacht ist als Art der baulichen Nutzung hauptsächlich die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Festsetzung entspricht der beabsichtigten Entwicklung sowie der aktuellen und zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan. So soll das Gebiet Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung darstellen, die zu einer bewussten Verzahnung von Wohnbauflächen und Freiflächen führt, was dem Charakter der Dorfrandlage entspricht. Zudem spricht die wohnbaulich günstige topographische Lage für eine Festsetzung als Wohngebiet. Die Wohnbauflächen orientieren sich an der umliegenden Struktur sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung. In der Umgebung herrschen kleinteilige Strukturen ländlichen Charakters vor. Planungsziel ist eine hochwertige und landschaftsbezogene Wohnnutzung.

Im Randbereich in Richtung des bestehenden Gewerbegebietes soll ein Areal „Mischbaufläche“ (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Das geplante Mischgebiet erfüllt den Bedarf nach zusätzlichen gewerblich nutzbaren Flächen, die gleichberechtigt mit einer Wohnnutzung betrieben werden können. Handwerksbetriebe, Dienstleistungen und Büroflächen können diese Flächen nutzen und schaffen damit ggf. Arbeitsplätze direkt vor Ort, die von den künftigen Bewohnern ggf. auch fußläufig erreichbar wären. Wie im Allgemeinen Wohngebiet werden auf der Planungsebene des Bebauungsplans großflächige oder immissionsintensive Nutzungen ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), auch um mögliche Konflikte mit dem benachbarten Wohngebiet zu vermeiden.

Ebenso soll eine kleinere Fläche für den Gemeinbedarf entstehen, die für den Neubau einer Kindertagesstätte zur Verfügung steht.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ist der vorgesehene Standort bisher nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Im raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn ist die Fläche allerdings bereits als Potenzialfläche für Wohnbauflächen vorgesehen und wurde auch so durch den Verbandsgemeinderat bestätigt. Das Entwicklungskonzept beabsichtigt hiermit eine südliche Ortserweiterung der Siedlungsfläche der Ortsgemeinde Sohren.

Sohren befindet sich im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn. Der Flughafen Frankfurt-Hahn hat sich in den letzten Jahren als das zentrale Konversionsprojekt im Hunsrück und einziger zivil genutzter Passagierflughafen in Rheinland-Pfalz zu einem bedeutenden Wirtschaftsfaktor und Jobmotor für die Region Hunsrück entwickelt. Die vom Flughafen-Hahn und den auf dem Flughafengelände angesiedelten Unternehmen ausgehenden Entwicklungsimpulse für die ansonsten überwiegend



strukturschwache Region wirken sich insbesondere in den Umlandgemeinden des Flughafens durch eine Vielzahl von Wachstumsperspektiven aus. Dort sind in den vergangenen Jahren neue Bauflächen ausgewiesen worden, die verkehrliche Infrastruktur wurde erheblich verbessert bzw. wird weiter ausgebaut werden und auch neue Wohnbauflächen sind entstanden bzw. werden, wie aus der vorstehenden Änderungsplanung ersichtlich ist, noch entstehen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn mit der Entstehung von gewerblichen Bauflächen, der Schaffung von Arbeitsplätzen wird es städtebaulich auch erforderlich, weitere Bauflächen in direkter Nähe zum Flughafen Hahn auszuweisen bzw. zu entwickeln.

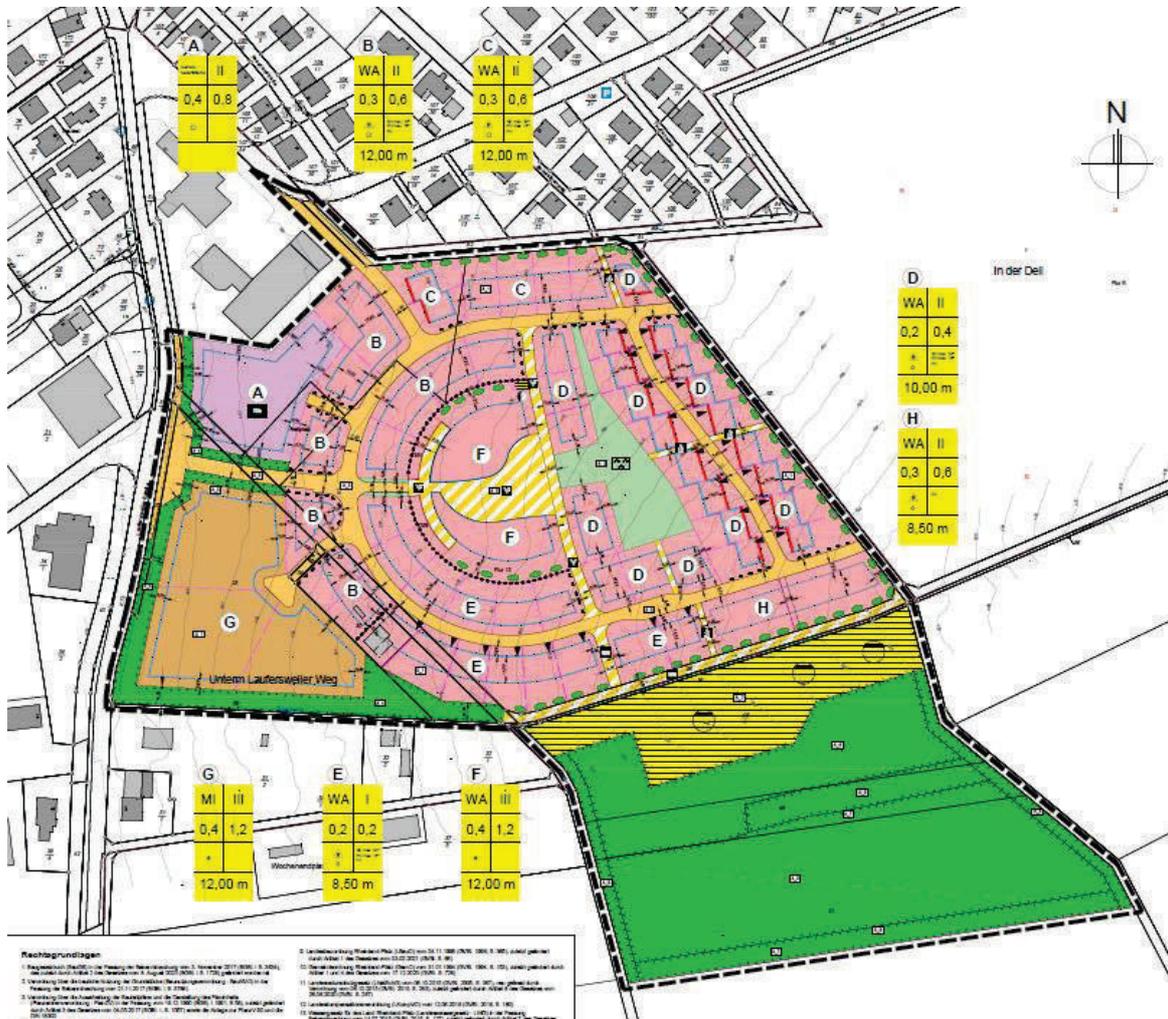


Abb.: Auszug Planzeichnung Bebauungsplanentwurf „Weizenacht“ (Stand 20.09.2021)

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Siedlungslage von Sohren und Niedersohren vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild durch	mittel	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung und innere Durchgrünung

23. März .2023



	<p>die großflächigen Acker- und Grünlandflächen und die Wälder im Süden geprägt.</p> <p>Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.</p> <p>Ein Teil der Flächen hat als Weideflächen für Freizeitpferde eine gewisse Bedeutung für die Naherholung. Diese entfällt bei Umsetzung der Planung. Die Ackerflächen haben keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass die bestehenden Wegeverbindungen durch Spaziergänger und Jogger genutzt werden. Durch Umsetzung der Planung werden Wegeverbindungen verändert, aber nicht grundsätzlich gekappt. Der Weg ins Grüne aus der bereits bestehenden Siedlungslage verlängert sich.</p>		
Wasserhaushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 88-90 mm / Jahr. Die Wiesenflächen leisten einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung. Südlich der Änderungsfläche verläuft der Huberbach, ein Gewässer III. Ordnung. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Negative Auswirkungen auf das Fließgewässer können durch Einhaltung eines 10 m Abstandes zum Gewässer minimiert werden.</p>	mittel	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen, innere Durchgrünung, 10 m Abstand zu Fließgewässern.
Boden	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluff-schiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Es handelt sich um einen Standort mit potenziell starkem Stauwassereinfluss. Das Ertragspotential der Flächen wird im Osten als „mittel“ und im Westen als „hoch“ eingestuft.</p>	hoch	Minimierung der Versiegelung. Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden. Bodenverbesserungen durch Pflanzung von Gehölzen und Entwicklung von extensiven Wiesenflächen
Klima/ Luft-hygiene	<p>Aufgrund ihrer Ausprägung als Acker- und Wiesenflächen hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse</p>	gering	Minimierung der Flächenversiegelung, Gehölzpflanzungen

	se Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Der natürlichen Geländeneigung folgend, fließt die entstehende Kaltluft in Richtung Osten und damit in die freie Landschaft ab. Die Fläche hat entsprechend keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Des Weiteren bleiben weiter oberhalb auch weiterhin ausreichend Offenlandflächen für die Kaltluftproduktion zur Verfügung.		
Arten und Biotope	Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Aufgrund der Nähe zum Bach können auch Vorkommen von Amphibien ohne vorherige Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte werden aber nicht erwartet.	Mittel	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen, Schaffung extensiver Wiesenflächen

Übergeordnete Vorgaben

- **Schutzgebiete:** keine.
- **Planung vernetzter Biotopsysteme:** Bestandskarte: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte; Zielekarte: Entwicklung von Biotopen: Wiesen und Weiden magerer Standorte, Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und Bäche und Bachuferwälder; Prioritätenkarte: keine Darstellung.
- **Regionaler Raumordnungsplan:** überwiegend keine Darstellung, teilweise Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ und als Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft
- **Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung:** Flächen für die Landwirtschaft und Sonderbaufläche Verbrauchermarkt
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** keine.
- **Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen:** keine.
- **Starkregengefährdung – Gefahr einer Abflusskonzentration:** gering bis mäßig sowie potentielle Überflutung von Tiefenlinien

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung

Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung und bildet eine sinnvolle Erweiterung und eine effiziente Ausnutzung der Infrastruktur.

Die Fläche stellt sich teils als intensiv genutzte artenarme Ackerfläche ohne besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar und teilweise als intensiv genutzte Wiesen- und Weideflächen. Offenlandarten und kulturfolgende Arten sind potentiell betroffen. Aufgrund der Nähe zum Bach können auch Vorkommen von Amphibien ohne vorherige Untersuchung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende artenschutzrechtliche Konflikte werden aber nicht erwartet.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt. Negative Auswirkungen können durch Höhenbegrenzung der Gebäude, innere Durchgrünung und randliche Eingrünung minimiert werden.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme ist für den südlichen Teil der Fläche das Ziel Entwicklung von Bächen und Bachuferwäldern formuliert. Dieses Ziel kann durch Einhaltung im 10 m Abstandsstreifen zwischen Bebauung und Bach eingehalten werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

Abwägung/ Fazit:

- Neuausweisung von ca. 12,0 ha Wohnbaufläche, bei gleichzeitiger Rücknahme von insgesamt ca. 11,3 ha wirksam ausgewiesener Wohnbaufläche an anderer Stelle (im Norden der Ortslage).

- Darstellung von Mischbauflächen und Gemeinbedarfsfläche unter Berücksichtigung des bereits in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Weizenacht“.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die baulichen Anlagen erfolgt nach derzeitigem Kenntnisstand in keine hochwertigen Biototypen, so dass der Eingriff grundsätzlich als kompensierbar zu bewerten ist.
- Es wird jedoch aufgrund der bestehenden Wiesenflächen und der Flächengröße der Änderungsfläche empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen und eine Bewertung der Wiesen- und Weideflächen in Bezug auf § 15 LNatSchG.
- Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine randliche Eingrünung in Richtung Süden und Osten dringend empfohlen.

8.33.6 Sohren Nr. 33.6: Bestandsanpassung: Darstellung Mischbaufläche statt Grünfläche im Bereich „Oberst Anspann“ (ca. 0,4 ha)

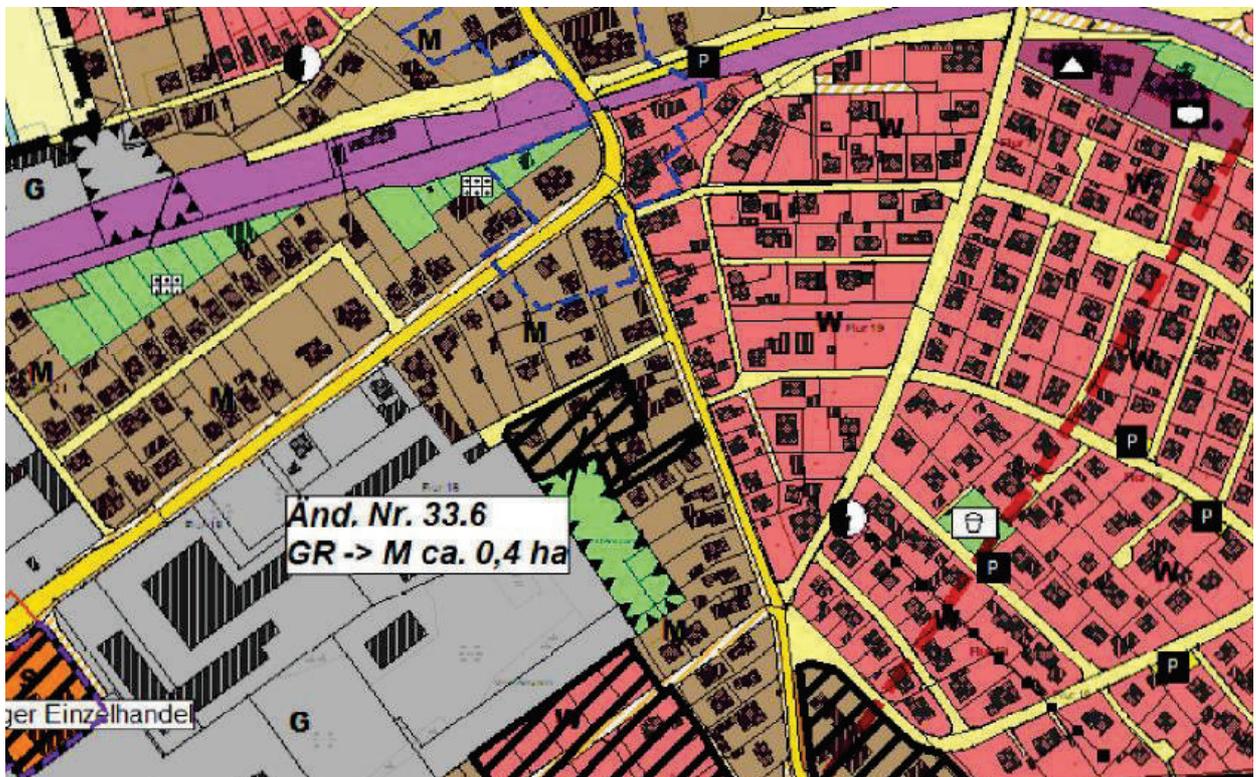


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Sohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Sohren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Sohren übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Sohren liegt in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.
--------------------	--

23. März .2023

Der Planänderungsbereich liegt westlich der K 73 im Süden der Siedlungslage Sohren. Er unterliegt teilweise der Siedlungsfläche „Wohnen“ und teilweise der Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen, da es sich um eine Bestandsanpassung handelt.

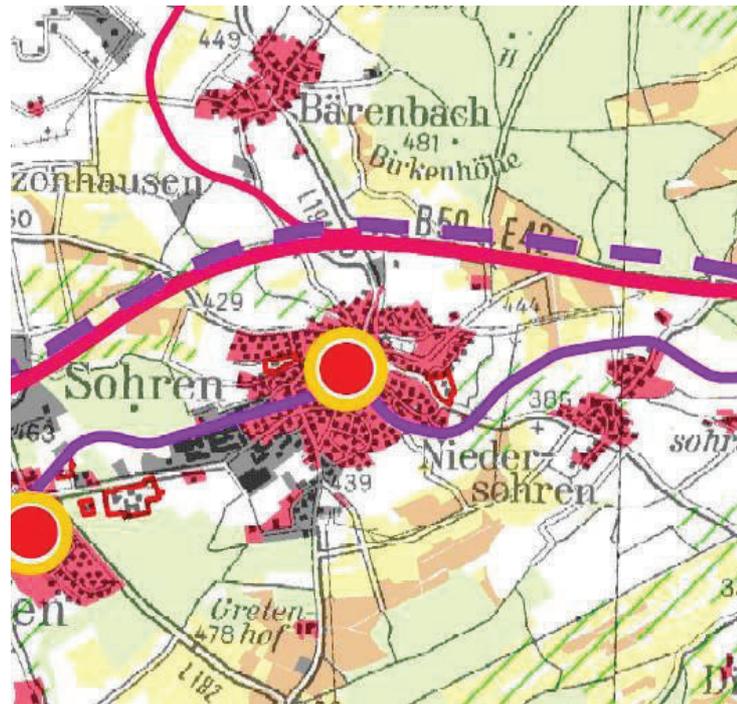


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der vorliegenden Änderung ist eine Umwidmung von Grünfläche in Mischbaufläche (0,4 ha) im Bereich „Oberst Anspann“ im Rahmen einer Bestandsanpassung geplant, da dort Bebauung entstanden ist.

Verkehrlich ist das Gebiet über die Straße „Im Anspann“ erreichbar und über die Anbindung an die K 73 an das regionale Straßennetz angeschlossen.

Die Ortsgemeinde Sohren liegt im Umfeld des Flughafen Hahn. Aufgrund der dynamischen Entwicklung im Umfeld des Flughafens Frankfurt-Hahn mit der Entstehung von gewerblichen Bauflächen, der Schaffung von Arbeitsplätzen wird es städtebaulich auch erforderlich, weitere Bauflächen in direkter Nähe zum Flughafen Hahn auszuweisen bzw. zu entwickeln. Die Ausweisung einer Mischbaufläche von ca. 0,4 ha entspricht geht somit mit den Entwicklungstendenzen einher.

Bei der Umwidmung der Grünfläche in Mischbaufläche handelt es sich um eine Anpassung an den baulichen Bestand. Die Änderungsfläche liegt im südwestlichen Bereich der Siedlungslage von Sohren und wird bereits als Baufläche genutzt. Umliegend befinden sich bereits bebaute Flächen. Es ist kein besonderer Abwägungsbedarf zu erkennen, da es sich um eine Bestandsanpassung handelt.

23. März .2023

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Bestandsanpassung an die gegebene bauliche Nutzung. Es werden somit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.



8.33.7 Sohren Nr. 33.7: Änderung Gewerbefläche in Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ (ca. 0,5 ha)

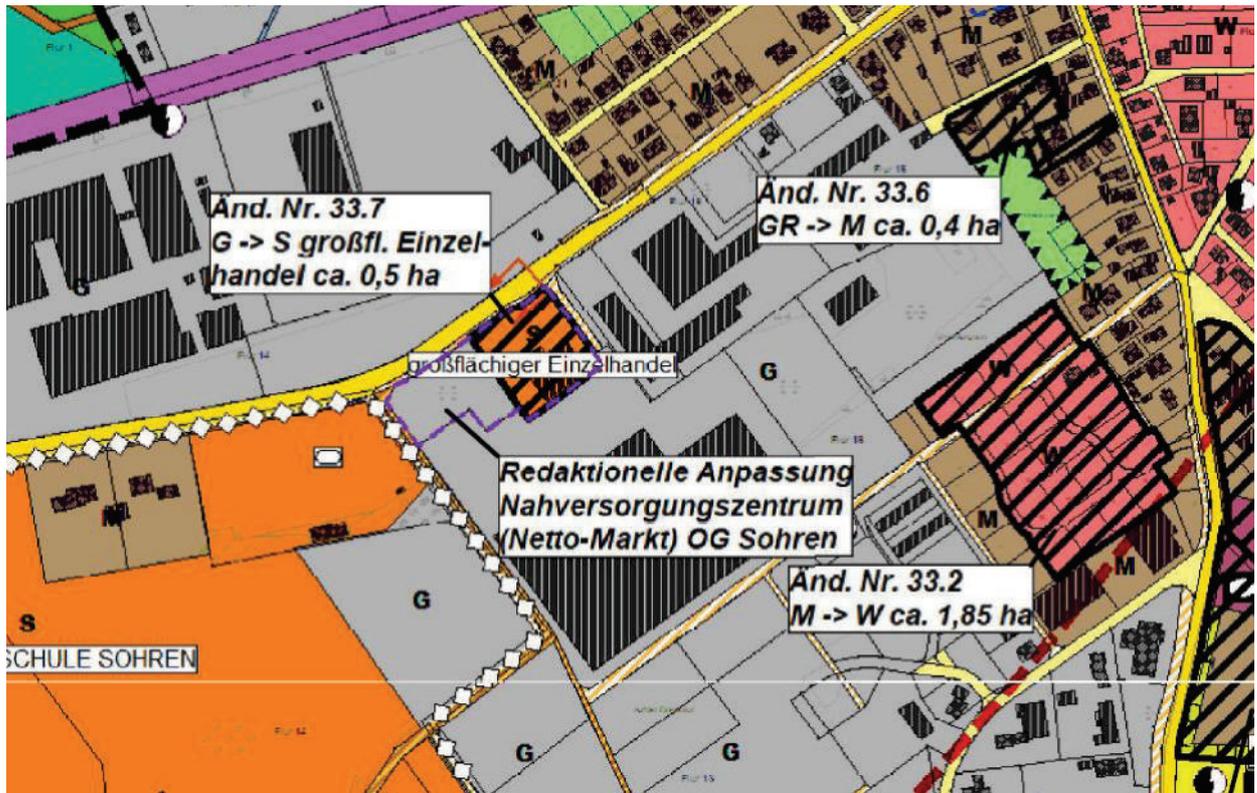


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Sohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Sohren wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Die Ortsgemeinde Sohren übernimmt als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eine zentralörtliche Funktion. Sohren liegt in dem im RROP 2017 verzeichneten Schwerpunktentwicklungsraum.</p> <p>Die Änderungsfläche liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Sohren und ist als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Umliegend sind ebenfalls Gewerbeflächen dargestellt. Die Fläche wird nicht von Vorbehalts- oder Vorranggebieten überdeckt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

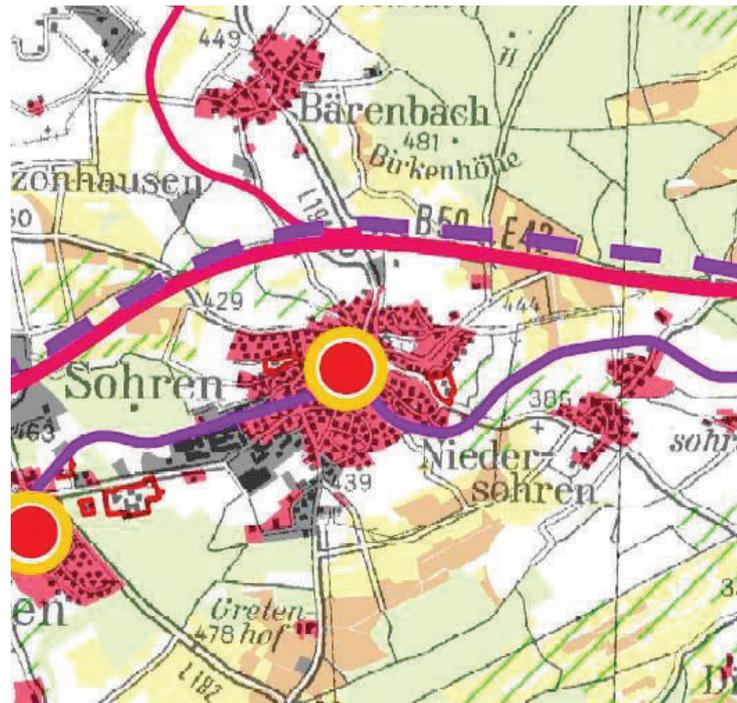


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RRÖP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung beinhaltet die Ausweisung einer Sonderbaufläche von ca. 0,5 ha für großflächigen Einzelhandel (zu Gunsten eines Netto-Marktes) unter Berücksichtigung des neuen Einzelhandelskonzeptes von 2021 der Verbandsgemeinde Kirchberg. Der Standort des zentralen Nahversorgungsbereiches (NVZ) Söhren (Netto) liegt südwestlich im Gemeindegebiet von Söhren. Der Nahversorgungsstandort liegt angrenzend an die bestehenden Gewerbeflächen von Söhren.

Die Abgrenzung des NVZ Söhren (Netto) ergibt sich aus den Grundstücksgrenzen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Änderungsfläche derzeit als Gewerbefläche dargestellt. Im Bestand ist die Fläche bereits bebaut.

Gemäß des Einzelhandelskonzeptes ist eine fußläufige Einbindung des Lebensmittelmarktstandortes für den gesamten westlichen Siedlungsbereich Söhrens bis in die Mitte des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Söhren gewährleistet. Insofern kann für diesen Standort, dessen fußläufige Anbindung im Wesentlichen über die Michael-Felke-Straße verläuft, eine im Sinne der Landesplanung siedlungsintegrierte Lage festgehalten werden.

Verkehrlich kann die Plangebietsfläche über die nördlich und westlich unmittelbar angrenzende „Michael-Felke-Straße“ erschlossen werden. Über die direkte Anbindung an die K 75 und weiterhin die östlich gelegene K 73 ist die Änderungsfläche an das regionale Straßennetz angeschlossen. Nördlich von Söhren verläuft zudem die B 50 und stellt eine überregionale Anbindung sicher.

Landschaftsplanung

Die Änderung von Gewerbefläche in Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Natur und Landschaftspotentiale wurden bereits bei der Ausweisung der Gewerbefläche beschrieben und berücksichtigt.

Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind an dieser Stelle daher nicht notwendig.

8.33.8 Sohren Nr. 33.8: Änderung Gewerbeflächen in Flächen für die Landwirtschaft (ca. 30,6 ha) und Flächen für die Forstwirtschaft (ca. 11,0 ha) und Fläche für die Entsorgung „Deponie“ (ca. 3,5 ha)

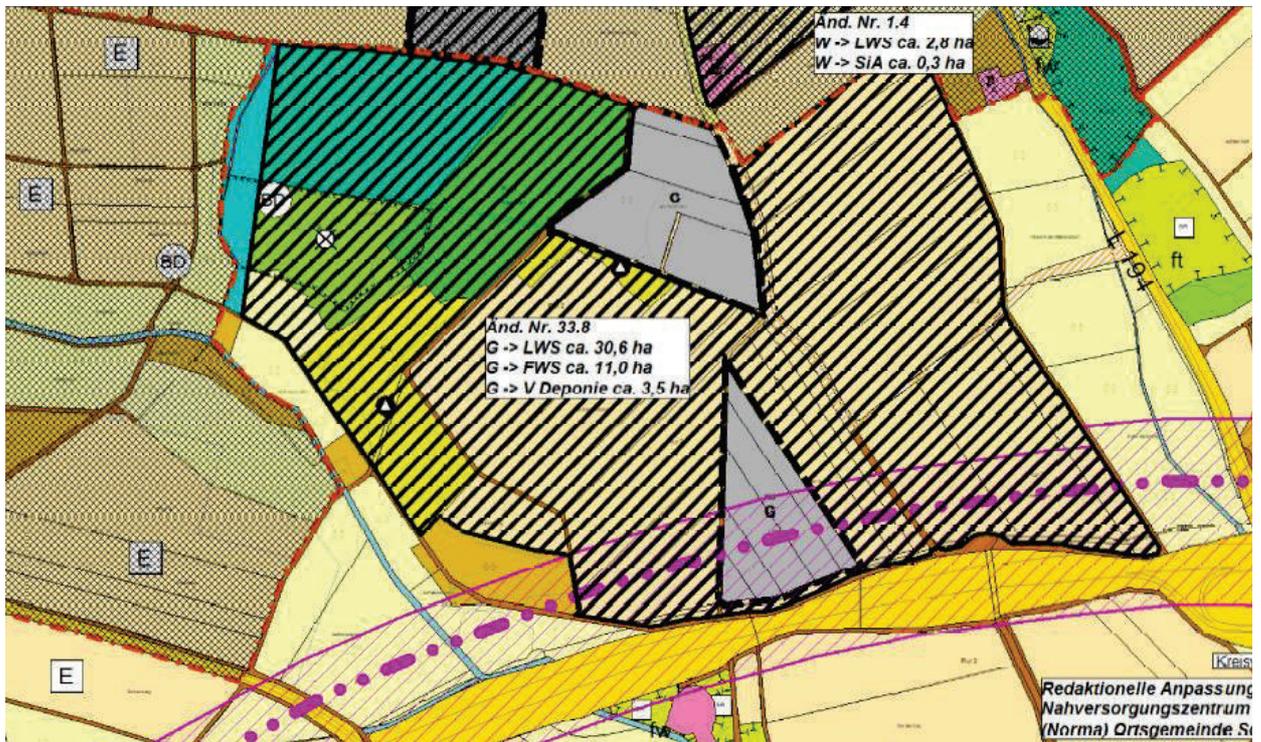


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Sohren (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

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

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als großflächige Gewerbefläche im Flughafenumfeld ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Im Zuge des Entwicklungskonzepts Flughafenumfeld werden die in Rede stehenden Gewerbeflächen planerisch zurückgenommen und die Darstellung an den Bestand, überwiegend Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft, angepasst.

Die Flächen einer Erdaushubdeponie mit begleitenden Lagerplatzflächen sollen zukünftig nicht mehr als Gewerbeflächen dargestellt bleiben, sondern gemäß des Bestands als Flächen zur Entsorgung mit dem Symbol „Deponie“ dargestellt werden.

Weiterhin als Gewerbeflächen verbleiben die Teilflächen der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Betriebshof Blümling Baulogistik" (umgesetzt, betrifft die dreieckig zugeschnittene G-Fläche) und "Bereitstellungslager B 50" (noch im Planaufstellungsverfahren) des Betriebshofes „Blümling“.

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

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Gewerbefläche und Bestandsanpassung ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.34 Ortsgemeinde Sohrschied: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP

8.35 Ortsgemeinde Todenroth: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP



8.36 Ortsgemeinde Unzenberg

Die Änderungen im Bereich der Ortsgemeinde Unzenberg befinden sich innerhalb der oberen Übergangsfläche des Sonderlandeplatzes Nannhausen im Sinne der „Gemeinsame Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb (NfL I 92/13). Auf nachfolgenden Planungsebenen ist daher zu berücksichtigen, dass Anträge zu Bauvorhaben innerhalb des Gebiets dem LBM Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr, zur luftrechtlichen Prüfung vorzulegen sind.

8.36.1 Unzenberg Nr. 36.1: Änderung Grünfläche „Parkanlage“ und Landwirtschaftsfläche in Grünfläche „Friedhof“ und Verkehrsfläche „Parken“ (GR „Parkanlage“ und LWS in GR „Friedhof“ ca. 0,20 ha und V „Parken“ ca. 0,08 ha) sowie Änderung von Grünfläche „Parkanlage“ in Flächen für die Land- und Forstwirtschaft (GR „Parken“ in LWS ca. 0,05 ha und in FWS ca. 0,15 ha)

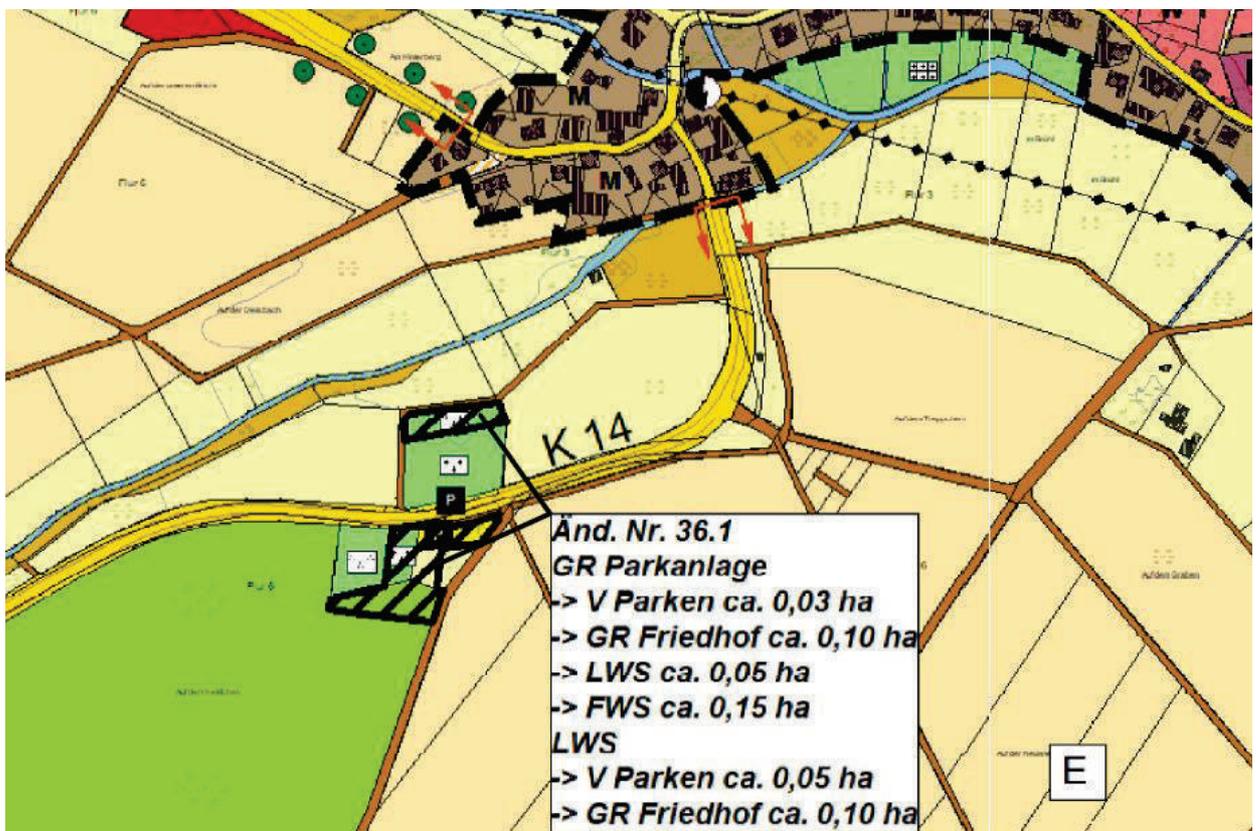


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Unzenberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Unzenberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Die Planänderungsfläche Nr. 36.1 befindet sich südwestlich der Siedlungsflächen der Ortsgemeinde Unzenberg. Das Plangebiet wird durch die Kreisstraße K 14 in zwei Teilgebiete unterteilt. Das Plangebiet unterliegt im RROP teilweise keiner Flächendarstellung, teilweise ist es
--------------------	--

als sonstige Waldfläche gekennzeichnet.

Es handelt sich um eine Bestandsanpassung bzw. -sicherung. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.

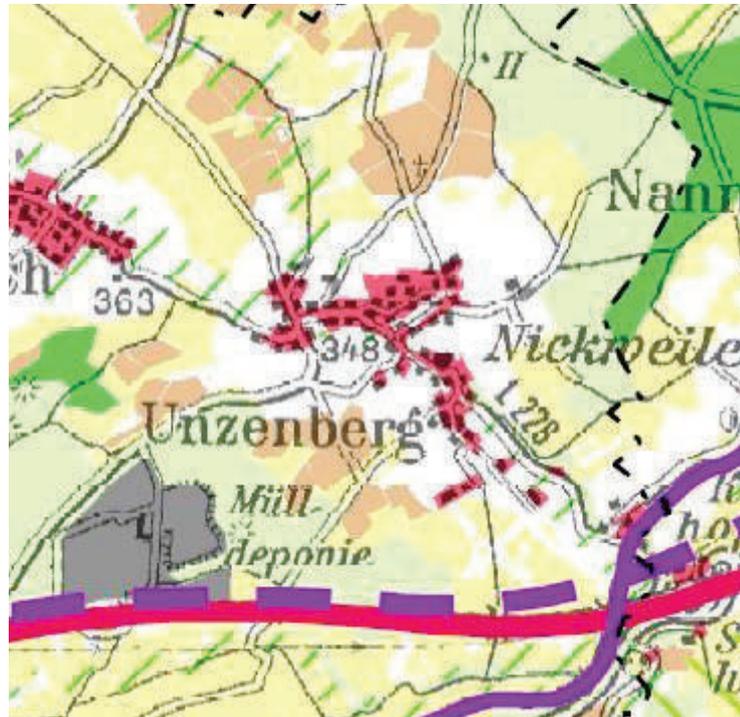


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Bestandsanpassung an die gegebene Friedhofsnutzung zur Berücksichtigung der tatsächlichen Friedhofsfläche und den südlich der Kreisstraße vorhandenen Parkplatz.

Es handelt sich um die Änderung Grünfläche „Parkanlage“ und Landwirtschaftsfläche in Verkehrsfläche „Parken“ und in Grünfläche „Friedhof“. Zusätzlich handelt es sich um eine Änderung von Grünfläche „Parkanlage“ in Flächen für die Land- und Forstwirtschaft.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über die Kreisstraße K 14 erreichbar und über die Anbindung an die L 228 an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die Änderungsflächen befinden sich beidseits der Kreisstraße K 14. Die nördlich angrenzend an den Friedhof im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen sind im Bestand bereits Teil des Friedhofsgeländes. Zusätzlich befindet sich südlich der K 14 gemäß Luftbild (LANIS) ein Denkmal auf einem Teilbereich von Flur 6 Flurstück 35/2. Diese Teilfläche wird im Zuge der vorliegenden Änderung aufgrund der Bestandssituation ebenfalls als Friedhofsgelände dargestellt. Die südlich der K 14 ausgewiesene Grünfläche Parkanlage ist im Bestand bereits vorhanden und befestigt. Umliegend befinden sich landwirtschaftliche Flächen, teilweise mit Baumbeständen, sowie Waldflächen. Nördlich des Planbereichs verläuft der Dielsbach.

Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein Abwägungsbedarf erforderlich.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Bestandsanpassung an die gegebene Friedhofsnutzung und den südlich der Kreisstraße vorhandenen Parkplatz. Es werden somit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.36.2 Unzenberg Nr. 36.2: Bestandsanpassung: Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche (LWS in M, ca. 0,1 ha)

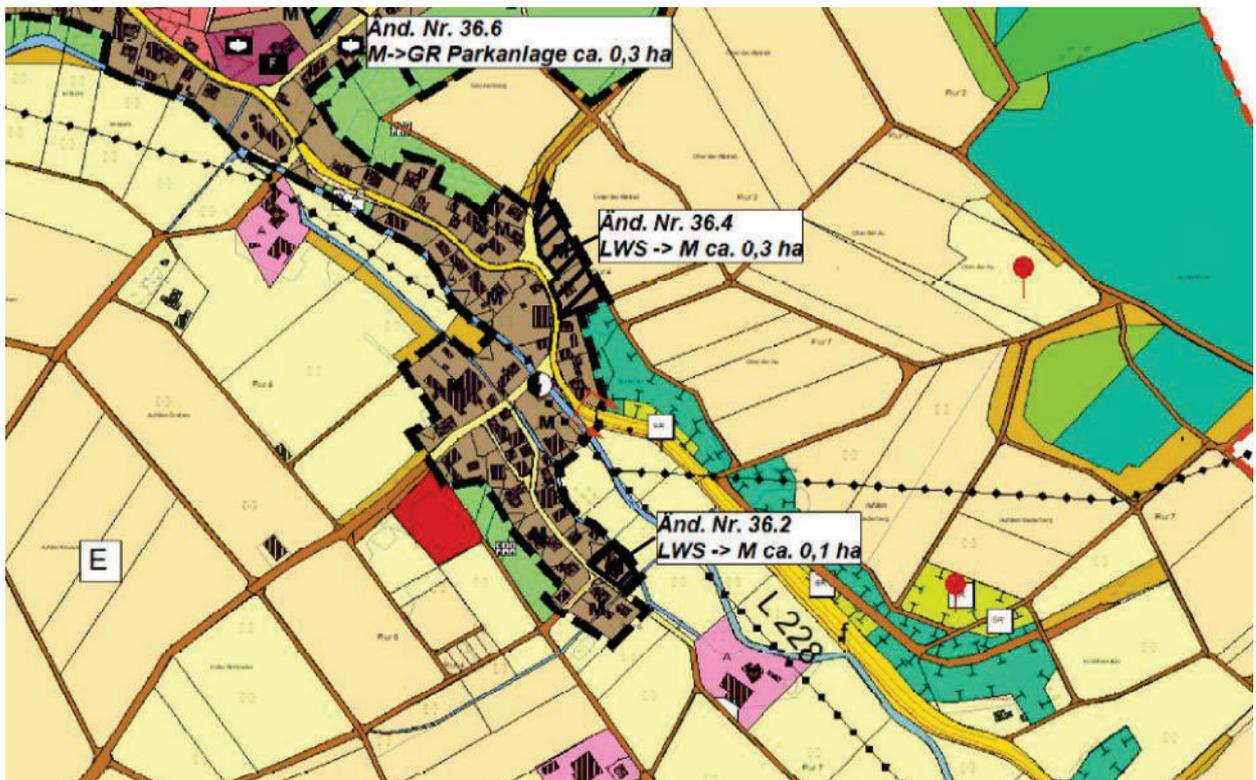


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Unzenberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	Die Ortsgemeinde Unzenberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion. Das Plangebiet Nr. 36.2 liegt in der Ortsgemeinde Unzenberg und unterliegt zum Teil der Siedlungsfläche „Wohnen“. Teilweise wird das Plangebiet mit keiner Flächendartsellung gekennzeichnet. Angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“.
--------------------	--

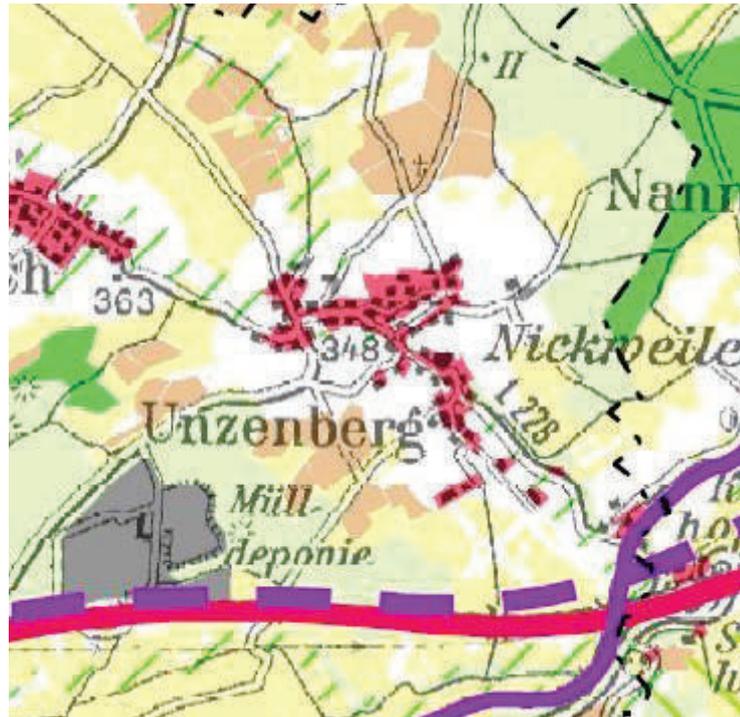


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die Änderungsfläche befindet sich im südlichen Bereich der Siedlungslage von Unzenberg. Im Bestand ist das Plangebiet bereits bebaut. Nordwestlich grenzt bereits bestehende Wohnbebauung an, südöstlich befinden sich Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, vereinzelte Baumbestände sowie der Kauerbach.

Es handelt sich bei der Änderungsfläche Nr. 36.2 um eine Bestandsanpassung im Flächennutzungsplan, bei der landwirtschaftliche Fläche als Mischbaufläche dargestellt wird.

Im Rahmen einer Bauanfrage wurde festgestellt, dass die baurechtliche Einstufung eines Grundstücks (Flur 4 Flurstück 45/2) in der Ringstraße unterschiedlich beantwortet wird.

Das Grundstück Flur 4 Flurstück 45/2 in der Gemarkung Unzenberg soll mit in die Abgrenzung der Ortslage einbezogen und als Teil der angrenzenden gemischten Baufläche (M) ausgewiesen werden. Die bisherige Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft entfällt damit. Die Fläche kann anhand der üblichen Kriterien dem Innenbereich (Ortslage gemäß § 34 Baugesetzbuch) zugeordnet werden, was auch im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt werden soll.

Die Erschließung des Grundstücks ist bereits seit dem Ausbau der Ringstraße straßenrechtlich wie auch bezüglich Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sichergestellt. Für das Grundstück sind seit dieser Zeit auch wiederkehrende Beiträge für die Abwasserbeseitigung zu entrichten. Die Ortsgemeinde ging bisher davon aus, dass das Grundstück unproblematisch zur Ortslage im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) gehört. Das Grundstück wird von zwei Seiten durch einen Graben (Gewässer) umschlossen, gegenüberliegend ist Bebauung vorhanden, so dass die Grenze Innen- zu Außenbereich an dieser Stelle als relativ klar abgegrenzt wirkt und das Grundstück der Ortslage von Unzenberg zugeordnet werden kann.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über die „Ringstraße“ erreichbar. Über die Anbindung an die durch die Ortslage Unzenberg verlaufende Landesstraße L 228 („Bahnhofstraße“) ist die Ände-

runungsfläche verkehrlich erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage im südlichen Ortsrand von Unzenberg in einem bestehenden Wohngebiet. Es werden entsprechend keine Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet.

Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein Abwägungsbedarf erforderlich.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Bestandsanpassung. Die Fläche wurde aufgrund der Lage und der vorhandenen Erschließung gemäß § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet und ist bereits bebaut. Um die widersprüchlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu bereinigen ist daher die vorliegende Anpassung der Darstellungen im FNP erforderlich. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.36.3 Unzenberg Nr. 36.3: Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten von Landwirtschaftsfläche (M in LWS ca. 0,2 ha)

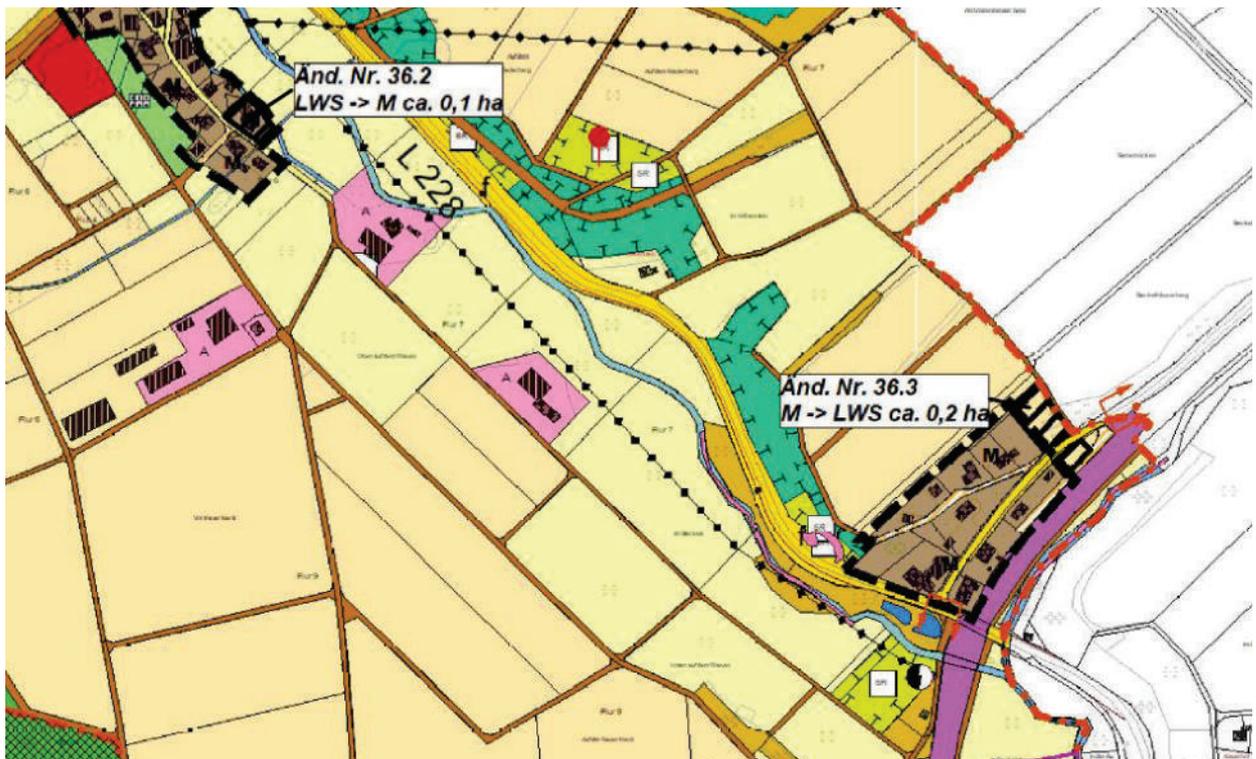


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Unzenberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in landwirtschaftliche Fläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche Mischbaufläche im Ortsteil Bahnhof wird aus dem aktuellen Flächennutzungsplan herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, da sie laut der Bauaufsichtsbehörde als Fläche im Außenbereich liegt.

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

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Rücknahme von Bauflächen. Hierdurch sind keine negativen Veränderungen des Status quo zu erwarten. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.

8.36.4 Unzenberg Nr. 36.4: Bestandsanpassung: Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche (LWS in W ca. 0,3 ha)

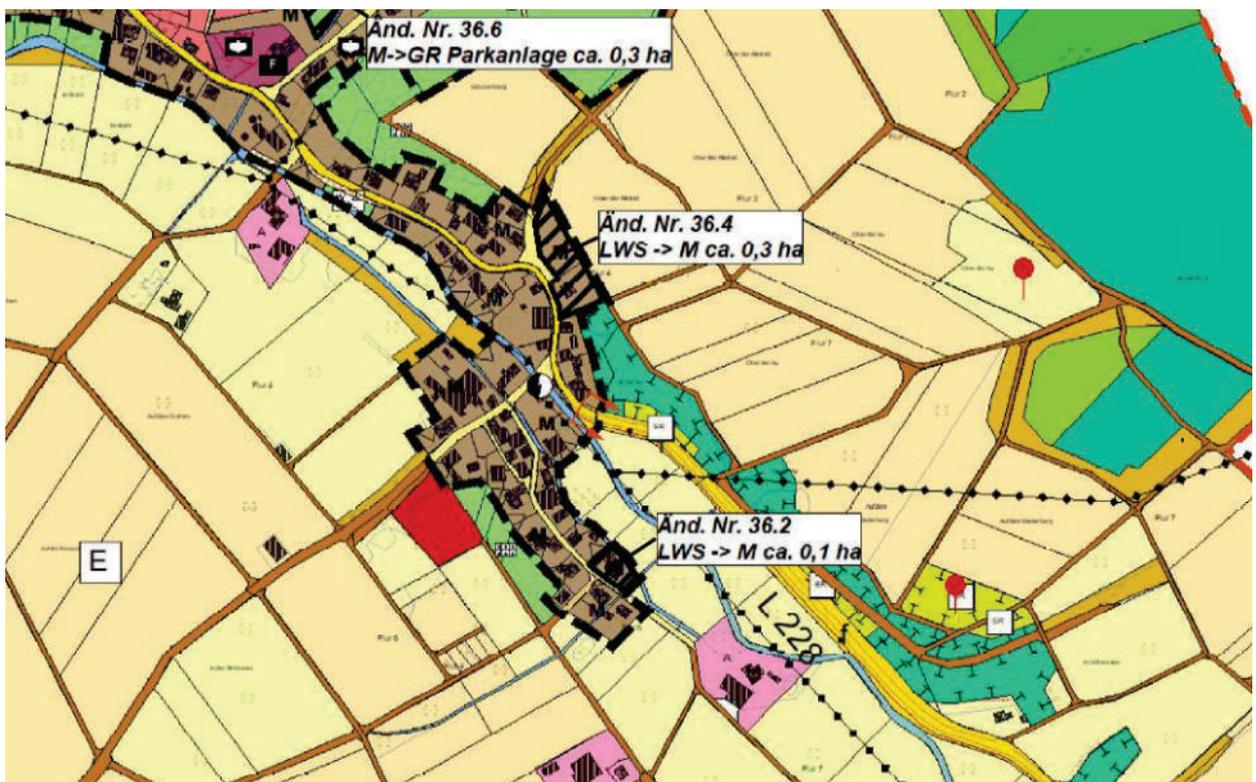


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Unzenberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Unzenberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 36.4 liegt in der Ortsgemeinde Unzenberg und wird als Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Überschneidungen mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten sind im RROP 2017 nicht zu verzeichnen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	--

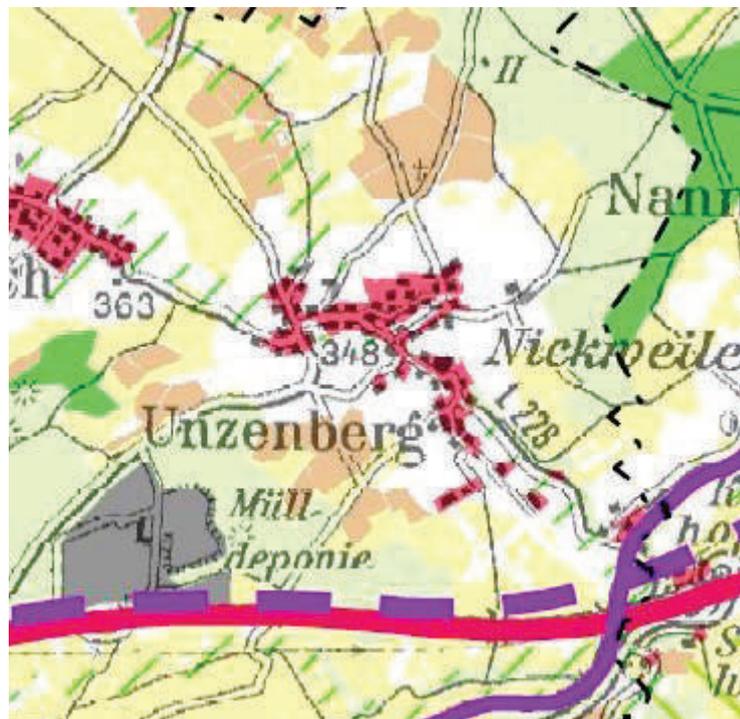


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Bei der in Rede stehenden Änderung handelt es sich um eine redaktionelle Anpassung. Dabei soll im Zuge einer Bestandsanpassung für Flur 4 Flurstücke 23/5 und 23/1 ca. 0,3 ha Mischbaufläche ausgewiesen werden.

Die Änderungsfläche liegt im südöstlichen Bereich der Ortslage Unzenberg östlich der Hauptstraße (L 228). Im Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bestand ist die Fläche bereits mit einem Wohngebäude und einem weiteren Gebäudekomplex aus Schuppen (tlw. landwirtschaftlich) zugehörig zu dem Wohnhaus bebaut.

Entlang der L 228 sind im Bereich der Änderungsfläche bereits als Mischbauflächen dargestellte Gebiete vorhanden. Durch die geplante FNP-Änderung sollen die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne einer mischbaulichen Nutzung (Wohnen und nicht störendes Gewerbe) erweitert werden.

Östlich des Plangebiets grenzen großflächig landwirtschaftlich genutzte Flächen an, südöstlich befindet sich ein Gebiet mit Waldfläche.

Die Plangebietsfläche ist verkehrlich über die Hauptstraße erschlossen und an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Der Bereich der Änderungsfläche ist als „Entstehungsgebiet Bergland mit hoher Abflusskonzentration“ für Starkregenereignisse kartiert. Die Thematik der Starkregengefährdung ist im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen genauer zu untersuchen und zu bewerten.

Umliegend lassen sich keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in südlicher Ortslage von Unzenberg mit östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Es werden entsprechend keine Schall- oder gewerbliche Immissionen erwartet. Es können jedoch Belastungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind.

Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein Abwägungsbedarf erforderlich.

Landschaftsplanung

Bei dem vorliegenden Änderungspunkt handelt es sich um eine Bestandsanpassung. Die dargestellten Flächen sind bereits bebaut. Um die widersprüchlichen Darstellungen im Flächennutzungsplan zu bereinigen ist daher die vorliegende Anpassung der Darstellungen im FNP erforderlich. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Daher sind keine weiteren Ausführungen zur Landschaftsplanung erforderlich.



8.36.5 Unzenberg Nr. 36.5: Bestandsanpassung: Anpassung an Bebauungsplangebiet „Auf der Huhl“ – Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft (W in LWS, ca. 0,6 ha)

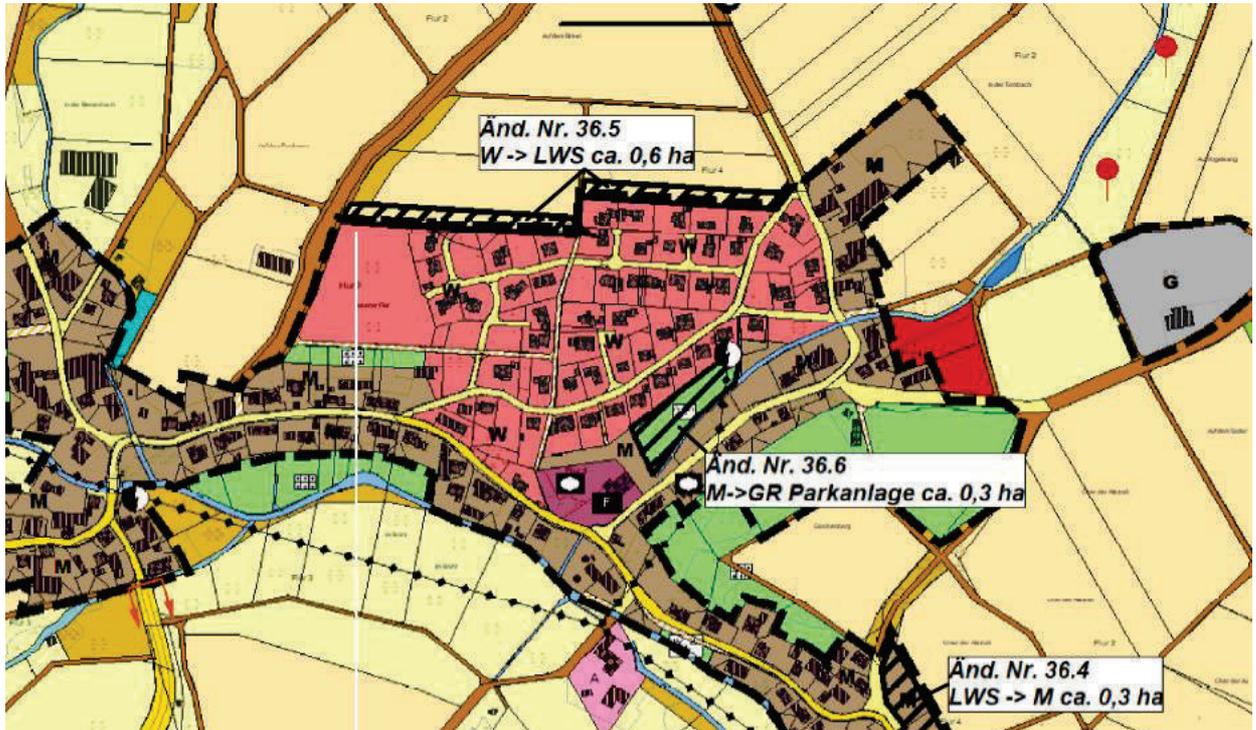


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Unzenberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Unzenberg wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 36.5 liegt im nördlichen Randbereich der Ortsgemeinde Unzenberg. Der RROP stellt hier weiße Flächen dar ohne konkrete Aussagen.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

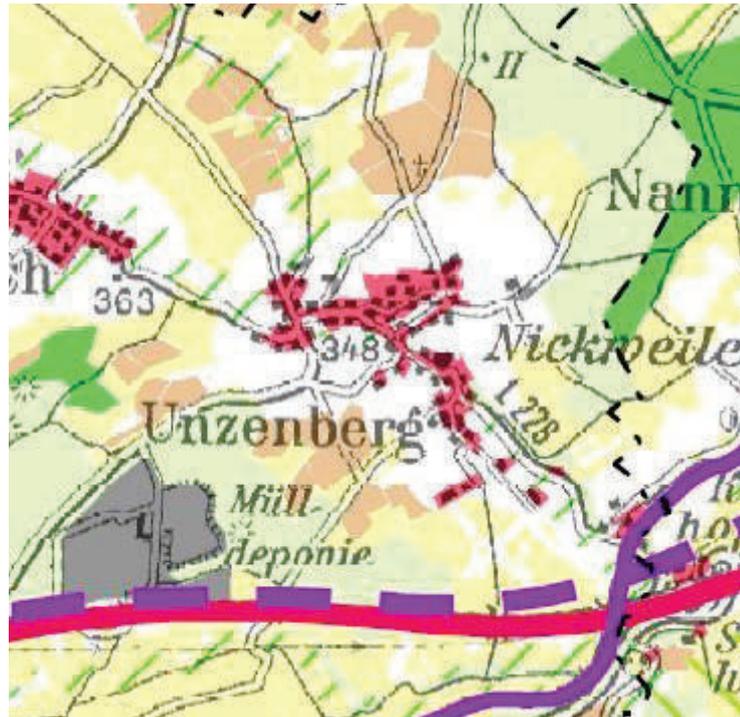


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage von Unzenberg. Im Zuge der Änderung werden die derzeitigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan an die aktuelle Abgrenzung des Bebauungsplangebietes „Auf der Huhl“ angepasst. Das Baugebiet ist umgesetzt und vermessen, teilweise wurden bereits Grundstücke verkauft. Mit der Aufnahme der Bestandssituation können im Flächennutzungsplan aufgrund von Straßen und Grünflächen die Wohnbauflächen reduziert werden.

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche und vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, ist kein Abwägungsbedarf erforderlich.

Es sind keine planerischen Konflikte zu erwarten. Durch die Rücknahme von Wohnbaufläche kann die Fläche gesamtbilanziell im Rahmen des planerischen Instruments des Flächentauschs gemäß Ziel Z 33 RROP 2017 für Wohnbauflächendarstellungen an anderer Stelle angerechnet werden.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Wohnbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.36.6 Unzenberg Nr. 36.6: Bestandsanpassung: Rücknahme von Mischbaufläche (M in GR Parkanlage, ca. 0,3 ha)

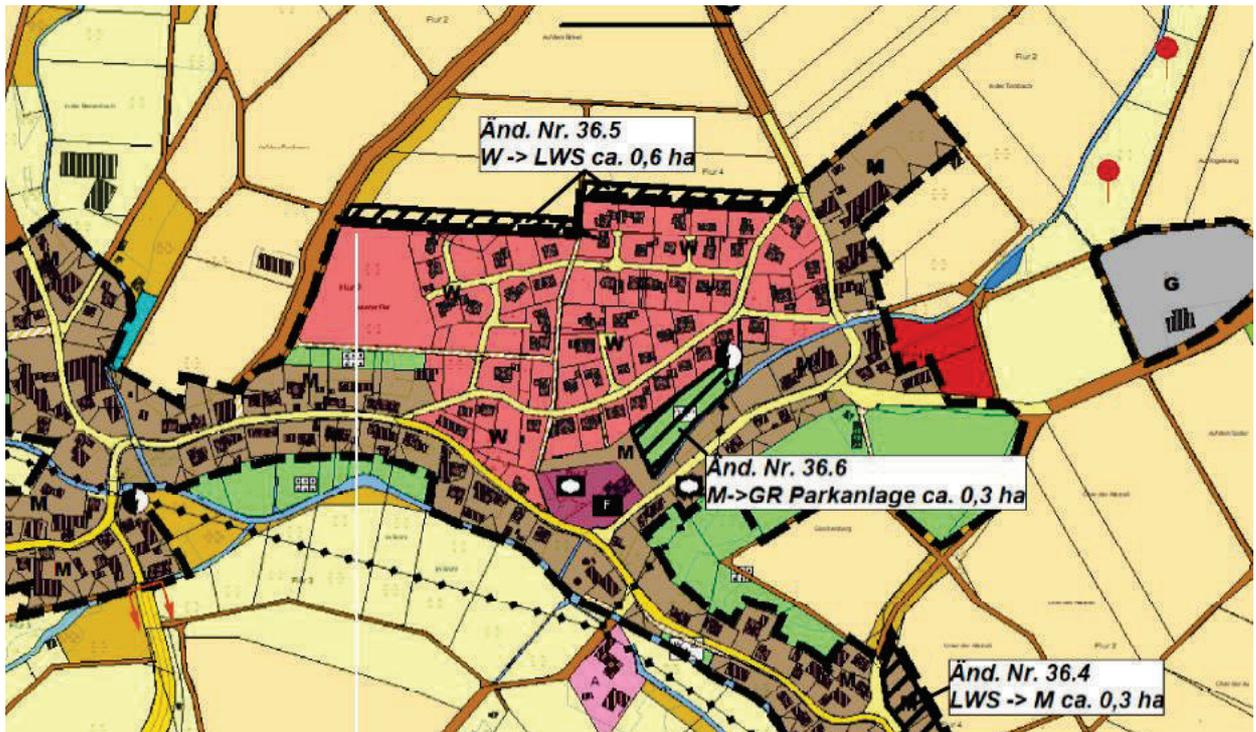


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Unzenberg (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche (Änderung Baufläche in Grünfläche) bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Regionalplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Ortsplanung

Die in Rede stehende Fläche war bislang als Mischbaufläche ausgewiesen, jedoch baulich als solche nicht genutzt. Aufgrund der Lage nordwestlich des Tombaches wird die Teilfläche des Flurstücks 139/31, Flur 4 planerisch zurückgenommen. Aufgrund des Flächenrücknahmecharakters der Änderungsfläche bedarf es keiner weitergehenden Ausführungen zur Ortsplanung, da keine planerischen Konflikte zu erwarten sind.

Landschaftsplanung

Die Rücknahme der Mischbaufläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen. Da mit der Rücknahme keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, bedarf es auch keiner weiteren landschaftsplanerischen Bewertung.

8.37 Ortsgemeinde Wahlenau: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP

8.38 Ortsgemeinde Womrath

8.38.1 Womrath Nr. 38.1: Änderung von Grünfläche (Zweckbestimmung Dauerkleingarten) in Wohnbaufläche (GR in W ca. 0,35 ha)

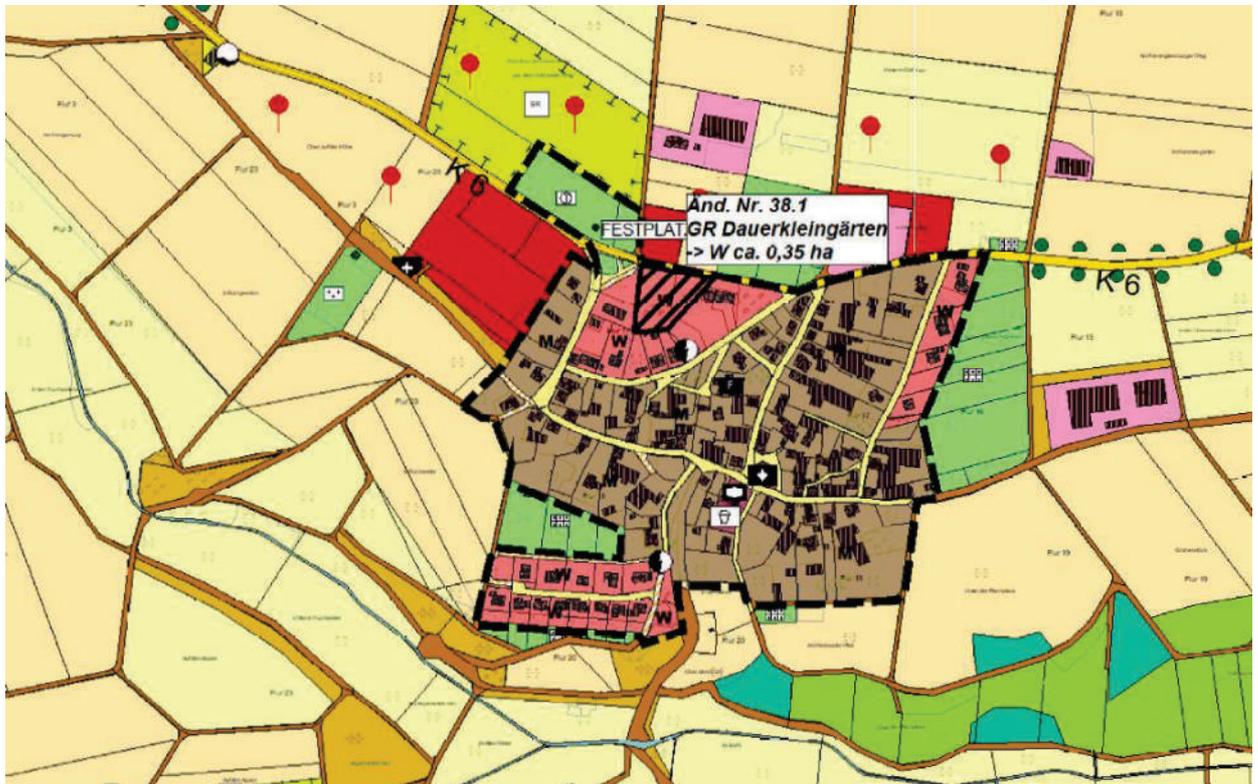


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Womrath (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Ortsgemeinde Womrath wird durch den aktuell wirksamen RROP 2017 dem „ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ zugeordnet und übernimmt keine zentralörtliche Funktion.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 38.1 liegt im Siedlungskörper der Ortsgemeinde Womrath südlich der Kreisstraße K 6 und unterliegt im RROP 2017 keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Die Ortsgemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für „Erholung und Tourismus“.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---

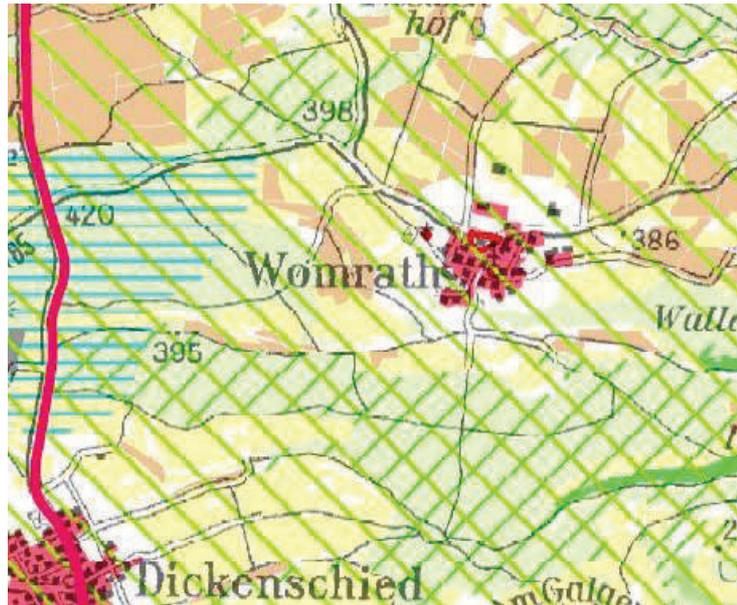


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die geplante Neuaufnahme von ca. 0,35 ha Wohnbaufläche erfolgt in der Ortslage von Womrath.

Die Ortsgemeinde Womrath hat Bedarf für neue Wohnbauflächen angemeldet, da sie nach eigenen Angaben über keine Bauplätze mehr verfügt. Die Darstellung der Änderungsfläche südlich der Kreisstraße rundet die Ortslage als Wohnbaufläche sinnvoll ab und ist an den umliegenden Bestand angepasst.

Die Änderungsfläche befindet sich im Siedlungsgebiet von Womrath direkt südlich der Kreisstraße K 6. Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Derzeit sind auf der in Rede stehenden Fläche Baumbestände vorhanden.

Die umliegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Im Bestand ist auf den benachbarten Flächen bereits Bebauung vorhanden. Die Ausweisung als Wohnbaufläche stellt einen planerischen Lückenschluss dar. Aufgrund der Lage im direkten Siedlungszusammenhang ist eine Bauaufstellung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a oder 13b BauGB denkbar.

Die Plangebietsfläche kann über die Straße „Langenauer Weg“ erschlossen werden. Über die Richtung Westen bestehende Anbindung der K 6 an die Bundesstraße B 421 ist die Änderungsfläche verkehrlich an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Umliegend lassen sich mit Ausnahme der K 6 keine wesentlichen potentiellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Aufgrund der an das Plangebiet angrenzenden K 6 ist eine weitergehende Bewertung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen. Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Die Plangebietsfläche ist leicht nach Südsüdost geneigt. Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen wer-

den oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung).

Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 gilt die geplante Wohnbaufläche hinsichtlich der Abwasserbeseitigung als nicht erschlossen. Die Thematik ist im Zuge der nachfolgenden Planungsebenen zu klären.

Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	<p>Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsflächen ist im Wesentlichen geprägt durch die lockere Siedlungsbebauung der Ortslage von Womrath und die umliegenden Grünlandflächen mit kleineren und größeren Gehölzstrukturen.</p> <p>Im direkten Umfeld der Änderungsfläche befindet sich nördlich angrenzend die Straße „Langenauer Weg“, westlich und südlich befindet sich Wohnbebauung mit Gärten und östlich befindet sich ein weiteres größeres Wohngebäude mit umgebenden Nadelholzbeständen.</p> <p>Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum.</p> <p>In ihrer Darstellung als Garten, hat die Fläche eine Bedeutung für die Naherholung. Eine intensive Nutzung des Gartens ist aber nicht erkennbar. Nach Umsetzung der Planung bleibt die Möglichkeit zur Gartennutzung für die zukünftigen Bewohner für einen Teil der Fläche auch weiterhin bestehen.</p>	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung.
Wasser-haushalt	<p>Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Klufftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist eine geringe Ergiebigkeit auf. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 50 mm /Jahr.</p> <p>Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.</p> <p>Die Änderungsfläche leistet als Wiesenfläche mit Gehölzen auch einen gewissen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung. Die Flächen haben aber insgesamt keine besondere Bedeutung für den Wasserhaushalt.</p>	Gering	Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer, Befestigung der Park- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen.

Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Tonschiefer. Als Bodenart ist für die Änderungsfläche nicht kartiert. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichungsvermögen und mit schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt. Für das Ertragspotential der Fläche liegt keine Einstufung vor. Aufgrund des Nadelholzbestandes ist von einer Versauerung des Bodens auszugehen.	mittel	Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden, Gehölzpflanzungen, Entwicklung von Extensivwiesen
Klima/ Luft- hygiene	Als Wiesenflächen mit Gehölzen haben die Flächen grundsätzlich eine Funktion als Kaltluftproduktionsfläche. Die entstehende Kaltluft fließt in Richtung Süden ab und hat damit eine gewisse Bedeutung für die Frischluftversorgung der südlich liegenden Grundstücke. Aufgrund der geringen Flächengröße, ist die Bedeutung jedoch nicht besonders hervorzuheben. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, Festsetzung von neuen Gehölzpflanzungen
Arten und Biotope	Aufgrund der verschiedenen Strukturen bietet die Änderungsfläche Habitatpotential für verschiedene Tierarten: Wiesen für Insekten und Kleintiere und Gehölze für Freibrüter. Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten gibt es bisher nicht, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es wird daher empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Artenschutzgutachten einzuholen.	Mittel - hoch	Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen und Extensivwiesen.
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete: Naturpark Soonwald - Nahe • Planung vernetzter Biotopsysteme: keine Darstellung. • Regionaler Raumordnungsplan: keine Siedlungsflächendarstellung, gesamte OG: Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ • Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung: Grünfläche Dauerkleingarten • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: keine. • Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen: keine. 			
Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:			
<p>Die Änderungsflächen liegt im direkten bebauten Zusammenhang und stellt eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung dar.</p> <p>Die Fläche stellt als Garten mit Gehölzen eine gewisse Strukturvielfalt bereit mit Habitatpotential für verschiedene Tierarten, deshalb wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines Artenschutzgutachtens empfohlen. Boden- und Wasserfunktionen der Fläche sind aufgrund der Gebäuden und der Beweidung bereits teilweise beeinträchtigt. Und auch das Landschaftsbild aufgrund der bestehenden Siedlungslage bereits vorgeprägt.</p> <p>Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p>			

Abwägung / Fazit:

- Sinnvolle Wohnbauflächenentwicklung gemäß dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur



- Es sind keine offensichtlich bedeutsamen Biotope betroffen. Durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar.
- Zur Bewertung und Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.

8.39 Ortsgemeinde Woppenroth: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP

8.40 Ortsgemeinde Würrich: Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP

Im Hinblick auf die Darstellung des Bergbaubetriebes „Altlay“ siehe Änderung Nummer 2.1 der Ortsgemeinde Belg.



8.46 Zweckverband Flughafen Hahn

8.46.1 Zweckverband Flughafen Hahn Nr. 46.1: Bestandsanpassung: Darstellung Sonderbaufläche „Flughafen“ zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (ca. 14,0 ha)

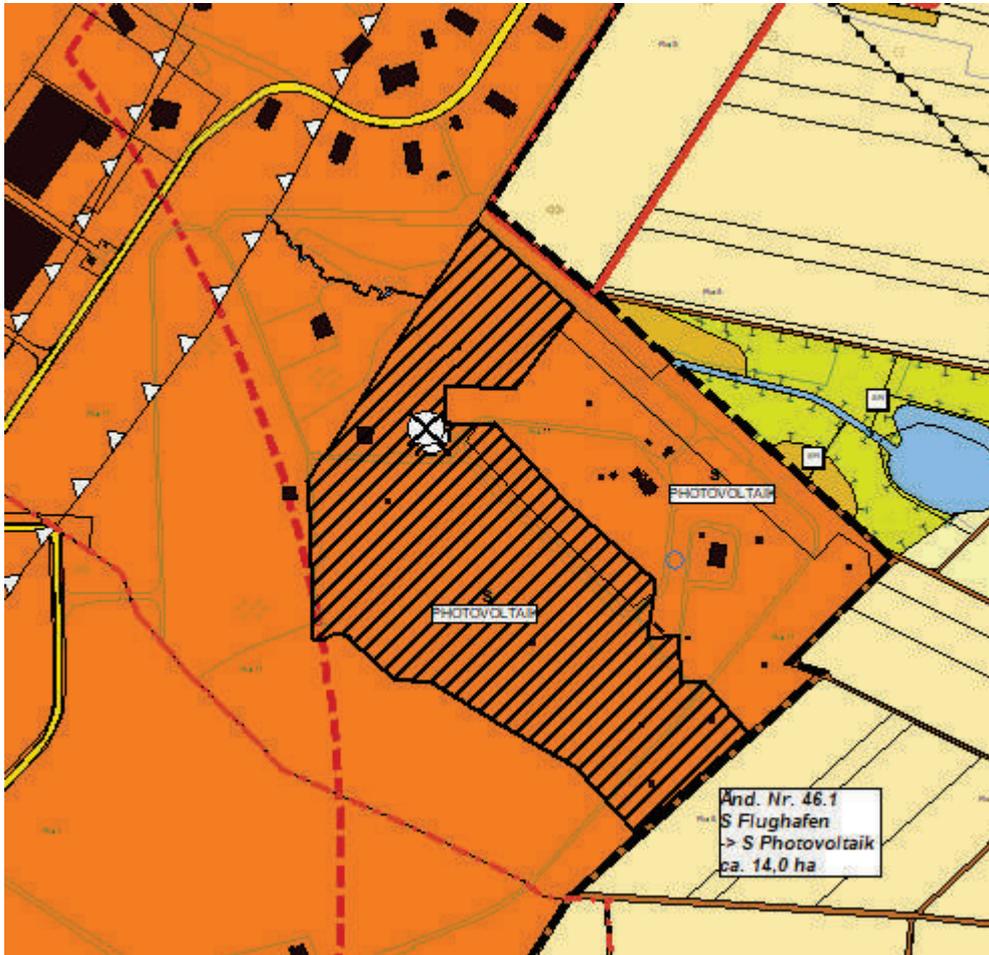


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche des Zweckverbands Flughafen Hahn (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RRÖP (2017)	Die Änderungsfläche liegt östlich des Flughafengebiets Hahn. Dies befindet sich südöstlich der Ortsgemeinde Hahn. Das Plangebiet unterliegt im RRÖP 2017 keiner Flächendarstellung (weiße Fläche) und grenzt an Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe an. Östlich des Gebiets verläuft die L 194. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Änderungsbereich nicht dargestellt. Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.
--------------------	---



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Flughafen“ ausgewiesen. Die Änderung der Nutzung dieser Sonderbaufläche „Flughafen“ in Sonderbaufläche „Photovoltaik“ erfolgt in der Größe von ca. 14,0 ha.

Die ursprünglich östlich des Plangebiets geplante Trassenführung für die Ortsgemeinde Bärenbach (L 194) fällt im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung weg (vgl. entsprechender Änderungspunkt in der Begründung).

In der Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach vom 08.12.2021 wurde bezüglich der Anbindung auf den geplanten Neubau der L 182 (Koblenzer Tor) gemäß des Langfristkonzeptes zwischen der L 194 und der Ortslage Lautzenhausen hingewiesen.

Die in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung für den Zweckverband Flughafen Hahn beruht auf dem Bebauungsplan „Solarpark Hahn“. Dabei soll die Sonderbaufläche „Flughafen“ entsprechend des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Photovoltaik“ dargestellt werden. Planreife des Planes trat am 14.12.2015 ein.

Es handelt sich entsprechend um eine Darstellungsänderung in Anpassung an einen fast vollständig abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren und den baulichen Bestand. Die Photovoltaikanlage ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits eine Sonderbaufläche Photovoltaik nördlich angrenzend an das Änderungsgebiet ausgewiesen. Die Errichtung einer Freiflächen-/Photovoltaikanlage beruhte auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaik“, welcher am 27.09.2012 rechtsverbindlich wurde. Weitergehende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

Landschaftsplanung

Durch die Umwidmung der Fläche handelt es sich um eine Anpassung an den Bebauungsplan „Solarpark Hahn“ und die bauliche Nutzung, da die Photovoltaikanlage bereits errichtet worden ist. Die

Landschaftspotentiale wurden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits bewertet. Zudem sind durch die Entwicklung Sonderbaufläche „Photovoltaik“ geringere Auswirkungen zu erwarten, als durch die Entwicklung einer Sonderbaufläche „Flughafen“. Weitere Ausführungen zur Landschaftsplanung sind daher an dieser Stelle nicht notwendig.

8.46.2 Zweckverband Flughafen Hahn Nr. 46.2: Bestandsanpassung an Bebauungsplan „Am Koblenzer Tor“ i.d.F. der 2. Änderung : Darstellung von Gewerbegebiet sowie Darstellung von Grünfläche

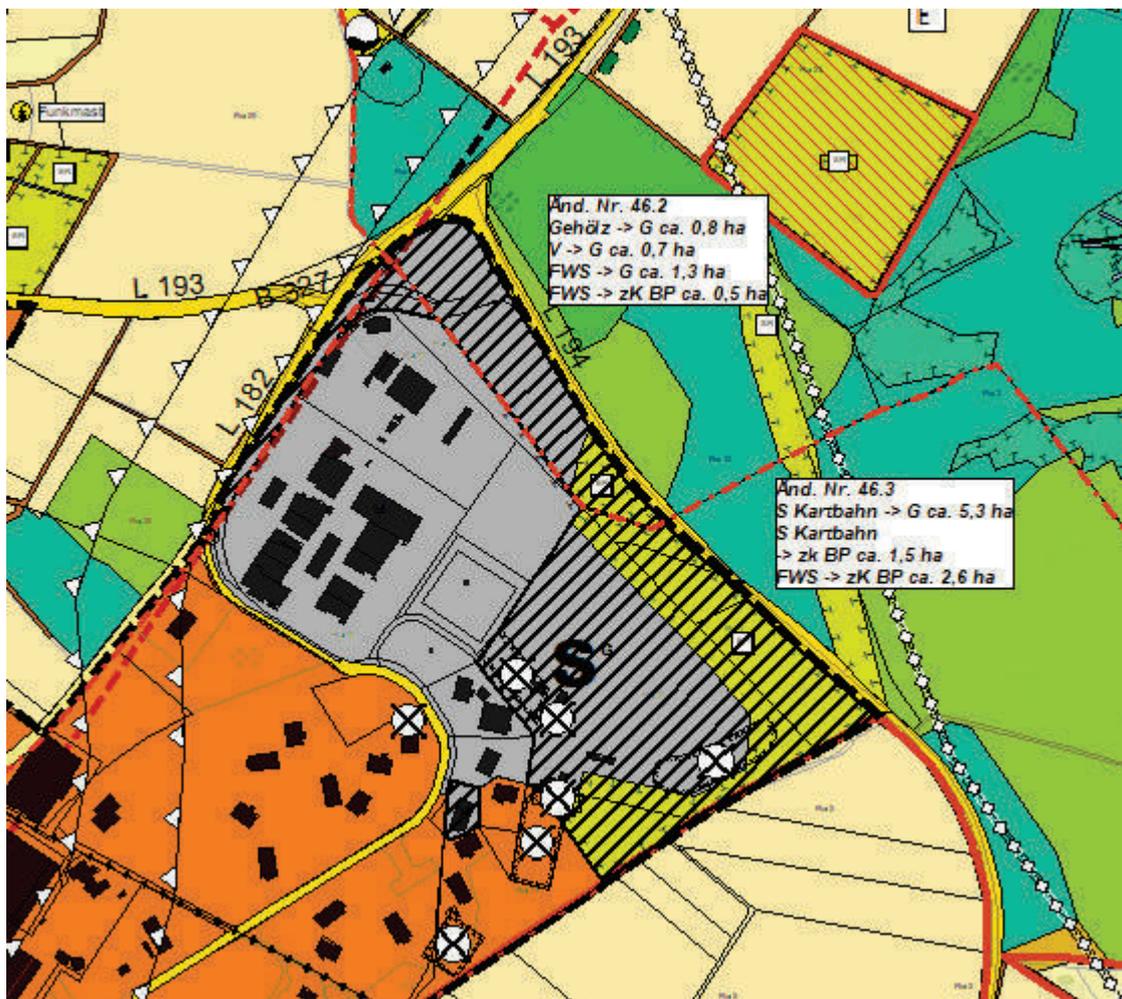


Abb.:

Darstellung der Änderungsfläche des Zweckverbands Flughafen Hahn (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)

Die Änderungsfläche liegt östlich der Ortsgemeinde Hahn, unmittelbar südlich der L 194 und östlich der L 182. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Flächendarstellung sonstige Waldflächen und grenzt an Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe an. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Änderungsbereich nicht dargestellt.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raum-

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



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die vorliegende Änderung basiert auf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Koblenzer Tor“, welche eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorsieht. Die Erweiterung der Gewerbeflächen ist Richtung Osten geplant. Zusätzlich soll Grünfläche festgesetzt werden. Die Planreife der 2. Änderung des Bebauungsplanes trat bereits am 25.07.2016 ein.

Für die Darstellung von Grünfläche sind keine planerischen Konflikte zu erwarten.

Bei der vorliegenden Flächenänderung handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Die Fläche ist bereits fast vollständig als Lagerfläche, Straße und Parkplatz versiegelt. Vor dem Hintergrund, dass bei diesem Änderungspunkt eine Bestandsanpassung vorliegt, sind keine weitergehenden Ausführungen und Bewertungen sowie kein besonderer Abwägungsbedarf erforderlich.

Landschaftsplanung

Die Festsetzung von Grünfläche ist aus landschaftsplanerischer Sicht zu begrüßen, da mit der Grünfläche keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Daher bezieht sich die folgende landschaftsplanerische Bewertung auf die Darstellung der Gewerbefläche.

Bei der vorliegenden Flächenänderung handelt es sich um eine Anpassung an den Bestand. Die Fläche ist bereits fast vollständig als Lagerfläche, Straße und Parkplatz versiegelt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft in Folge der Änderungsplanung entstehen nicht.

Zudem handelt es sich um eine Anpassung an die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Koblenzer Tor“. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden entsprechend bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.



8.46.3 Zweckverband Flughafen Hahn Nr. 3: Änderung SO-Fläche Kartbahn in Gewerbefläche (ca. 5,3 ha) sowie Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche (ca. 4,1 ha in Summe)

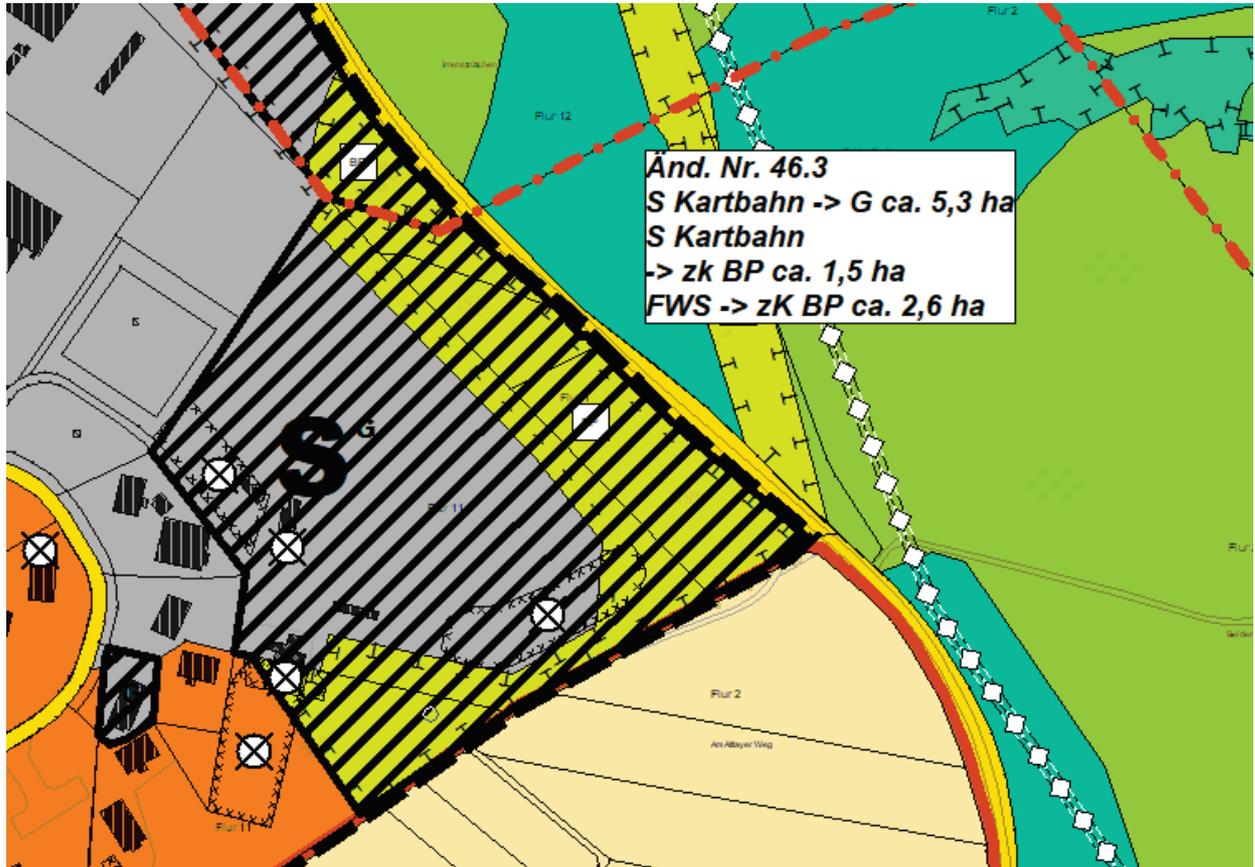


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche des Zweckverbands Flughafen Hahn (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Änderungsfläche liegt östlich der Ortsgemeinde Hahn, unmittelbar südlich der L 194 und östlich der L 182. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Flächendarstellung „sonstige Waldflächen“ sowie teilweise keiner Flächendarstellung (weiße Fläche). Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Änderungsbereich nicht dargestellt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
--------------------	---



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Maßgebend für diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Koblenzer Tor“. Mit dem Beschluss vom 22.03.2018 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Diese beinhaltet die Änderung der SO-Fläche „Kartbahn“ in Gewerbefläche (ca. 5,3 ha) sowie Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche (ca. 4,1 ha in Summe).

Vom 03.09. -04.10.2021 wurden die Hauptbeteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich mit dem Feststellungsbeschluss vom 22.10.2021 abgeschlossen (Rechtszustand Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB).

Die Fläche der Kartbahn im südöstlichen Bereich des Flughafengeländes wurde aufgekauft und soll für dringend notwendige Erweiterungen des nördlich angrenzenden gewerblichen Produktionsbetriebes „Hahn Kunststoffe“ genutzt werden. Die Nutzungsausweisung soll von Sondergebiet „Kartbahn“ in gewerblichen Bauflächen (G) geändert werden. Zusätzlich sollen angrenzend Ausgleichsflächen festgeschrieben werden. Entlang der Landesstraße 194 ist bereits eine Forstfläche dargestellt, welche als Ausgleichsfläche konkretisiert wird. Südlich an die Kartbahnfläche erfolgen kleinere Anpassungen, da die Sonderbaufläche Flughafen nicht länger zutreffend ist (einzelne Gewerbegrundstücke, Ausgleichsfläche im Bereich Grünbestand).

Vorwiegend geht es um die Grundaussage, dass die gewerblichen Bauflächen erweitert werden können. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind wichtig für einen neuen Industriebetrieb. Inhaltlich sind die Veränderungen nicht bedeutsam, die Lärmproblematik wird im Bebauungsplan neu zu beurteilen sein, lässt aber deutliche Verbesserungen gegenüber der bisherigen Nutzung des Kartbahnbetriebes erwarten. Durch die Änderung wird die wichtige gewerbliche Entwicklung an dem gefestigten Standort kurzfristig ermöglicht.

Gemäß der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Kirchberg vom 13.12.2021 sind für die Fläche keine Anlagen für die Beseitigung von Niederschlagswasser bereitgestellt. Der Sachverhalt obliegt den nachfolgenden Planungsebenen.

Landschaftsplanung

Der größte Teil der Fläche war bisher bereits als Sondergebiet „Kartbahn“ dargestellt und wurde auch als solche, aber teilweise auch als große Lagerfläche genutzt. Das heißt die Änderungsfläche ist bereits großflächig versiegelt und stark anthropogen überprägt. Die Aspekte der Landschaftsplanung wurden entsprechend bereits bei der Ausweisung der Sonderbaufläche berücksichtigt.

Bei den zugeordneten Kompensationsflächen handelt es sich teilweise um Maßnahmen zur Walderhaltung, Anlagen von Entwässerungsmulden und Flächen für Neupflanzungen und Sonderbiotope. Die Veränderungen des Landschaftspotentials durch die Maßnahmen im Vergleich zum Ist-Zustand wird bereits im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren bewertet.

Weiter Ausführungen zur Landschaftsplanung sind an dieser Stelle daher nicht notwendig.



8.3-33 Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“

8.3-33.1 Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“: Anpassungen unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“ mit Änderung von Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Grünfläche „Sport“ und Verkehrsfläche in Gewerbefläche (FWS in G ca. 2,6 ha, LWS in G ca. 0,1 ha, GR Sport in G ca. 0,45 ha, V in G ca. 0,15 ha), Änderung von Waldfläche und Grünfläche in Mischbaufläche (FWS in M ca. 0,05 ha, GR in M ca. 0,2 ha), Änderung Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Gewerbefläche und Grünfläche „Sport“ in Grünfläche (FWS in GR ca. 0,05 ha, LWS in GR ca. 0,1 ha, GR Sport in GR ca. 0,1 ha, G in GR ca. 2,0 ha) und Änderung Waldfläche in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ (FWS in GB Feuerwehr ca. 0,7 ha)

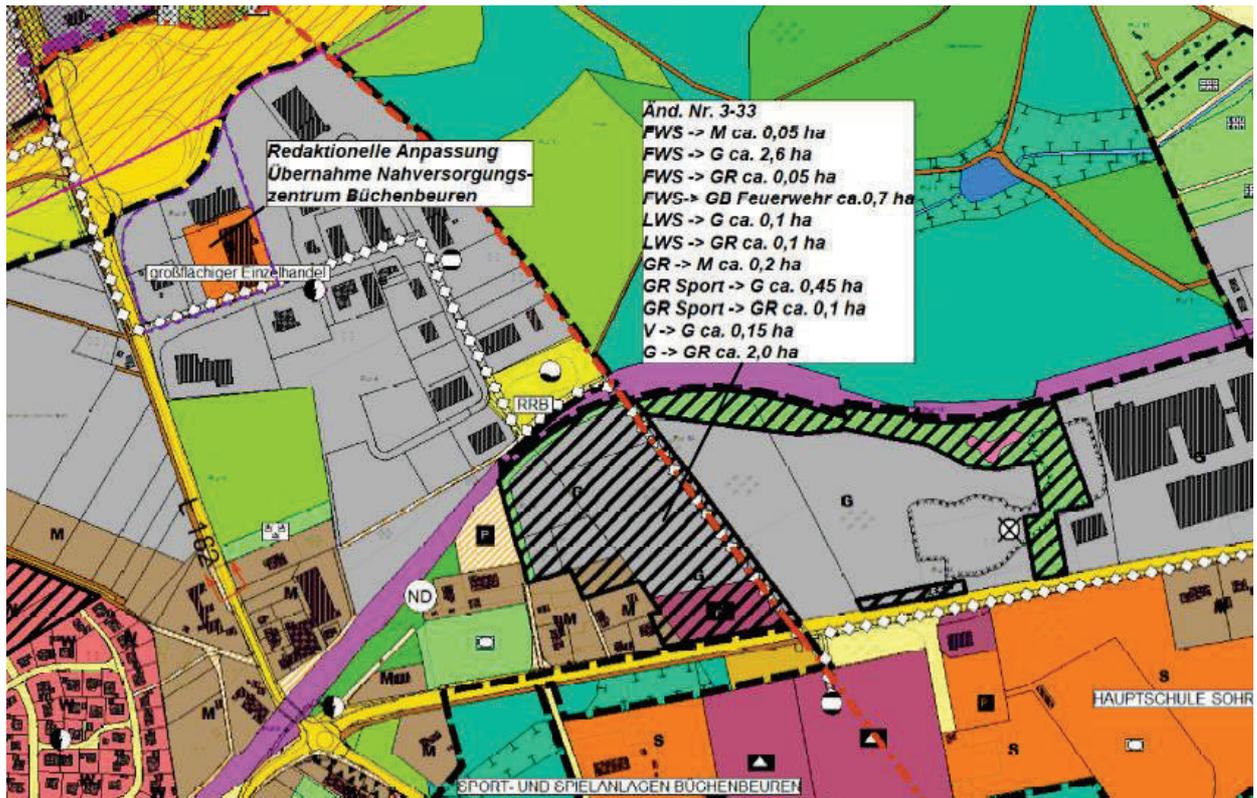


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche des Zweckverbands „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“ (schraffierter Bereich)

Regionalplanung

RROP (2017)	<p>Die Änderungsfläche liegt am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Büchenbeuren östlich der L 182. Das Plangebiet unterliegt im RROP 2017 der Flächendarstellung sonstige Waldflächen und teilweise keiner Flächendarstellung (weiße Fläche) sowie in geringem Maße der Siedlungsfläche Wohnen und Industrie und Gewerbe. Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Änderungsbereich nicht dargestellt.</p> <p>Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen.</p>
-------------	---

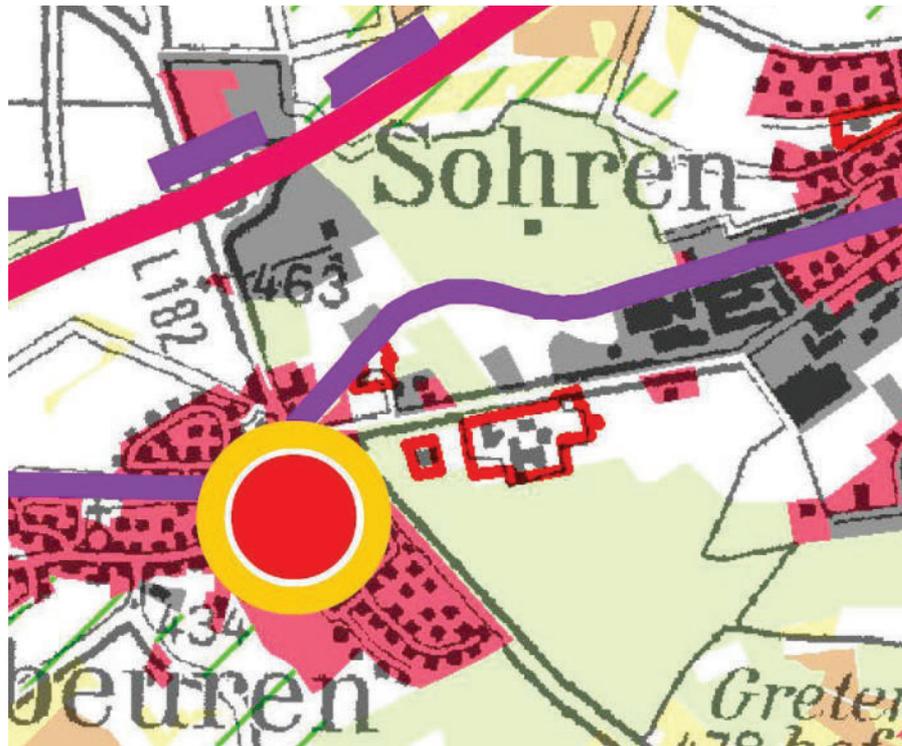


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte der RROP 2017

Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung basiert auf dem Bebauungsplan „GE-Gebiet So-Bü. An der K75“ des Zweckverbandes. Die Änderung befindet sich vorrangig in der Gemarkung Büchenbeuren. Sie beinhaltet überwiegend die Darstellung von Gewerbe-, Mischbau- sowie einer Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ auf derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen (Zweckbestimmung Sport) sowie Verkehrsflächen. Zudem werden 0,7 ha dargestellte Flächen für die Forstwirtschaft in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ geändert. Zusätzlich wird gemäß des Bebauungsplanes Grünfläche auf Flächen für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbeflächen und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen, da die Grün- und Niederschlagswasserrückhalteflächen des Bebauungsplanes nicht als Gewerbefläche dargestellt werden sollen.

Der Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75“ wurde gegründet, um eine markungsübergreifende Planung eines Gewerbegebietes der beiden Ortsgemeinden Sohren und Büchenbeuren zu ermöglichen. Die Abgrenzungen des Zuständigkeitsbereichs für den Zweckverband waren im Vorfeld mit den Überlegungen für den Flächenanspruch eines solchen gemeinsamen Baugebietes abgestimmt worden. Auch war überlegt worden, welche Straßenführungen und Zufahrten notwendig und sinnvoll sind, ebenso wie eine Innere Aufteilung der Bauflächen, um den westlich vorhandenen Gebäudebestand zu berücksichtigen und sachgerechte, den Nachfragen und der realistischen Vermarktung dienende neue Bauflächen zu erhalten. Ein weiterer Aspekt war die Standortfindung für den Neubau eines gemeinsamen Feuerwehrgerätehauses.

Daher wurde ein Bebauungsplan im Zuständigkeitsbereich des Zweckverbandes Sohren-Büchenbeuren aufgestellt der neben einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auch eine Mischgebietsfläche nach § 6 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und Grünfläche festsetzt. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgte am 11.12.2019. Im Zeitraum vom 26.11.2021 bis 28.12.2021 erfolgte das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans ist auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig: Im westlichen Bereich sind bisher noch Einzelflächen des Bestandes an Grün- und Waldflächen dargestellt, für die eine Veränderung in gemischte bzw. gewerbliche Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO notwendig wird.

Im raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn fällt die Entwicklung des Gewerbegebiets unter „Gewerbeflächen Priorität“ mit der Bezeichnung Erweiterung „Sohrener Str.“ mit einer Fläche von 12,7 ha. Das Gewerbegebiet „Sohren-Büchenbeuren an der K 75“ soll als interkommunale Planung erfolgen, dieser Aspekt ist hervorzuheben insbesondere wegen den begleitenden städtebaulichen Vorteilen. Zudem ist der Überplanung der bestehenden Gewerbeflächen ein Vorrang einzuräumen, zumal laut landesplanerischen Vorstellungen interkommunale Vermarktungsstrategien den Prozess zur Nutzung bestehender Gewerbeflächen unterstützen (Grundsatz 52 LEP IV).

Landschaftsplanung

Die Rücknahme von gewerblichen Bauflächen zugunsten von Grünflächen stellen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die nachfolgenden Bewertungen beziehen sich daher lediglich auf die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen, Mischbauflächen und der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr.

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfind-lichkeit/ Bewertung	Planerische Empfehlung
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch den großen Nadelwaldbestand mit Laubholzsäumen geprägt. Durch das bestehende Mischgebiet im Süden, den Sportplatz, die Mehrzweckhalle und den Parkplatz ist das Landschaftsbild aber bereits baulich vorbelastet. In Richtung Osten und Süden befinden sich große Mischwaldbestände. Aber auch hier ist das Landschaftsbild durch bauliche Anlagen bereits vorbelastet. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Zudem wird der Blick auf das Gewerbegebiet in Richtung Norden durch den Wald verdeckt und in Richtung Westen durch das bereits bestehende bzw. noch vorgesehene Gewerbegebiet. Da sich im Norden der Fläche ein Grünfläche für Sport befindet sowie ein Basketballplatz hat die Fläche eine Bedeutung für die Feierabendbezogene Naherholung. Diese Nutzung entfällt durch die Umwidmung der Flächen.	Gering	Höhen- und Größenbegrenzung der Baukörper, randliche Eingrünung und innere Durchgrünung des Plangebietes.
Wasser-haushalt	Die Grundwasserlandschaft des Gebietes wird als devonische Schiefer und Grauwacken charakterisiert. Es liegt ein Kluftgrundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit vor. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei ca. 86 mm. In ihrer Ausprägung als Wald hat die Fläche auch eine Bedeutung für die Niederschlagswasserrückhaltung. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind in der Änderungsfläche und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden. Die Fläche hat insgesamt eine mittlere	mittel	Minimierung der Versiegelung. Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet oder engen Umfeld. Ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.



	Bedeutung für den Wasserhaushalt.		
Boden	Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Die Hauptbodenart ist sandiger Lehm. Gemäß Standorttypisierung des Landesamt für Geologie und Bergbau handelt es sich bei der Änderungsfläche um einen Standort mit potentiell starkem Stauwassereinfluss. Die Böden besitzen ein mittleres Ertragspotential für die Landwirtschaft. Im Bereich des Laubwaldes ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen weitestgehend ungestört sind. Im Bereich des Nadelwaldes ist von einer Versauerung des Bodens auszugehen.	Mittel - hoch	Minimierung der Versiegelung, Gestaltung der Hof-, Stell- und Lagerflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, Aufwertung des Bodens durch die Pflanzung von Gehölzen, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden.
Klima/ Luft-hygiene	Die Plangebietsfläche stellt aufgrund der Nutzung überwiegend als Wald und teilweise als Grünfläche eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Bedingt durch die Geländeneigung fließt die entstandene Kaltluft Richtung Norden ab und hat damit keine Bedeutung für die Ortslage. Nördlich der Eisenbahnlinie bleiben weiterhin große Waldflächen bestehen.	Mittel	Eingrünung des Plangebiets um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhöhen. Festsetzung einer Dachbegrünung zur Verminderung von Wärmeinseleffekten.
Arten und Biotope	Der Gesamtwaldbestand des geplanten Gewerbegebietes hat eine Bedeutung als potentieller Lebens- und Nahrungsraum für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten sowie für Zauneidechse und Haselmaus. Die Wertigkeit der vorliegenden Änderungsfläche ist geringer einzustufen, da es sich überwiegend um Nadelwald handelt. Dennoch wird die Einholung eines Artenschutzgutachtens auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung empfohlen.	Mittel	Schaffung neuer Ersatzlebensräume im Wald (z.B. Waldumwandlung, Aufhängung von Vogel- und Fledermauskästen, Altholzsisicherung)
Übergeordnete Vorgaben:			
<ul style="list-style-type: none"> • Schutzgebiete: keine • Planung vernetzter Biotopsysteme: Bestandskarte: Überwiegend „übrige Wälder und Forste“ und geringfügig „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“; Zielekarte: wie Bestand; Prioritätenkarte: keine Darstellung • Regionaler Raumordnungsplan: teilweise sonstige Darstellungen, teilweise keine Darstellung • Wirksamer FNP mit integrierter Landschaftsplanung: Flächen für die Forstwirtschaft, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen und Verkehrsfläche • Biotopkartierung Rheinland-Pfalz: keine. • Pauschal nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen: keine. 			
Gesamtbeurteilung/ Planungsempfehlung:			
<p>Die Änderungsfläche liegt im direkten westlichen Anschluss an die bereits wirksam ausgewiesenen Gewerbeflächen und bildet eine sinnvolle Erweiterung und Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“.</p> <p>Die Fläche stellt sich überwiegend als Nadelwald dar, daher ist die Wertigkeit für Flora und Fauna geringer zu bewerten als der östlich angrenzende Laubwald, der aber bereits als Gewerbegebiet dargestellt ist. Außerdem ist eine Versauerung des Bodens im Bereich des Nadelwaldes anzunehmen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.</p> <p>Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann nicht ausgeschlossen werden, daher wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines qualifizierten Artenschutzgutachtens empfohlen.</p>			

Abwägung/ Fazit:

- Neuausweisung von ca. 3,3 ha Gewerbefläche, 0,7 ha Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und 0,25 ha Mischbaufläche, bei gleichzeitiger Rücknahme von insgesamt ca. 2,25 ha wirksam ausgewiesener Gewerbefläche im unmittelbaren Zusammenhang.
- Sinnvolle Erweiterung bereits ausgewiesener Gewerbeflächen zur Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“
- Darstellung von Mischbauflächen als Anpassung an den Bestand und sinnvolle Erweiterung des bestehenden Mischgebietes unter sinnvoller Ausnutzung der Infrastruktur.
- Eingriffe in Wald sind aufgrund der vielfältigen Funktionen für Natur und Landschaft grundsätzlich als erheblich zu bewerten. Da der Eingriff vorliegend überwiegend in Nadelwald erfolgt sind die Eingriffe grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.
- Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann nicht ausgeschlossen werden, daher wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Einholung eines qualifizierten Artenschutzgutachtens empfohlen.



9 ALLGEMEINE UND GEMARKUNGSÜBERGREIFENDE ÄNDERUNGSINHALTE

In diesem Kapitel 9 werden allgemeine und gemarkungsübergreifende Änderungsinhalte erläutert. Die einzelnen Änderungspunkte sind fortlaufend nummeriert.

9.1 Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn

Mit Landesverordnung vom 27.07.2016 hat das Land Rheinland-Pfalz den Lärmschutzbereich für den Verkehrsflughafen Frankfurt-Hahn festgesetzt.

Die maßgeblichen Lärmgrenzwerte innerhalb der Nacht-Schutzzone liegen gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 FluLärmG bei 55 dB(A) L(tief)Aeq Nacht und 6 mal 57 dB(A) L(tief)Amax. § 5 FluLärmG normiert Bauverbote innerhalb der Lärmschutzzonen. Die Schutzbestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sind bei weiteren verbindlichen Bauleitplanungen zu beachten.

In die Gesamtkartendarstellung des Flächennutzungsplans wird die aktuelle Abgrenzung des Lärmschutzbereiches zum Flughafen Hahn gemäß der zivilen Nutzung dargestellt (maximale Lärmabgrenzung am Tag und in der Nacht).

9.2 Änderung des Überschwemmungsgebietes am Simmerbach

Das Überschwemmungsgebiet am Simmerbach betrifft die Gemarkungen Gemünden und Gehlweiler. Die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes am Simmerbach waren bezüglich ihrer Darstellung im bisherigen Flächennutzungsplan nicht mehr aktuell und werden im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes an die aktuellen Karten angepasst. Insbesondere im Bereich nordwestlich von Gehlweiler ergaben sich Änderungen in der Abgrenzung.

9.3 Hochwasservorsorge und Bauverbotszonen

Zur Hochwasservorsorge und unter Berücksichtigung der Bauverbotszonen entlang von Gewässern wird bei den konkret vorgesehenen Änderungsflächen an Gewässern ein 10 m breiter Grünstreifen beidseitig der Gewässer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

9.4 Rohstoffsicherungsflächen

Die im gültigen Regionalen Raumordnungsplan (RROP) 2017 dargestellten, aktuellen Rohstoffsicherungsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bisher als nachrichtliche Darstellung nicht beinhaltet. Gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sind „Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“ im Flächennutzungsplan zu kennzeichnen. Laut einer erfolgten Würdigungsentscheidung im Rahmen des Verfahrens der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine nachrichtliche Übernahme bezüglich der aktuellen Rohstoffsicherungsflächen erfolgen.

Es handelt sich dabei um drei Rohstoffsicherungsflächen, welche im aktuellen RROP dargestellt sind und daher im Zuge der 5. Änderung in den Flächennutzungsplan nachrichtlich aufgenommen werden sollen. Ein Vorbehaltsgebiet „Rohstoffabbau“ befindet sich in den Gemarkungen Belg und Würnich. Weiterhin befinden sich ein Vorbehalts- sowie ein Vorranggebiet in den Gemarkungen Gehlweiler und Henau.

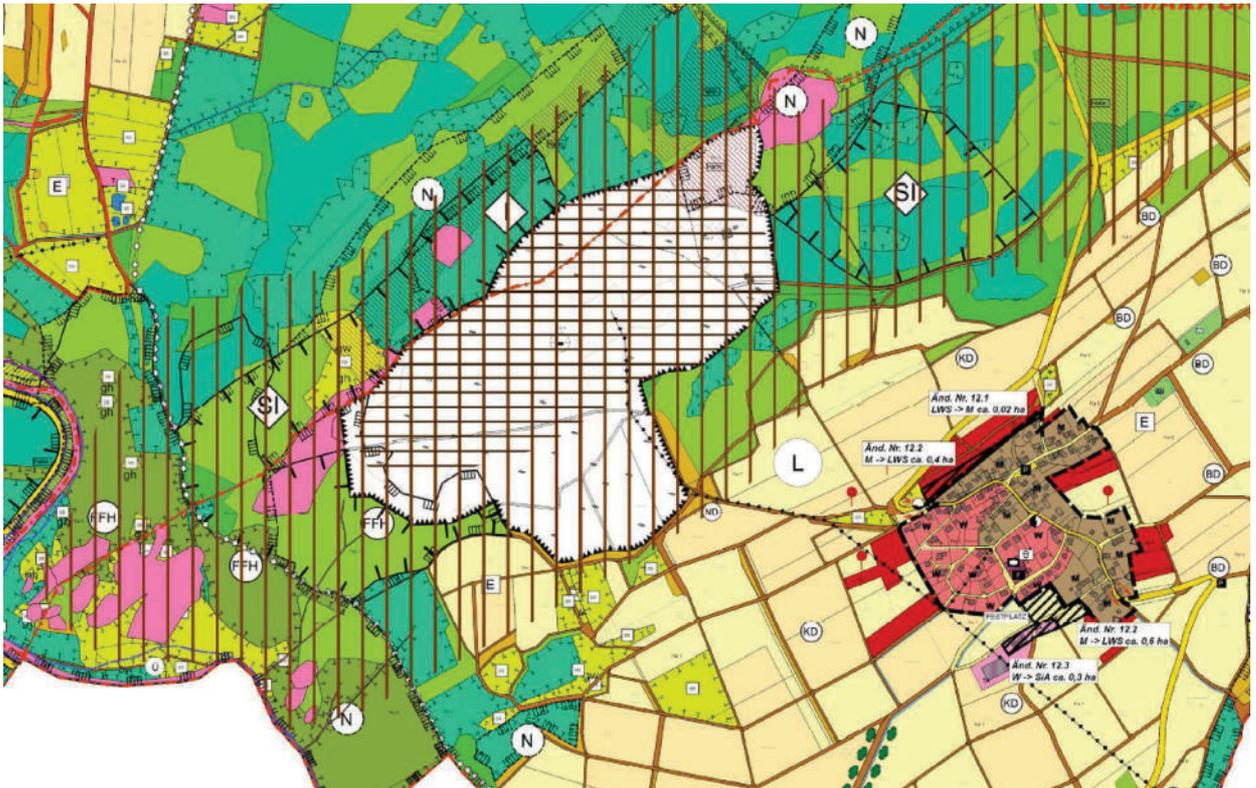


Abb.: Darstellung der Rohstoffsicherungsflächen in den Gemarkungen Gehlweiler und Henau gemäß des aktuellen RROP 2017

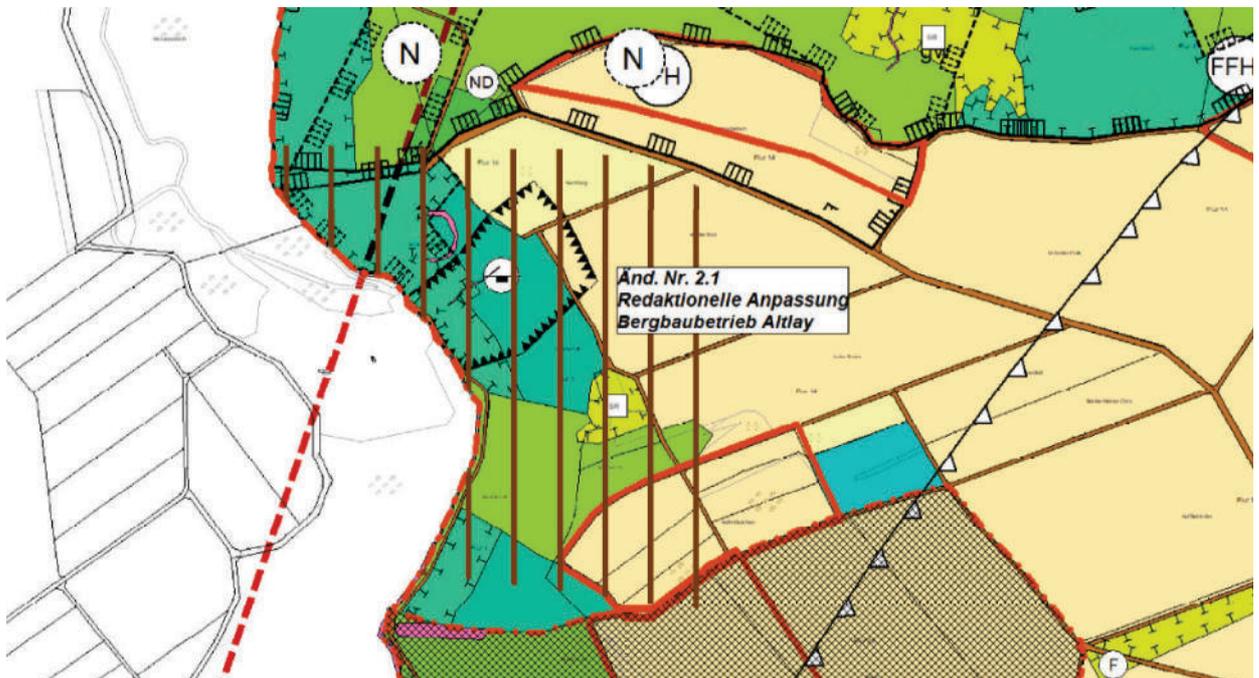


Abb.: Darstellung der Rohstoffsicherungsflächen in den Gemarkungen Belg und Würriich gemäß des aktuellen RROP 2017

Bezüglich Bergbaubetrieben wurde im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls auf eine notwendige Überarbeitung und Anpassung an den aktuellen Bestand im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung hingewiesen.

Es befinden sich derzeit zwei Bergbaubetriebe in der Verbandsgemeinde Kirchberg. Der Bergbaubetrieb „Henau“ in den Gemarkungen Gehlweiler und Henau ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bergbaubetrieb „Altlay“ in den Gemarkungen Belg und Würrich war bislang nicht im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. Daher wird im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes eine nachrichtliche Neudarstellung des Bergbaubetriebes „Altlay“ vorgenommen.

Im Hinblick auf die Darstellung des Bergbaubetriebes „Altlay“ siehe Änderungsnummer 2.1 unter der Ortsgemeinde Belg.

9.5 Altablagerungsflächen

Gemäß der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz vom 15.12.2021 wurden die im rheinland-pfälzischen Bodenschutzkataster (BIS RP) kartierten Flächen, welche von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt werden, in der vorliegenden Änderung entsprechend dargestellt.

Vor einer Nutzungsänderung wird ein Nachweis erforderlich, dass von den Altablagerungsstellen, Altstandorten und Verdachtsflächen keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ausgehen und auch nicht zu erwarten sind. Ferner müssen bei Altablagerungen, Altstandorten und Verdachtsflächen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 BauGB) gewährleistet sein. Diese Nachweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen durch einen im Altlastenbereich erfahrenen, unabhängigen Gutachter zu bringen.

Die von der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Kirchberg berührten, im rheinland-pfälzischen Bodenschutzkataster (BIS RP) kartierten Flächen werden in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Diese umfassen folgende Flächen:

Ortsgemeinde Bärenbach

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 006 - 0204 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Bärenbach, Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 174 - 00	Kasernengebäude (Feuerwehr) Geb. 760, ehem. NATO-Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 259 - 00	Deponie bei Geb. 1001, ehem. NATO-Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 260 - 00	Funkanlage Geb. 1001, ehem. NATO-Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 261 - 00	Autoschrottplatz Geb. 1003-1029, ehem. NATO-Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 262 - 00	Werkstatt Geb. 1003, ehem. NATO-Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 264 - 00	Triebwerkteststand Geb. 1005, ehem. NATO-Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 267 - 00	Shelter Geb. 1012 und 1097 H, ehem. NATO-Flugplatz Hahn
140 04 044 - 0001 / 280 - 00	Deponie nordöstlich Geb. 1053, ehem. NATO-Flugplatz Hahn

Ortsgemeinde Dickenschied

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 028 - 0206 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Dickenschied, In der Großbitz

Ortsgemeinde Lautzenhausen

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 044 - 0001 / 022 - 00	Tankstelle Geb. 101, ehem. NATO-Flugplatz Hahn

Ortsgemeinde Kirchberg

Ortsgemeinde Kirchberg

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 067 - 0208 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Kirchberg, Stadtgraben
140 04 067 - 0211 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Kirchberg, An der Simmerner Straße

Ortsgemeinde Niedersohren

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 107 - 0202 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Niedersohren, In der Dörrwies

Ortsgemeinde Reckershausen

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 122 - 0203 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Reckershausen, Brühlsheck

Ortsgemeinde Rödelhausen

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 128 - 0201 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Rödelhausen, Im Birkenrech

Ortsgemeinde Sohren

Reg.-Nr.	Bezeichnung
140 04 145 - 0201 / 000 - 00	Ablagerungsstelle Sohren, Rotenseifen
140 04 145 - 0205 / 000 - 01	Ablagerungsstelle Sohren, An der Möbelfabrik

9.6 Freileitungen

Im aktuellen Flächennutzungsplan für die 5. Änderung werden die Freileitungen auf Datengrundlage der Versorgungsleitungen von Westnetz aktualisiert dargestellt.

Gemäß der Stellungnahme der Westnetz GmbH, Bad Kreuznach vom 13.12.2021 wurde eine Freileitungstrasse der Westnetz GmbH von Kirchberg über Dillendorf Richtung Hecken, sowie eine Teiltrasse von Kirchberg Richtung Rödern zwischenzeitlich demontiert. Daher wurden die Darstellungen dieser Freileitungstrasse bzw. Teiltrasse in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zurückgenommen.

Die bestehenden 20 kV-Freileitungen in den Gemarkungen Hecken und Lautzenhausen wurden gemäß der Detailpläne der Westnetz GmbH in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

9.7 Wegfall der Darstellung der „Ortsumgehung Bärenbach“ in Übernahme einer Planfeststellung

Die ursprünglich geplante Ortsumgehung betrifft die Gemarkungen Bärenbach und Sohren. Im bisherigen Flächennutzungsplan ist die „Ortsumgehung Bärenbach“ in Übernahme einer Planfeststellung des Landesbetrieb Mobilität (LBM) Koblenz dargestellt.

Nach dem Antrag im Bebauungsplanverfahren „Bereitstellungslager B 50“ der Ortsgemeinde Sohren erfolgte aufgrund des Raumordnungsbescheides vom 05.04.2005 (zu beachten laut § 17 Abs.

10 LPIG) die Aufnahme im Flächennutzungsplan. Am 01.09.2020 wurde seitens des Landesbetrieb Mobilität (LBM) Koblenz festgestellt, dass das Planfeststellungsverfahren der Ortsumgehung für die L 194 zwischenzeitlich eingestellt wurde. Damit wurde die Veränderungssperre nach § 7 Landesstraßengesetz (LStrG) aufgehoben und die mit der Planung verbundenen Anbaubeschränkungen des § 22 LStrG außer Kraft gesetzt. Eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan ist aufgrund der Beendigung des Planfeststellungsverfahrens gerechtfertigt.

Die nachrichtliche Herausnahme der Umgehungsstraße ist aufgrund der Feststellung LBM Koblenz aber auch notwendig, da nur dann das Bebauungsplanverfahren aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Damit gilt das Anpassungsgebot der Raumordnung nicht weiter, auch wenn keine Aussage der Raumordnungsbehörde bekannt ist bzw. im RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 noch regionale Verbindung dargestellt ist.

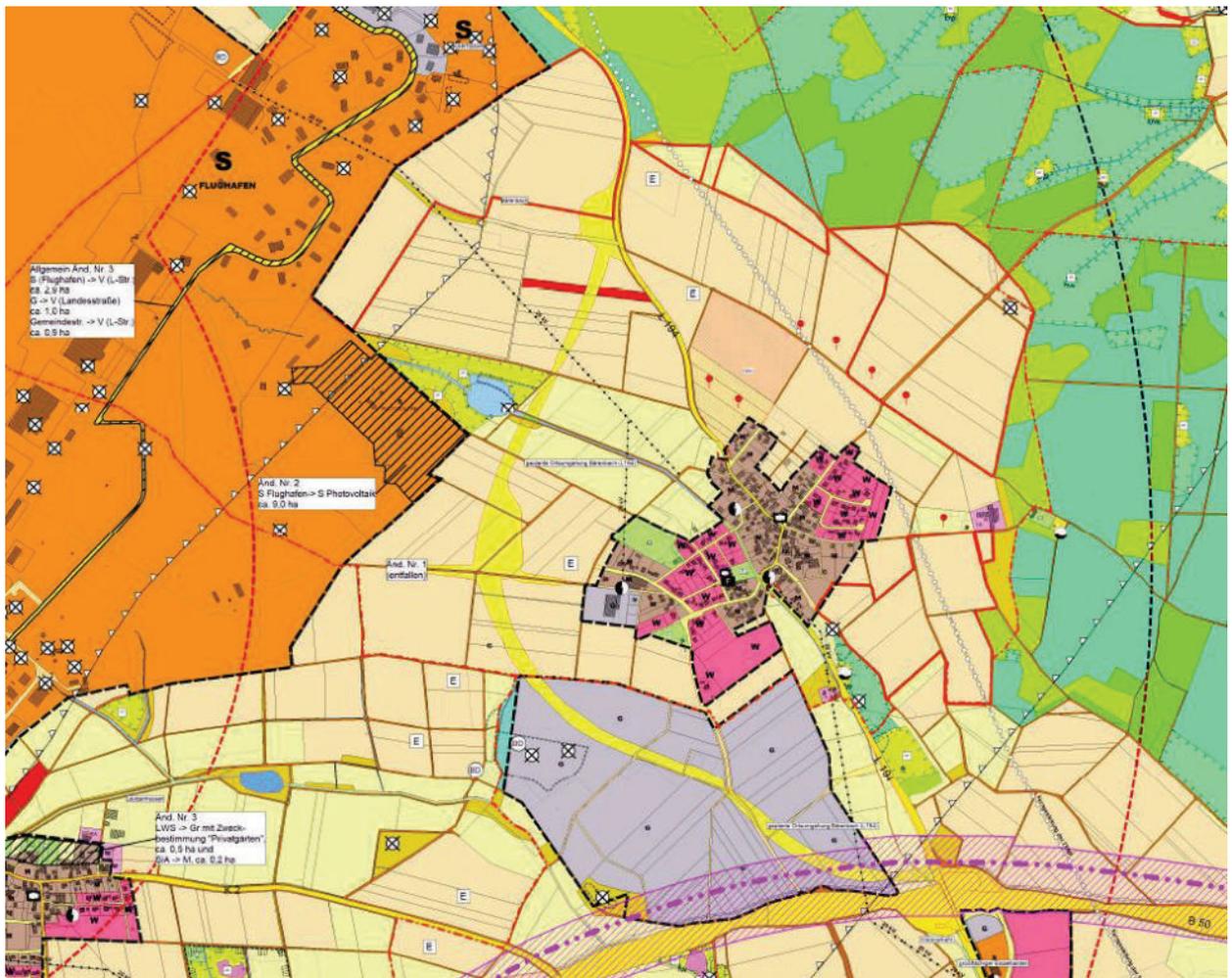


Abb.: Darstellung der Ortsumgehung Bärenbach im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (gelbe Verkehrsflächendarstellung westlich der Ortslage Bärenbach)

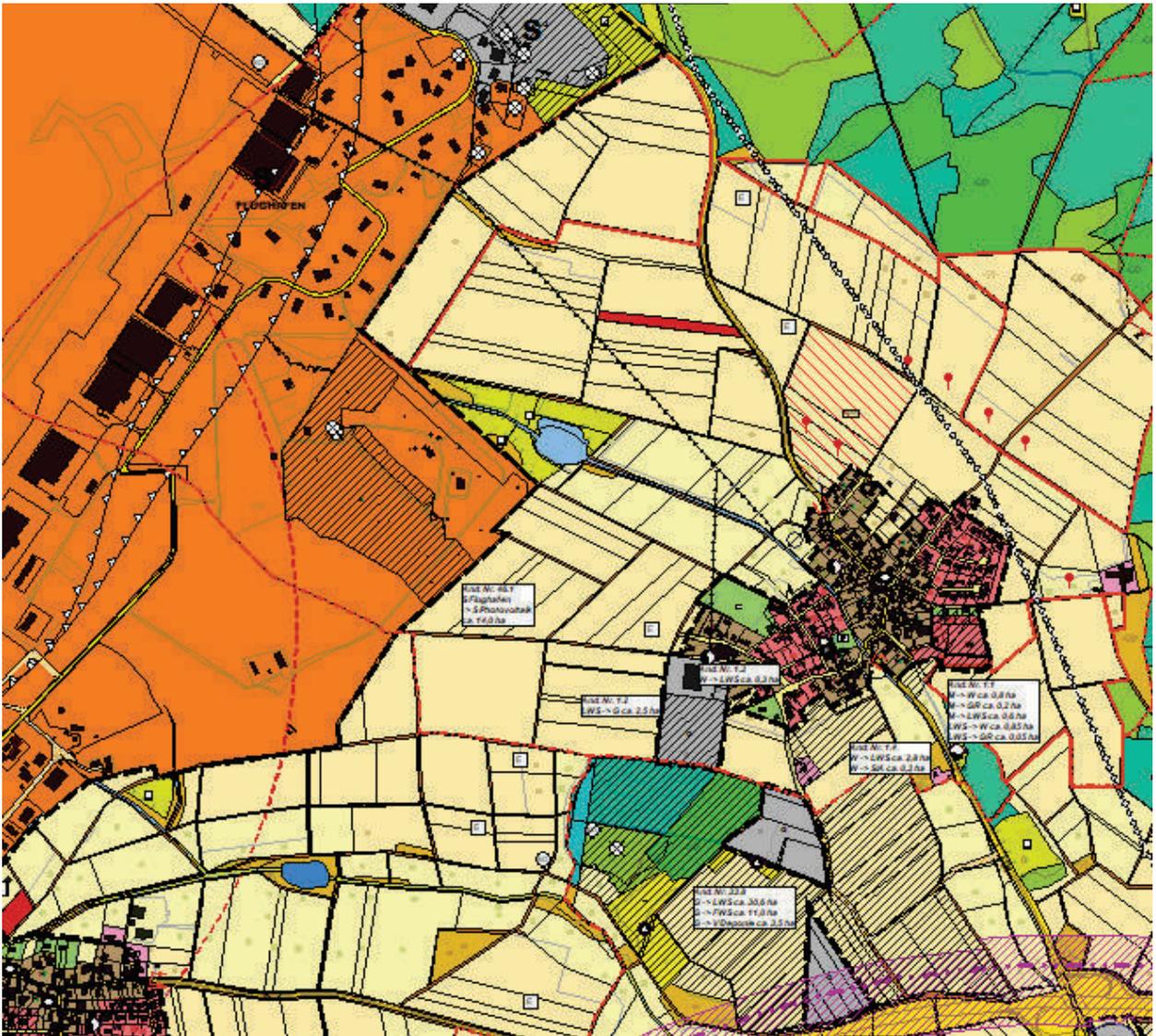


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche nach Wegfall der geplanten Ortsumgebung Bärenbach

9.8 Einzelhandelskonzept 2021 der VG Kirchberg

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde legt die zentralen Versorgungsbereiche, die Versorgungsbereiche der Nahversorgung und den großflächigen Einzelhandel fest, welche im Flächennutzungsplan im Rahmen der 5. Änderung dargestellt werden. Es handelt sich entsprechend um eine nachrichtliche Übernahme der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts 2021 der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Das neue Einzelhandelskonzept 2021 wurde am 04.03.2021 vom Verbandsgemeinderat Kirchberg angenommen. Dabei wurde die Aufnahme in die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegt, da diesbezüglich mehrere Gemeinden betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelskonzepts der VG Kirchberg 2021 können folgende Ausführungen getroffen werden:

Das Stadtzentrum Kirchberg sowie das Ortszentrum Sohren stellen die **zentralen Versorgungsbereiche (ZVB)** in der Verbandsgemeinde Kirchberg dar. Diese umfassen zahlreiche Einzelhandels-

betriebe sowie die bestehenden ergänzenden Gastronomieeinheiten, Dienstleistungsstrukturen und die öffentlichen Einrichtungen. Innerhalb der ZVB sind Flächenpotenziale in Form von Leerständen nutzbar sowie die ein oder andere nicht- oder mindergenutzte Grundstücksfläche vorhanden. Das Ortszentrum Sohren stellt den zentralen Versorgungsbereich für das westliche Verbandsgemeindegebiet dar, das Stadtzentrum Kirchberg für das östliche Verbandsgemeindegebiet. Die Einstufung und Ausweisung der Zentralen Versorgungsbereiche beruht auf der Bewertung von einzelnen Definitions- und Abgrenzungskriterien. Zudem werden Entwicklungsziele für die Zentralen Versorgungsbereiche festgelegt.

Die Weiterentwicklung der ZVB Ortszentrum/Stadtzentrum soll an vorhandene positive strukturelle Ansätze anknüpfen. Sowohl in Sohren als auch in Kirchberg gibt es hervorragende Fachanbieter, die aufgrund ihrer Fachkompetenz Magnetfunktion für das gesamte Zentrum übernehmen. Diese gilt es zu fördern und zu unterstützen. Daneben sind erhebliche Bemühungen erforderlich, die Angebotsstrukturen, entsprechend der Anforderungen der Verbraucher, zu vervollständigen und auszubauen. Das betrifft sowohl die Einzelhandelsstrukturen, als auch die ergänzenden Angebote im Handwerk, Dienstleistungs- und Gastronomiegewerbe.

Städtebauliche Aufwertungen stehen künftig im ZVB Sohren an. Hier ist die geplante Umgestaltung der Hauptstraße mit Augenmaß in Bezug auf absatzwirtschaftliche Notwendigkeiten zu gestalten. Insbesondere eine Einschränkung der aktuellen Pkw-Erreichbarkeit durch Frequenzreduzierung oder Einschränkung von Parkmöglichkeiten sollten auf ihre absatzwirtschaftlichen Wirkungen geprüft werden. Es ist zu befürchten, dass die Reduzierung von Stellplätzen und die Einschränkung des Durchgangsverkehrs zwar städtebaulich attraktiv sein dürfte, Umsatzrückgänge durch Kundenrückgänge aber nicht auszuschließen sind, zumal alternative Parkmöglichkeiten nicht vorhanden sind.

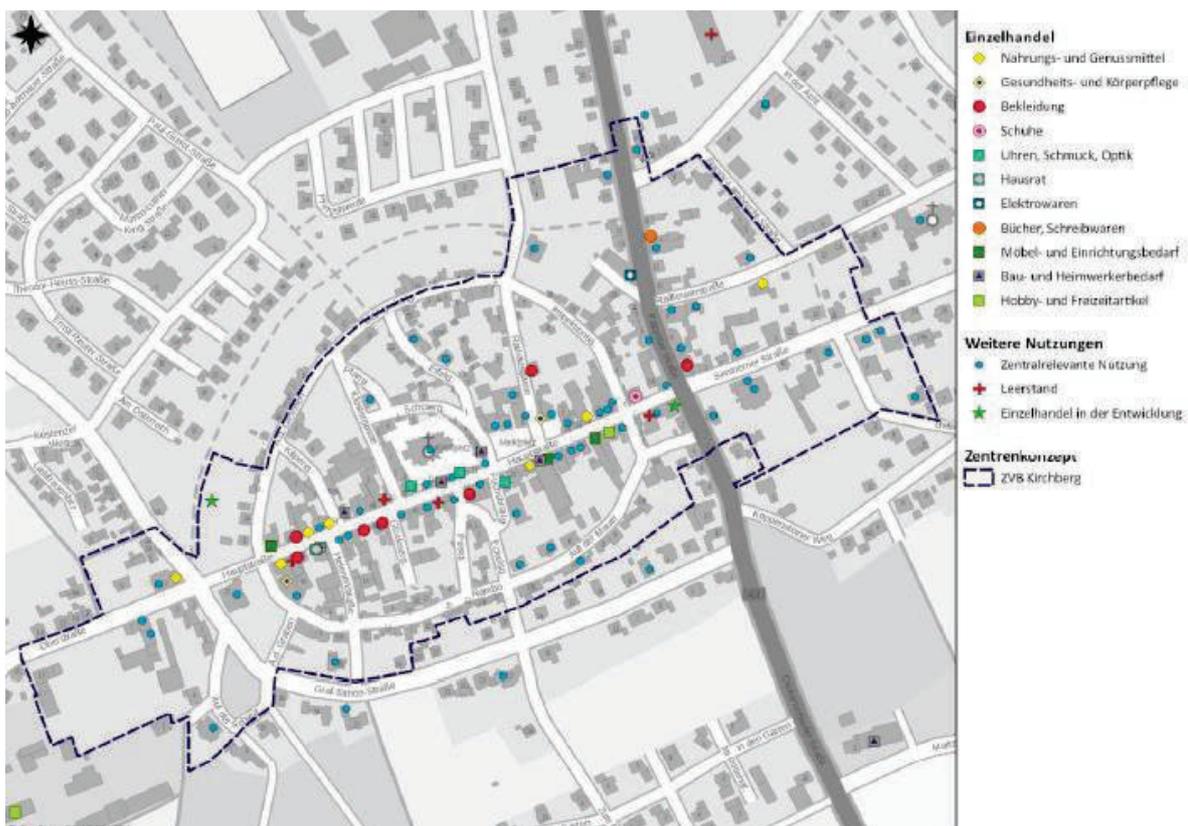


Abb.: Zentraler Versorgungsbereich Stadtzentrum Kirchberg (Quelle: Einzelhandelskonzept VG Kirchberg 2021)

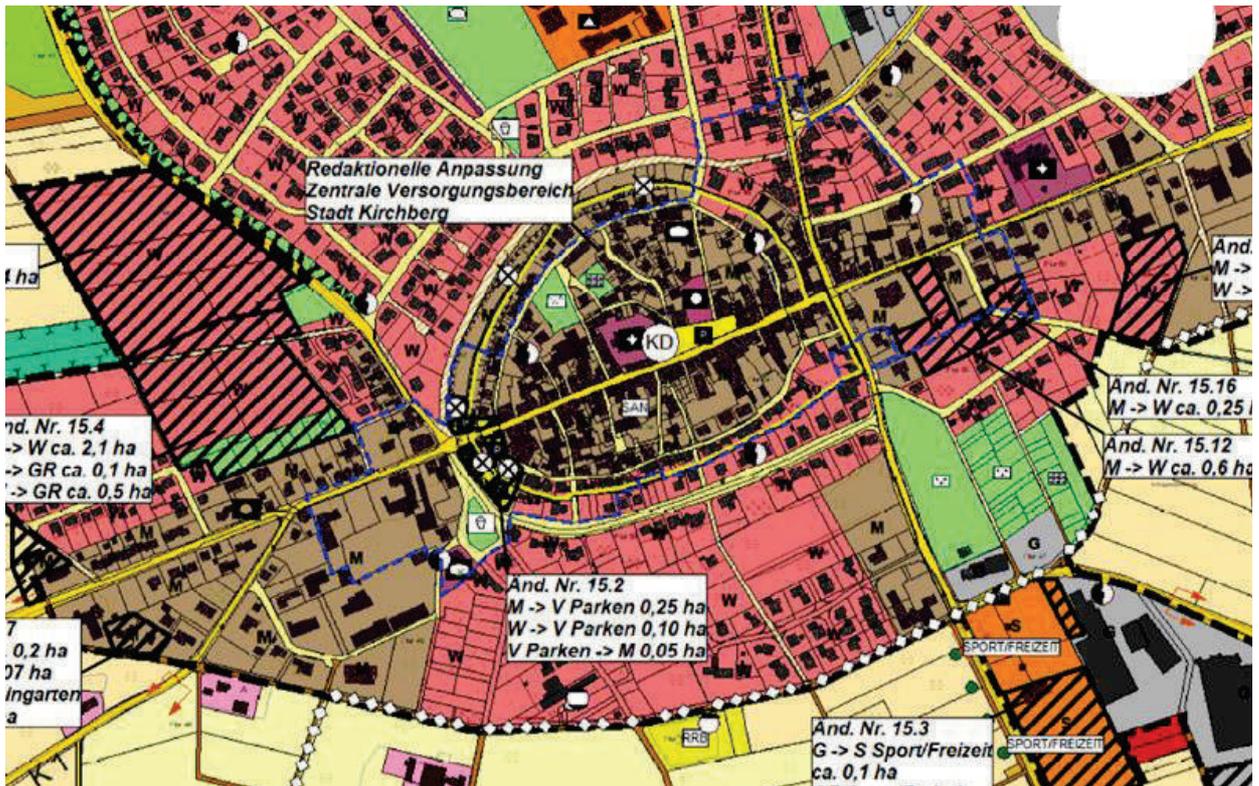


Abb.: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Kirchberg in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans (lilafarbene, gestrichelte Umrandung)

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Kirchberg ist im Einzelhandelskonzept parzellenscharf vorgenommen worden, was aufgrund des Verlaufs der Grundstücksgrenzen zu einem teilweise gezackten Grenzverlauf führt. Der Verlauf der Grenze orientiert sich weitgehend an der bereits 2008 vorgenommenen Abgrenzung. Sie schließt den historischen Stadtkern vollständig ein und nimmt im Osten Erweiterungsgebiete hinzu, die durch Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und des Einzelhandels in angemessener Verdichtung genutzt werden.

Im Westen schließt jenseits des Standortes der Sparkasse der Bereich entlang der Oberstraße bis zum Abzweig der Dillendorfer Straße, der 2008 als Ergänzungsbereich definiert wurde, an. Angesichts der dort ansässigen Betriebe und der derzeit im Bau befindlichen Betriebsansiedlungen wurde dieser Bereich vollständig in den zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Kirchberg aufgenommen. Er stellt nach wie vor ein begrenztes Potenzial an nutzbaren Grundstücksflächen dar.

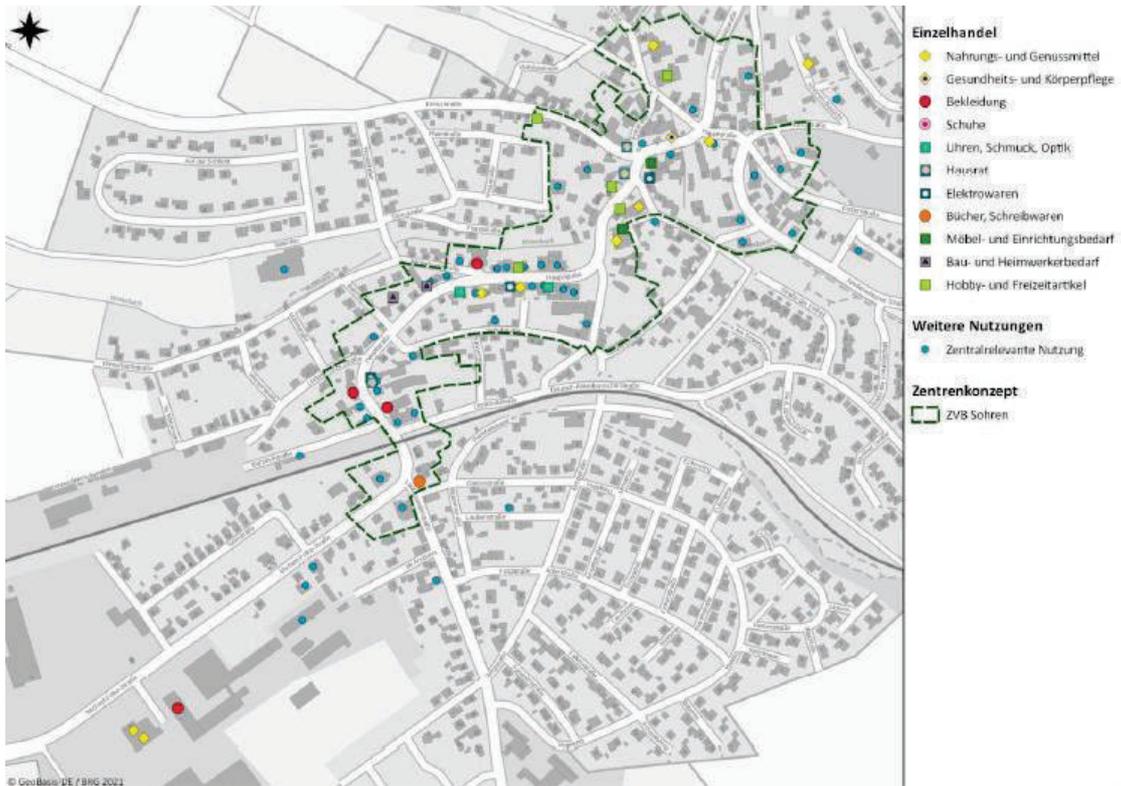


Abb.:
Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Sohren (Quelle: Einzelhandelskonzept VG Kirchberg 2021)

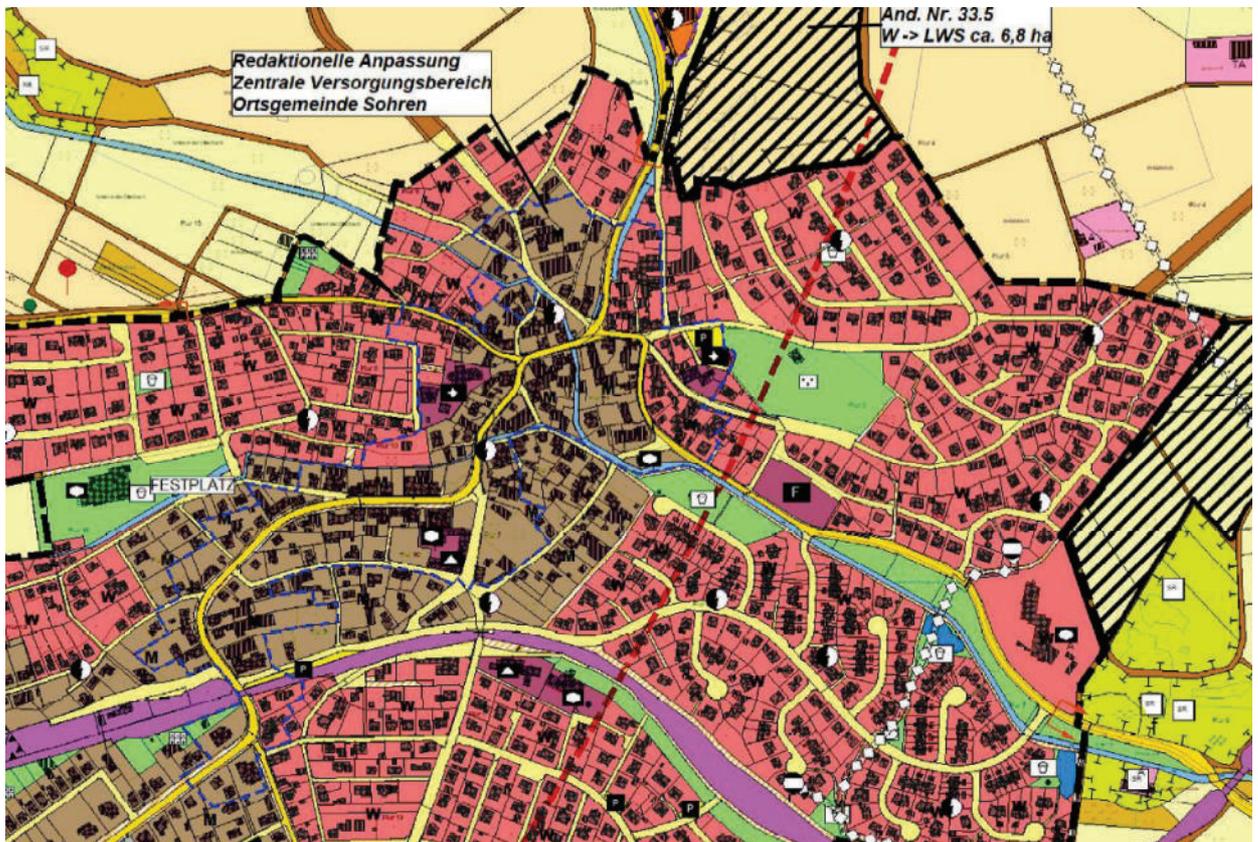


Abb.: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Sohren in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans (lilafarbene, gestrichelte Umrandung)

23. März .2023

Der ZVB Ortszentrum Sohren steht gleichberechtigt neben dem ZVB Stadtzentrum Kirchberg und stellt eine ortszentrale Versorgung im zweiten Grundzentrum der Verbandsgemeinde für das östliche Verbandsgemeindegebiet dar. Der Betriebsbesatz innerhalb des ZVB ist heterogen verteilt. Es wechseln sich verdichtete Abschnitte mit lückenhaft besetzten Straßenabschnitten ab. Die Abgrenzung entspricht, abgesehen von einigen Ausweitungen der Grenzziehung im nördlichen Bereich, den vorgegeben Abgrenzungen aus dem Jahr 2008. Der Versorgungsbereich umfasst einige Fachgeschäfte und größere Fachanbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie ergänzenden Gastronomieeinheiten sowie Dienstleistungsstrukturen. Durch seine Versorgungsausprägung ist er als wichtiger Versorgungsbereich vor allem für den zentrenrelevanten Bedarf in Sohren zu werten.

Die **zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung (NVZ)** bilden Büchenbeuren, Sohren und Kirchberg.

Die NVZ übernehmen Versorgungsfunktion nicht nur für den fußläufigen Einzugsbereich des jeweiligen Grundzentrums, sondern auch für die Ortsgemeinden im jeweiligen Versorgungsbereich (Büchenbeuren und Sohren für den Westen des Verbandsgemeindegebietes und Kirchberg für den Osten des Verbandsgemeindegebietes). Vor diesem Hintergrund ist, neben der Siedlungsintegration in der Standortgemeinde, vor allem die verkehrliche Erreichbarkeit für die Ortsgemeinden entscheidend für die Versorgungsfunktion. Im ländlichen Raum muss insbesondere die Erreichbarkeit mit dem PKW gewährleistet sein. Vor diesem Hintergrund bieten die ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte im Grundzentrum Büchenbeuren, Sohren und im Grundzentrum Kirchberg die besten Erreichbarkeitsvoraussetzungen als entscheidende Grundlage für die Versorgung der gesamten Verbandsgemeinde. Gleichzeitig befinden sich dort die wichtigsten Nahversorgungseinrichtungen, die heute schon die Grundlast der Nahversorgung tragen. Außerdem sind die erforderlichen Flächenpotenziale für eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsangebotes vorhanden.

Vor dem Hintergrund dieser Gesamteinschätzung der Nahversorgung wiegt aus gutachterlicher Sicht der eingeschränkte fußläufige Einzugsbereich des ZVB Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren nicht so schwer, wie die wichtige Versorgungsfunktion des Standortes für die umliegenden Ortsgemeinden. Aus diesen Gründen ist die Entwicklungsmöglichkeit des ZVB Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren durch eine Anpassung des Bebauungsplanes (SO Einzelhandel) sicher zu stellen.

Die ZVB Nahversorgung (NVZ) Sohren Norma und (NVZ) Sohren Netto tragen zur Nahversorgung des Grundzentrums Sohren und der angrenzenden Ortsgemeinden bei.

Der ZVB Nahversorgung (NVZ) Kirchberg ist ebenfalls in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu stärken. Dies bedeutet zum einen die Ergänzungen des Angebotes und zum anderen die grundsätzliche Ermöglichung von Modernisierungen und Flächenausweitungen im Bestand. Dazu sind ebenfalls Anpassungen der Bebauungspläne erforderlich.

NVZ Büchenbeuren

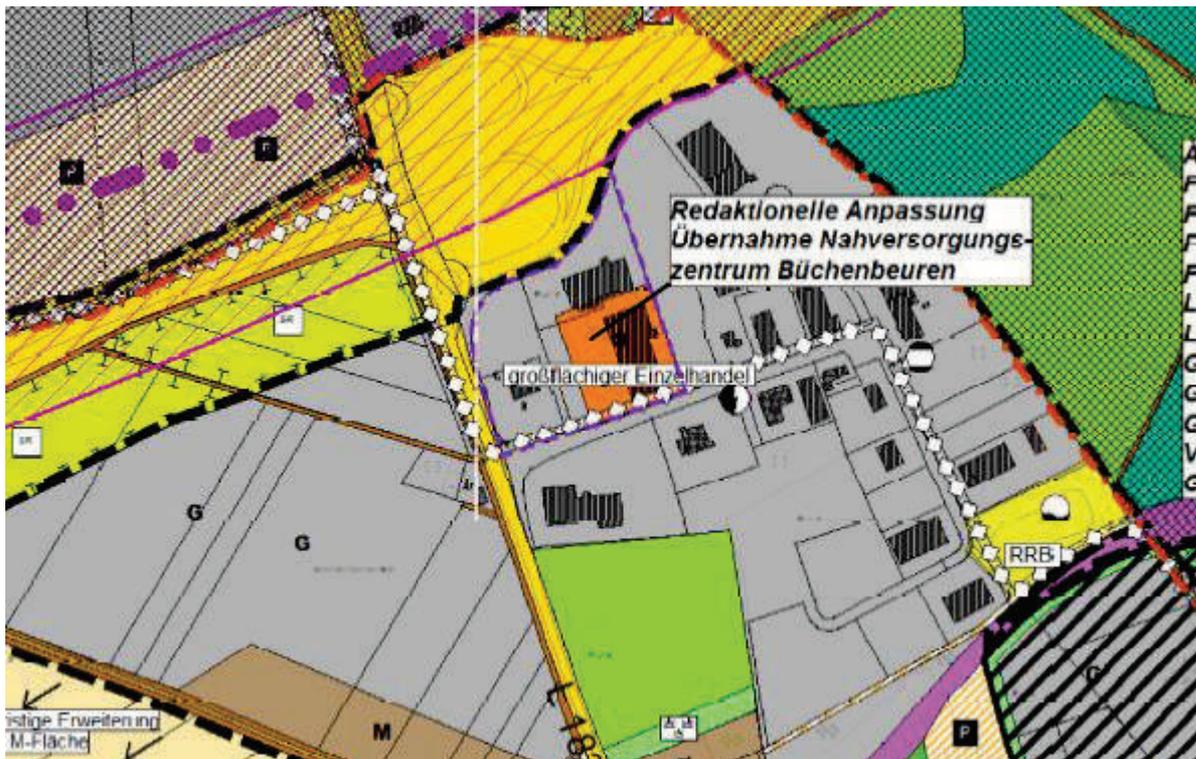


Abb.: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung Büchenbeuren in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans (lilafarbene, gestrichelte Umrandung)

Der Standort des ZVB Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren liegt westlich des Gemeindegebiets von Sohren und nördlich anschließend an die Siedlungsfläche des Grundzentrums Büchenbeuren. Der Nahversorgungsstandort liegt innerhalb eines Gewerbegebietes und die dort ansässige Einzelhandelsnutzung ist laut Bebauungsplan nur ausnahmsweise und mit strenger Flächenbegrenzung zugelassen.

Es handelt sich um einen verkehrsgünstig gelegenen Standort, der mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Vollsortimenter ausgestattet ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zum ZVB Nahversorgung (NVZ) ist ein großflächiger Baustoffhandel ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch einen Elektrohandel mit Computern.

Die Distanz zum Ortsrand von Büchenbeuren beträgt rund 400 Meter, so dass eine eingeschränkte Siedlungsintegration durchaus angenommen werden kann.

Innerhalb einer 800 Meter Distanz sind die nördlichen Siedlungsgebiete Büchenbeurens vom Standort aus erreichbar. Innerhalb von rund 1.200 Metern ist der gesamte Ortskern Büchenbeurens eingeschlossen. Die 1.200 Meterdistanz ist zu Fuß innerhalb 15 Minuten zurückzulegen. Mit dem Fahrrad benötigt ein Verbraucher 5 Minuten. Insofern ist eine Siedlungsintegration des Standortes nicht von der Hand zu weisen, auch wenn die unmittelbare Nachbarschaft durch gewerbliche Nutzung geprägt ist. Es besteht eine fußläufige Verbindung über die Straße „Dietrichshöhe“ und einen beleuchteten Fußweg außerhalb der Ortslage. Es ist lediglich die L 182 zu kreuzen. Hierfür besteht eine Querungshilfe vor der Einfahrt zum Gewerbegebiet. Das Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn sieht zudem eine Erweiterung des Wohngebietes „Erbbüchelchen“ in nördlicher Richtung vor, so dass weitere Wohnbereiche innerhalb des 800 m-Radius entstehen. Ein Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist demnach an diesem Standort für große Bevölkerungsteile möglich, was als Merkmal für einen integrierten Standort durchaus ausreichend ist. Die

gute Erreichbarkeit mit dem Auto über die B50 tut der fußläufigen und Fahrrad-Erreichbarkeit keinen Abbruch. Sie ist dringend erforderlich für die Versorgung der übrigen Ortsgemeinden. Die Topographie stellt in diesem Bereich kein zusätzliches Hindernis dar.

Die Auswahl dieses Standortes als ZVB Nahversorgung (NVZ) erfolgt auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und der aktuellen Versorgungsfunktion an diesem Standort. Der Standort Im Schiffels stellt sich als der einzige funktionsfähige und siedlungsnah Standort für den Verkauf von Artikeln des periodischen Bedarfs für das Grundzentrum Büchenbeuren dar. Wenn dem Grundzentrum Büchenbeuren eine entsprechende Versorgungsfunktion zugestanden wird, sollte auch eine adäquate Standortmöglichkeit eingerichtet werden können. Der Standort „Im Schiffels“ entspricht nicht der reinen Lehre der Nahversorgung, ist aber durchaus geeignet die Nahversorgung für Büchenbeuren und die Ortsgemeinden zu gewährleisten.

Die Bedeutung des Standortes für die Versorgung im Osten des Verbandsgemeindegebietes wird aus den Befragungsergebnissen deutlich. Die Befragung weist aus, dass 95% der Verbraucher mit Wohnsitz in den Ortsgemeinden Büchenbeuren, Lautzenhausen, Wahlenau, Hirschfeld und Lauferweiler angeben, sich in Büchenbeuren zu versorgen. Es sind noch 80% der Befragten mit Wohnsitz in Sohren, Bärenbach und Niedersohren, die ebenfalls Büchenbeuren als regelmäßigen Einkaufsort angeben. Insofern ist die günstige Verkehrslage zur Sicherung der Erreichbarkeit aus den übrigen Ortsgemeinden in der östlichen Verbandsgemeinde äußerst wichtig, um die dortige Nahversorgung zu sichern.

Die Abgrenzung des ZVB Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren umfasst die beiden Standorte des Lebensmittelhandels (Lidl und Edeka), einen Bäcker und ein Tankstellenshop sowie eine Freifläche, die als Flächenpotenzial für die Abrundung des Nahversorgungsangebotes genutzt werden kann. In fußläufiger Distanz ist die östliche Hauptstraße mit ihren Einzelhandels- Dienstleistungsangeboten erreichbar (Bäcker, Apotheke, Ärzte, Friseur, Fitnesscenter etc.).



NVZ Sohren

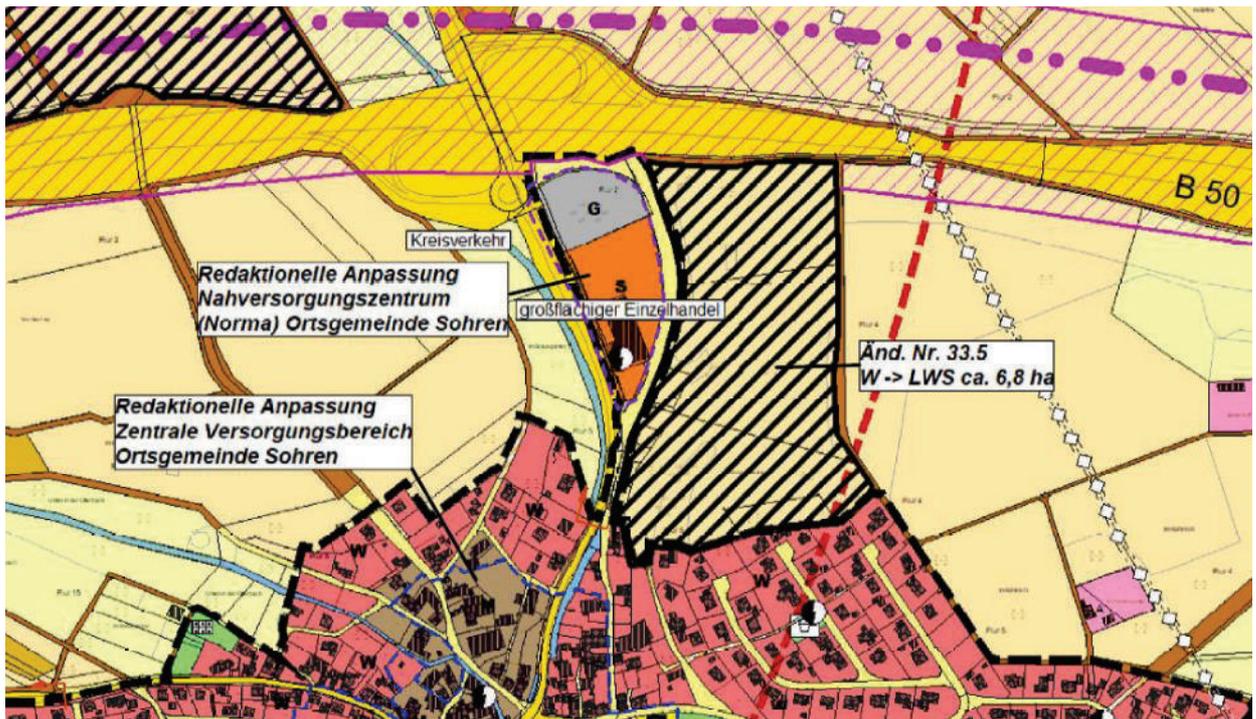


Abb.: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung Sohren (Norma) in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans (lilafarbene, gestrichelte Umrandung)

Der Standort des ZVB Nahversorgung (NVZ) Sohren (Norma) liegt nördlich im Gemeindegebiet von Sohren. Der Nahversorgungsstandort liegt angrenzend an die Wohngebiete der nördlichen Siedlungsgebiete von Sohren. Eine fußläufige Einbindung des Standortes Norma ist trotz der günstigen Pkw-Anbindung an die B50 für den gesamten nördlichen Siedlungsbereich Sohrens bis zur Bahnlinie im Süden und zur Straße Auf dem Schlicht im Westen gewährleistet. Insofern kann für diesen Standort, dessen fußläufige Anbindung im Wesentlichen über die Winkelstraße und die Hauptstraße verläuft, eine im Sinne der Landesplanung siedlungsintegrierte Lage festgehalten werden. Gleichzeitig ist durch die günstige Verkehrslage die Anbindung an die Ortsgemeinden gesichert.

Die Abgrenzung des NVZ Sohren (Norma) ergibt sich aus dem Straßenverlauf der Winkelstraße westlich und In der Sitters östlich (Abb. 66 Einzelhandelskonzept VG Kirchberg 2021).

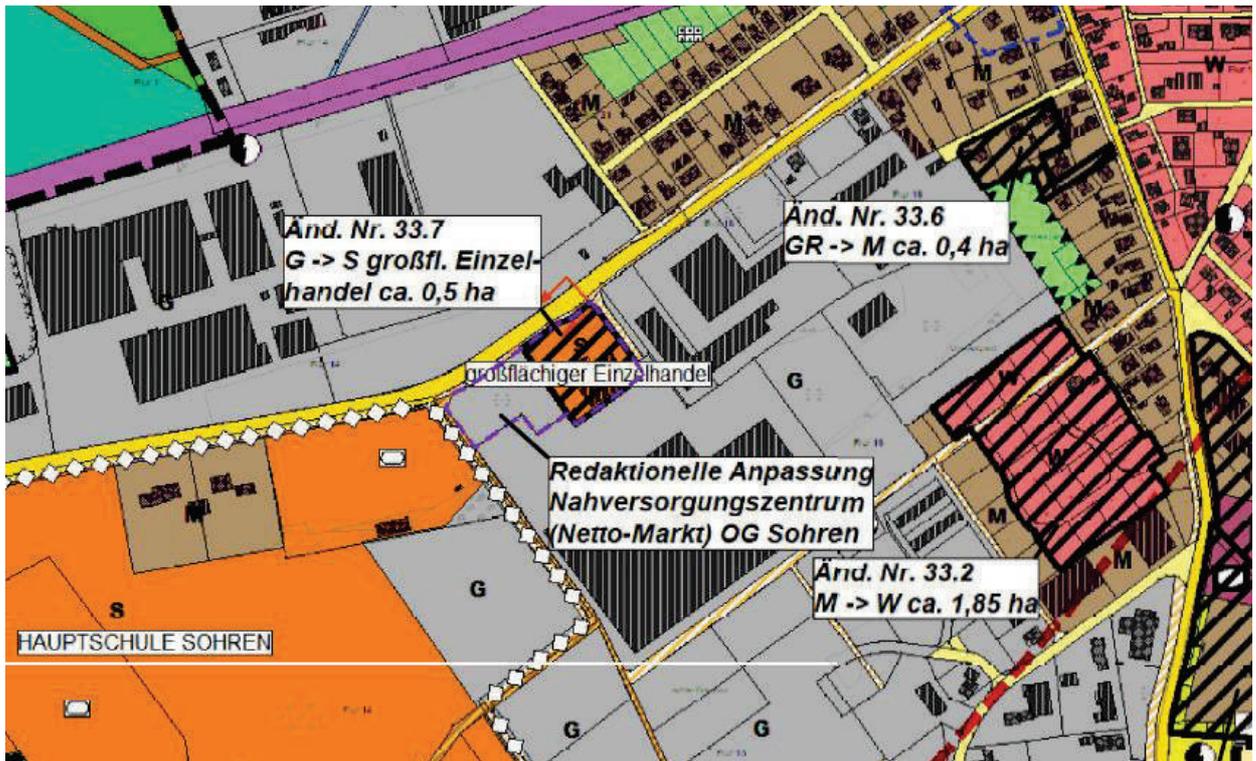


Abb.: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung Sohren (Netto) in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans (lilafarbene, gestrichelte Umrandung)

Eine fußläufige Einbindung des Standortes Netto ist für den gesamten westlichen Siedlungsbereich Sohrens bis in die Mitte des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Sohren gewährleistet. Insofern kann für diesen Standort, dessen fußläufige Anbindung im Wesentlichen über die Michael-Felke-Straße verläuft, eine im Sinne der Landesplanung siedlungsintegrierte Lage festgehalten werden.

Die parzellenscharfe Abgrenzung des NVZ Sohren (Netto) ergibt sich aus den Grundstücksgrenzen.

NVZ Kirchberg

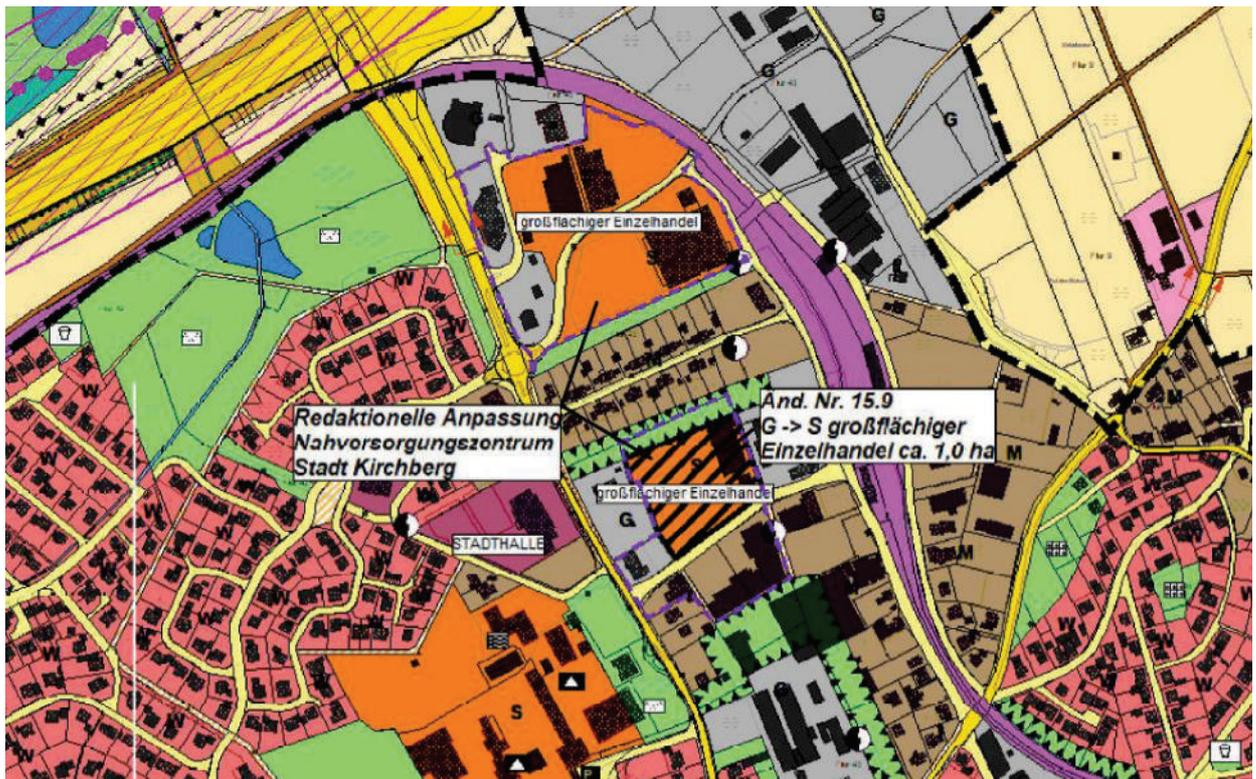


Abb.: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches der Nahversorgung Kirchberg in der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans (lilafarbene, gestrichelte Umrandung)

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung Kirchberg liegt im nördlichen Siedlungsgebiet der Stadt Kirchberg. In diesem Gebiet sind bereits die großflächigen Lebensmittelanbieter (Wasgau, Lidl, Aldi, Norma) konzentriert ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch drei Bäcker, ein Lottogeschäft sowie einen Tankstellenshop.

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgung Kirchberg ist zweigeteilt, da er über zwei separate Zufahrten erreichbar ist. Eine trennende Wohnhauszeile separiert die Betriebsstandorte voneinander. Angrenzend an den ZVB ist ein Baustoffhandel unterhalb der Großflächigkeitsgrenze ansässig.

Die Lage zum ZVB Stadtzentrum Kirchberg ist günstig. Innerhalb von 500 Metern ist der ZVB Stadtzentrum vom Nahversorgungsstandort (NVZ) aus erreichbar. Die Lage des ZVB Nahversorgung (NVZ) ist zum einen in Bezug auf die Siedlungsstruktur zentral und auch verkehrsgünstig gelegen. Die Distanz zur B50 beträgt nur 400 Meter. Innerhalb der 800 Meter Distanz, was einem Fußweg von rund 10 Minuten entspricht, ist der Siedlungskern der Stadt Kirchberg nahezu vollständig fußläufig erschließbar. Die Distanz von 1.200 Metern, die einen 15 Minuten Fußweg oder einem 5 Minuten Radweg entsprechen, ist die gesamte Kernstadt Kirchbergs abgedeckt. Vor diesem Hintergrund kann der ZVB Nahversorgung (NVZ) Kirchberg als vollständig und eindeutig integriert bewertet werden. Es ist darüber hinaus ein funktionaler Zusammenhang mit dem ZVB Stadtzentrum herzustellen, der sich in der Aufgabenteilung der Versorgungsfunktionen (Zentrenrelevant für den ZVB Stadtzentrum und Nahversorgung für den ZVB Nahversorgung) äußert.

Die Verkehrsgunst des ZVB Nahversorgung (NVZ) Kirchberg ermöglicht die Nahversorgung für die Ortsgemeinden im Westen der Verbandsgemeinde. Die Haushaltsbefragung zeigt eindrücklich die Orientierung der Verbraucher aus Kirchberg selbst. Hier geben 98% der Befragten an, regelmäßig in Kirchberg Lebensmittel zu kaufen. Die nördlich gelegene Ortsgemeinden geben zu 90% an, in Kirchberg einzukaufen. Hier handelt es sich vor allem um die Ortsgemeinden Reckershausen, Kap-

pel, Rödelhausen, Belg, Todenroth, Metzenhausen, Oberkostenz, Dillendorf, Heinzenbach und Unzenberg. Selbst aus dem südlich gelegenen Bereich der Verbandsgemeinde geben immer noch knapp 80% der Befragten an, in Kirchberg regelmäßig einzukaufen, obwohl in Gemünden ein Netto-Discounter ansässig ist. Es handelt sich um die Ortsgemeinden Henau, Woppenroth, Lindenschied, Sohrschied, Hecken, Dickenschied, Womrath Rohrbach, Gehlweiler, Maitzborn, Rödern und Gemünden. Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherung der Nahversorgung im Verbandsgemeindegebiet eine sehr gute Verkehrsanbindung der ZVB Nahversorgung (NVZ) unverzichtbar.

Die Abgrenzung des ZVB Nahversorgung (NVZ) erfolgt parzellenscharf. Die Zweiteilung des Gebietes durch die Matthias-Tenhaeff-Straße bedingt zwei Zufahrten die einerseits über die Freiherr-von-Drais-Straße und andererseits über die Emil-Thomas-Straße erfolgen. Innerhalb des abgegrenzten Gebiets sind im nördlichen Teil über die Freiherr-von-Drais-Straße Lidl, Aldi, Wasgau sowie zwei Bäcker, ein Tankstellshop und eine Gaststätte mit Spielhalle ansässig. Im südlichen Teil über die Emil-Thomas-Straße sind der Norma Discounter, ein Bäcker sowie ergänzende Nutzungen wie Friseur, Autohandel, Imbiss und Physiotherapie ansässig. Im südlichen Teil sind Flächenpotenziale verfügbar, die für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Lebensmittelvollsortimenters entsprechend der Ermittlung des Entwicklungsbedarfs nutzbar wären.

Zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen Kirchberg und Sohren sowie den zentralen Versorgungsbereichen der Nahversorgung in Büchenbeuren, Sohren (Norma), Sohren (Netto) und Kirchberg stellt die Ortsgemeinde Gemünden mit einem Netto-Markt einen Solitärstandort Nahversorgung dar. Dieser ist ein dezentraler Standort und übernimmt eine ergänzende Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Er ist derzeit der einzige Solitärstandort für die Lebensmittelversorgung in der Verbandsgemeinde Kirchberg.

Der Netto Standort in Gemünden liegt in der Hauptstraße und ist aufgrund seiner an die Siedlungsstruktur anschließenden Lage als städtebaulich integriert zu bewerten. Innerhalb der fußläufigen 800 Meter Distanz ist der gesamte Siedlungskern von Gemünden eingeschlossen.

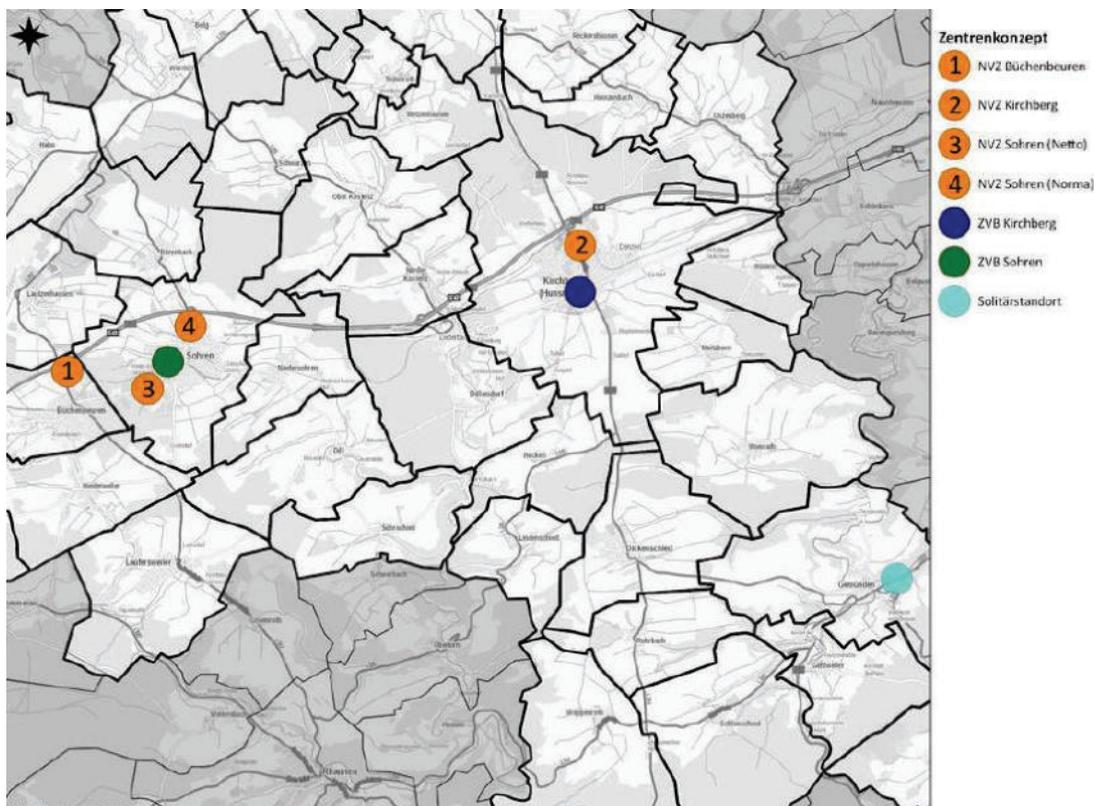


Abb.: Zentrenkonzept Verbandsgemeinde Kirchberg (Quelle: Einzelhandelskonzept VG Kirchberg 2021)

23. März .2023



Zu den **Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen** für die Verbandsgemeinde Kirchberg zählen gemäß des Zentrenkonzepts folgende Aspekte:

- 1) Sicherung der grundzentralen Funktion der drei kooperierende Grundzentren Büchenbeuren, Sohren und Kirchberg und Reduzierung der Kaufkraftabflüsse im periodischen Segment.
- 2) Weiterentwicklung eines Zentrenkonzeptes mit Schwerpunkt auf einer zielgerichteten Zentrenentwicklung in den ZVB Stadtzentrum Kirchberg und dem ZVB Ortszentrum Sohren.
- 3) Zentrenentwicklung (Zentrale Versorgungsbereiche Stadtzentrum/Ortszentrum) (u.a. Sicherung und weitere Aufwertung der Aufenthaltsqualität, bauliche Verbesserungen, Spezialisierung des Fach Einzelhandels, aktive Ansiedlungspolitik, etc.).
- 4) Sicherung und Weiterentwicklung der Funktion der Zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgung in Büchenbeuren und Kirchberg Schutzfunktion im Sinne des BauGB; eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung in Nahversorgungsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel) ist dringend erforderlich.
- 5) Modernisierung der Handelsstruktur (Unterstützung der Betriebe bei Modernisierungs- und Umbauvorhaben; Sensibilisierung der Händler auf Grundlage der Bevölkerungsprognose u.a. Zielgruppenwechsel, Optimierung der Selbstpräsentation, Verbesserung des Marktauftritts, etc.).
- 6) Konzentration der Funktion Handel auf die Zentralen Versorgungsbereiche (Vermeidung von dezentralen Standorten, Stärkung der zentralen Versorgungsbereiches Stadtzentrum Kirchberg und Ortszentrum Sohren durch Strukturverbesserungen und Angebotsverdichtung, Weiterentwicklung der ZVB Nahversorgung (NVZ) in Büchenbeuren, Sohren und Kirchberg.
- 7) Anpassung der Bauleitplanung: Der Bebauungsplan im ZVB Nahversorgung (NVZ) Büchenbeuren ist an die kommenden Herausforderungen und Entwicklungen anzupassen. Der Bebauungsplan im südlichen Teil des ZVB Nahversorgung (NVZ) Kirchberg (Emil-Thomas-Straße) ist im Falle von Ansiedlungen anzupassen. Dies gilt auch für den ZVB Nahversorgung (NVZ) Sohren (Norma).

Ein weiterer relevanter Aspekt der Entwicklungskonzeption für die VG Kirchberg ist die Definition einer speziell für den Einzelhandel in der Verbandsgemeinde Kirchberg aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste, der „**Kirchberger Liste**“. Ausgangspunkt stellt die bereits 2008 von der GMA erarbeitete Kirchberger Liste dar.

Grundlagen der „Kirchberger Liste“ sind die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die bereits dargestellten Entwicklungspotenziale des Einzelhandels. Entscheidend bei der Festlegung der Sortimentsliste sind die erhobenen Sortimente innerhalb der ZVBs. Treten hier einzelne Sortimente nicht mehr, oder nur noch in Teilsortimenten innerhalb von Fachgeschäften auf, so sinkt deren Zentrenrelevanz. Ebenso als Bewertungskriterium fließt die Gewichtung der Ansiedlungsperspektiven einzelner Warengruppen für Innenstadtlagen ein. Hier wurde im Besonderen nach marktüblichen Standortpräferenzen die Marktfähigkeit von bestimmten Betriebstypen und Flächenverfügbarkeiten bewertet.

Generell ist festzuhalten, dass zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nur innerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zulässig sind, in den ZVB Nahversorgung (NVZ) nur die Nahversorgungsrelevanten Sortimente. Zum anderen betreffen Ansiedlungsausschlüsse lediglich die zentrenrelevanten Sortimente, wenn diese außerhalb der Innenstadt oder den ausgewiesenen Lagen angesiedelt werden sollen. Dagegen können (und sollen nach Möglichkeit) nichtzentrumrelevante Sortimente auch in den Stadt- und Ortszentren oder den anderen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Nahversorgungs- und Zentrenrelevantes Sortiment	Nicht-zentrenrelevantes Sortiment
Nahrungs- und Genussmittel Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	
Gesundheits- und Körperpflege Drogerieartikel, Apothekenwaren	
Bücher und Schreibwaren Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften	
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	
Zentrenrelevantes Sortiment	Nicht-zentrenrelevantes Sortiment
Gesundheits- und Körperpflege Parfümerieartikel, orthopädische und medizinische Waren	
Textilien, Bekleidung, Lederwaren Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	
Schuhe	
Uhren, Schmuck, Optik Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	
Haushaltswaren, GPK Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	Haushaltswaren, GPK Campingartikel
Elektrowaren Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	Elektrowaren Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)
Bücher und Schreibwaren Bücher, Fachzeitschriften, elektr. Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	Bücher und Schreibwaren Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel
Möbel und Einrichtungsbedarf Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Bettwäsche, Haus- und Heimtextilien, Gardinen	Möbel und Einrichtungsbedarf Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen
Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Klein-eisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Samen-reien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe
Hobby-, Sport und Freizeitartikel Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Rucksäcke, Spielwaren	Hobby-, Sport- und Freizeitartikel Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze Kinderwägen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVBI= Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

ZVBS= Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum (Nahversorgung)

perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum (Nahversorgung)

Abb.: Kirchberger Liste (Quelle: Einzelhandelskonzept VG Kirchberg 2021)

Zusammenfassend sind die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts

- die Ausweisung und Anwendung der Kirchberger Liste,
- die Ausweisung der dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche Stadtzentrum Kirchberg und Ortszentrum Sohren sowie der Zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgung in Büchenbeuren, Sohren und Kirchberg,
- die Konzentration aller Einzelhandelsfunktionen auf die ausgewiesenen Bereiche,
- keine großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe Kirchberger Liste) außerhalb der abgegrenzten Standortbereiche (Zentrale Versorgungsbereiche),
- die Einarbeitung der Ziele und strategischen Aussagen des Konzeptes in die aktuelle Bauleitplanung,
- keine Ausweisung von weiteren Standorten der Nahversorgung außerhalb der bestehenden Standortbereiche,
- Bestandsschutz und Bestandspflege der bestehenden Betriebe (auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche),
- der Erhalt und die Pflege der zentralen Versorgungsbereiche als Identifikationsplatz unter Berücksichtigung der Flächenbedarfe für den Fachhandel, Dienstleister und die Gastronomie,
- die Verbesserung der Kaufkraftbindung und Nahversorgung durch zusätzliche Ansiedlung von Drogeriemärkten sowie Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters (die jeweilige Standortwahl muss sich auf die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche beschränken und sich an den Einzugsbereichen der Grundzentren orientieren),
- eine abwägende Ansiedlung von neuen, strukturergänzenden Märkten unter Berücksichtigung der getroffenen Aussagen zu Sortimenten und räumlicher Verortungen sowie der zentralörtlichen Einstufung,
- die Ansiedlung neuer Betriebsformen und –typen innerhalb der bestehenden Zentrenstruktur zur Strukturergänzung und Verbesserung der Magnetfunktion für Kunden aus dem Einzugsgebiet und Flächenerweiterungen im Einzelhandel nicht nur unter dem Gesichtspunkt Umsatzsteigerung, sondern auch unter dem qualitativen Aspekt (breite Gänge, niedrigere Regale, tieferes Sortiment, etc.).

Mit dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg wird eine zielgerichtete und räumlich-funktional strukturierte Einzelhandelsentwicklung angestrebt.

10 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

In diesem Kapitel werden Entwicklungsperspektiven in Bezug auf Gewerbeflächen für die Verbandsgemeinde Kirchberg auf Grundlage des raumordnerischen und städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn vorgestellt. Diese Entwicklungsperspektiven sind als Zielaussagen für die nächste Fortschreibung vorgesehen. Sie werden an dieser Stelle rein informativ dargestellt.

Die einzelnen Perspektivflächen sind fortlaufend nummeriert.

10.1 Bärenbach (A4)

Die Perspektivfläche A4 für Gewerbe nördlich der Ortslage von Bärenbach an der L 182 beträgt 20 ha. Bei dem Neubau der L 128 (gemäß Langfristkonzept) ist eine sehr gute Erschließung möglich.

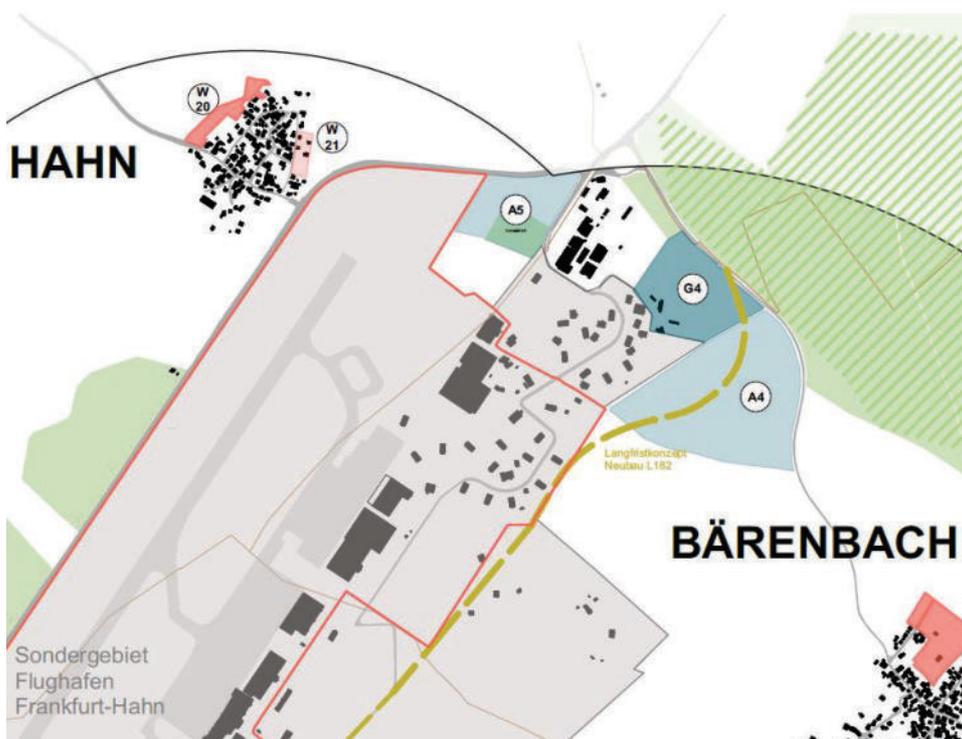


Abb.: Darstellung der Perspektivfläche A4 in Bärenbach im Entwicklungskonzept
(Quelle: Raumordnerisches und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn)

10.2 Hahn (A5)

Die Perspektivfläche A5 für Gewerbe in der Ortsgemeinde Hahn nördlich des Flughafengeländes (gegenüber von „Hahn Kunststoffe“) beträgt 7 ha. Bei dem Neubau der L 128 (gemäß Langfristkonzept) ist eine sehr gute Erschließung möglich.

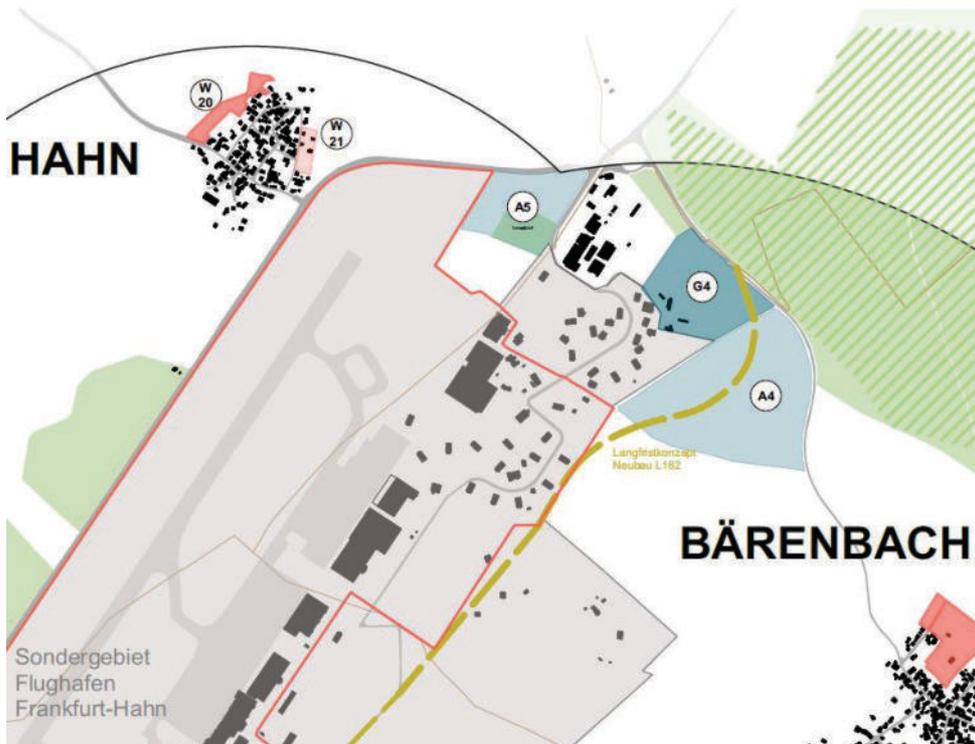


Abb.: Darstellung der Perspektivfläche A5 in Hahn im Entwicklungskonzept
(Quelle: Raumordnerisches und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn)

10.1 Büchenbeuren (A6)

Die Perspektivfläche A6 für Gewerbe nordwestlich der Ortslage Büchenbeuren verläuft südlich entlang der B 50 und beträgt ca. 30 ha. Eine mögliche verkehrliche Anbindung besteht über den Neubau der Hunsrückspanne.

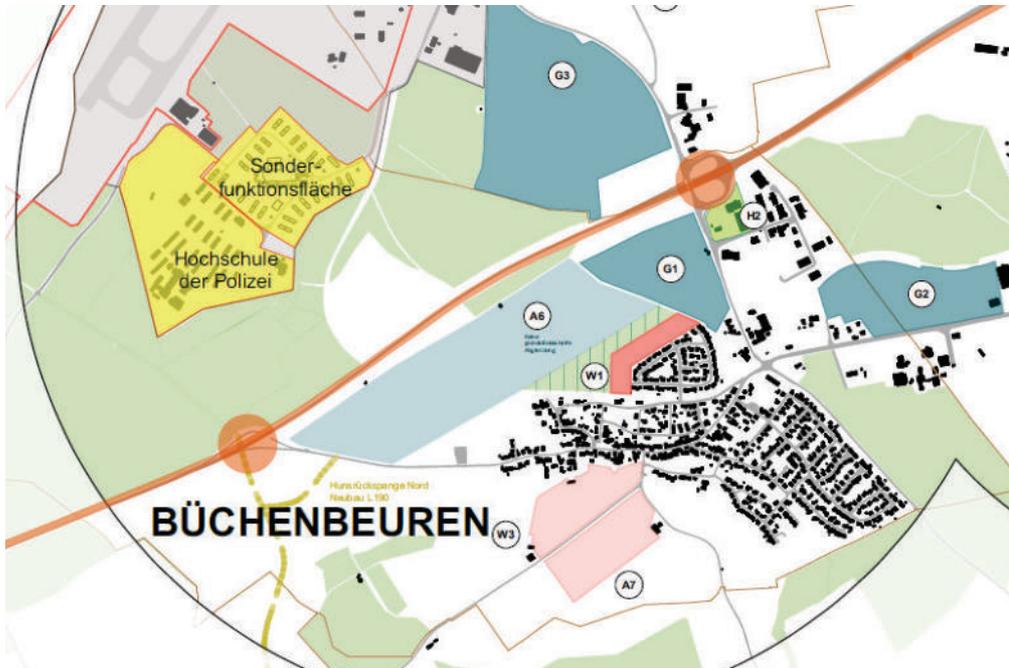


Abb.: Darstellung der Perspektivfläche A6 in Büchenbeuren im Entwicklungskonzept
(Quelle: Raumordnerisches und städtebauliches Entwicklungskonzept für die Region Flughafen Frankfurt-Hahn)

II UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 ist die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 (4) BauGB unter Verweis auf § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, „was man macht“, in der Abwägung kommt man dann zum „Inkaufnehmen“ der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der FNP-Änderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dient insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Gegenstand sind.

Aufgrund des Umfangs des Umweltberichts wird der Umweltbericht als separates Textwerk verfasst und ist formalrechtlich ein gesonderter Bestandteil der Begründung. Für Einzelheiten wird auf den Umweltbericht selbst verwiesen.

23. März .2023 heu-bb
Projektnummer: 30 802
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch M.Sc.

Kirchberg, den 27.06.2024

gezeichnet: **Peter Müller**
(Bürgermeister)
Verbandsgemeindeverwaltung
55481 Kirchberg (Hunsrück)

KARST INGENIEURE GmbH

Separate Anlagen:

- **Flächenbilanz:** Die Flächenbilanz für die geänderten Flächendarstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist in einer separaten Tabelle aufgelistet, die als Anlage im DIN-A3 Format beigefügt ist. In dieser Tabelle wird die Gesamtsumme der geänderten Nutzungsarten ermittelt (alle Flächenangaben erfolgen in der Einheit Hektar).

- **Flächenbilanz Flächentausch:** Die Übersicht „Tauschflächen Wohnbauflächen“ der Gemeinden in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg ist in einer separaten Tabelle aufgelistet, die als Anlage im DIN-A3 Format beigefügt ist. In dieser Tabelle wird der Bedarf an Wohnbauflächen mit möglichen Tauschflächen zusammengestellt (alle Flächenangaben erfolgen in der Einheit Hektar).

- Umweltbericht gemäß §§ 2a und 2 (4) BauGB

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift mit dem Original der Begründung der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg übereinstimmt.

55481 Kirchberg, den _____
Verbandsgemeindeverwaltung
Kirchberg (Hunsrück)

Im Auftrag:

(Siegel)

