

VERBANDSGEMEINDE RANSBACH-BAUMBACH WESTERWALDKREIS

Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

**Schlussfassung
nach Feststellungsbeschluss
gemäß § 6 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE RANSBACH-BAUMBACH**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN 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

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	7
1	ERFORDERNIS ZUR FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	7
1.1	Vorbemerkungen	7
1.2	Neuaufstellungserfordernis	8
1.3	Landschaftsplanung in der Bauleitplanung	8
1.4	Bevölkerungsentwicklung	9
1.5	Vorgaben übergeordneter Planungen	10
1.5.1	Landesentwicklungsprogramm IV	10
1.5.2	Regionaler Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald	13
1.5.3	NATURA 2000 – FFH- und Vogelschutzgebiete	15
2	ERLÄUTERUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN	18
2.1	Zeichnerische Darstellung der Änderungen	18
2.2	Hinweise zu den Erläuterungstexten für die einzelnen Ortsgemeinden	19
2.3	Erläuterungen zu bestimmten Inhalten des Flächennutzungsplans	21
2.3.1	Fernleitungen und Richtfunk	21
2.3.2	ICE-Trasse	22
2.3.3	Kompensationsflächen der ICE-Neubaustrecke	22
2.3.4	Darstellung denkmalgeschützter baulicher Anlagen	22
2.3.5	Darstellung von genehmigten Rohstoffabbauflächen / Betriebsplanflächen	23
2.3.6	Nachrichtliche Darstellung der Rohstoffsicherungsflächen des Regionalen Raumordnungsplans	23
2.3.7	Darstellung von Altlastenverdachtsflächen	23
2.3.8	Überregionaler Radweg Brexbachtalstrecke der Bahn	23
2.4	Hinweise	24

12. Sept. 2011



3	INTEGRATION DER LANDSCHAFTSPLANNEUAUFSTELLUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	26
4	FLÄCHENBILANZ	28
4.1	Bilanzierung der Flächendarstellungen im Rahmen der Neuaufstellung	28
5	BAUFLÄCHENPOTENTIALE	31
6	ORTSLAGENTEIL	32
6.1	Ortsgemeinde Alsbach	32
6.1.1	Umwidmung Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche im Norden der Ortslage, ca. 0,4 ha	33
6.1.2	Neuausweisung von Wohnbauflächen im Westen der Ortslage im Bereich „Oberm Lustgarten“, ca. 3,7 ha	34
6.1.3	Umwidmung von Wohnbauflächen in Grünflächen im Süden der Ortslage im Bereich „Dellenflur“, ca. 0,2 ha	35
6.1.4	Bestandsanpassungen am südlichen Ortseingang, ca. 0,5 ha Wohnbauflächen, 0,5 ha Mischbauflächen, ca. 0,2 ha Grünflächen	36
6.1.5	Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbauflächen und Grünflächen östlich der Hauptstraße, M ca. 0,8 ha, GR ca. 0,1 ha	37
6.1.6	Abrundung der Ortslage im Nordosten am Ortsausgang beiderseits der ehemaligen K 117, ca. 0,5 ha	38
6.1.7	Umwidmung der Mischbauflächen in Wohnbauflächen und Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hauptstraße unterhalb der Kirche, ca. 0,3 ha	39
6.2	Ortsgemeinde Breitenau	40
6.2.1	Umwidmung von Mischbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft im Westen der Ortslage im Bereich „Steinchen“, ca. 0,4 ha	40
6.2.2	Umwidmung der Darstellungen an der südlichen Ortslagengrenze im Bereich Friedhof, ca. 1,0 ha	41
6.2.3	Umwidmung von Grünflächen in Wohnbauflächen westlich der Rheinstraße, ca. 0,3 ha und LPflege-Flächen, ca. 0,1 ha	42
6.3	Ortsgemeinde Caan	42

6.3.1	Ausweisung von Wohnbauflächen und Landespflegeflächen im Bereich Mohrenhähne/ Schäfersgarten, ca. 2,6 ha Wohnbaufläche, 0,4 ha Landespflegeflächen	43
6.3.2	Umwidmung von Grünflächen zu Wohnbauflächen östlich des Ortskerns, ca. 0,1 ha	45
6.3.3	Umwidmung von Gemeinbedarfsflächen in Gewerbeflächen am Pfahlberg, ca. 0,15 ha	45
6.3.4	Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden der Ortslage am Heideweg, ca. 0,15 ha	46
6.3.5	Ausweisung von Wohnbauflächen (ca. 0,9 ha) im Westen der Ortslage im Bereich Dorfweise	46
6.4	Ortsgemeinde Deesen	48
6.4.1	Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Kältehof, ca. 0,5 ha	49
6.4.2	Nachrichtliche Übernahme: Ausweisung von eingeschränkten Gewerbeflächen südlich der Sayntalstraße, Bereich „Stechwiese“, ca. 0,1 ha	49
6.4.3	Umwidmung von Wohnbauflächen in Gemeinbedarfsflächen am Eulenweg, ca. 0,3 ha	51
6.4.4	Ausweisung von Mischbauflächen am nordöstlichen Ortsausgang an der Bergstraße, ca. 0,5 ha	51
6.4.5	Umwidmung von Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen und Ausweisung von Wohnbauflächen Im Süden der Ortslage an der Lindenbergsstraße, ca. 0,5 ha	53
6.4.6	Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im Bereich des Sportplatzes im Norden der Ortslage, W ca. 1,9 ha, M ca. 0,3 ha	54
6.5	Ortsgemeinde Hundsdorf	56
6.5.1	Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Heegewiese, im Westen der Ortslage, ca. 0,8 ha	56
6.5.2	Ausweisung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Grünflächen im Osten der Ortslage nördlich des Friedhofes, ca. 2,1 ha W, 0,2 ha M, 2,1 ha GR	57
6.5.3	Nachrichtliche Übernahme: Darstellung einer Sonderbaufläche "Freizeit" im Bereich "Auf dem Freienstück", ca. 12,1 ha	58
6.6	Ortsgemeinde Nauort	58
6.6.1	Darstellung einer Wohnbaufläche mit randlicher Grünfläche im Osten der Ortsgemeinde im Bereich „Krummenacker sowie Umwidmung einer Grünfläche zu einer Landespflegefläche (zugeordnete Kompensationsfläche), W ca. 3,6 ha, GR ca. 1,6 ha Grünflächen, LPF/ZK ca. 1,6 ha	59
6.6.2	Entfall der Darstellung der Ortsumgehung nördlich der Ortslage	60

12. Sept. 2011

6.7	Ortsgemeinde Oberhaid	61
6.7.1	Umwidmung von Gewerbefläche in Kompensationsfläche, Bereich „Hahnenplatz“ westlich der A 3, ca. 3,4 ha	62
6.8	Stadt Ransbach-Baumbach	62
6.8.1	Umwidmung des Sondergebietes am Schwimmbad Ransbach in Fläche für die Forstwirtschaft, ca. 2,1 ha	64
6.8.2	Neuausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen sowie Grünflächen und Landespflegeflächen und Umwidmung von Mischbauflächen zu Wohnbauflächen im Westen beiderseits der geplanten Umgehung; ca. 4,4 ha Wohnbauflächen, 1,0 ha Mischbauflächen, 5,1 ha Gewerbeflächen, 5,4 ha Grünflächen, 0,6 ha Gemeinbedarfsfläche und 20,0 ha Landespflegeflächen	65
6.8.3	Umwidmung des alten NATO Tanklagers von „Fläche für die Forstwirtschaft“ zu gewerblicher Baufläche und Ausweisung zugeordneter Kompensationsflächen, G ca. 4,7 ha, GR ca. 0,3 ha, Zk _{intern} ca. 1,1 ha, Zk _{extern} ca. 4,3 ha	67
6.8.4	Umwidmung von Landespflegeflächen zu Gewerbeflächen im Osten an der Gemarkungsgrenze, ca. 8,7 ha	68
6.8.5	Umwidmung von Gewerbeflächen in Flächen für die Landwirtschaft südlich der L 300, ca. 16,9 ha	69
6.8.6	Nachrichtliche Übernahme: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft zu Gewerbeflächen im Bereich des rechtsverbindlichen Gewerbegebietes „Vordere Struth“, ca. 1,5 ha	70
6.8.7	Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen im Bereich "Im Staudchen", W ca. 0,4 ha, M ca. 0,5 ha	71
6.9	Ortsgemeinde Sessenbach	72
6.9.1	Aufnahme von Landespflegeflächen im Nordosten der Ortslage, ca. 0,3 ha	74
6.9.2	Ausweisung eines Gewerbegebietes an der Kreuzung L 306 / K 125, ca. 5,2 ha	75
6.10	Ortsgemeinde Wirscheid	77
6.10.1	Neuausweisung von Wohnbauflächen im Nordwesten der Ortslage im Bereich „Kauserwegflur“, ca. 1,8 ha	78
6.10.2	Neuausweisung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage im Bereich „Großgarten“, ca. 1,5 ha	79
6.11	Ortsgemeinde Wittgert	80
6.11.1	Ausweisung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Grünflächen im Bereich „Obere Dernbachswiese“, ca. 1,6 ha W, 0,4 ha M, 0,6 ha GR	81

6.11.2	Umwidmung Wohnbauflächen in Grünfläche „Festplatz“, ca. 0,1 ha	82
6.11.3	Umwidmung von Grünflächen in Mischbauflächen, ca. 0,2 ha	83
6.11.4	Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Sport), angrenzend an die Haiderbachschule und den Kindergarten, im Bereich „Kirchenhahn“, ca. 2,2 ha GB	83
II	UMWELTBERICHT (KURZERLÄUTERUNG)	85
III	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (KURZERLÄUTERUNG)	85

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 ERFORDERNIS ZUR FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1.1 Vorbemerkungen

In seiner Ursprungsfassung wurde der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach 1989 wirksam. Nach der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Jahr 1999 wirksam wurde, bedarf das Planwerk einer grundlegenden Neufassung. Dies geschieht in Verbindung mit einer Neuaufstellung des Landschaftsplanes, dessen Ursprungsfassung noch aus dem Jahr 1977 stammt. Dementsprechend überarbeitungsbedürftig sind die Außenbereichsdarstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Inhalte der nunmehr vorgesehenen Neuaufstellung lassen sich zusammengefasst und verkürzt wie folgt charakterisieren:

1. Korrektur, z. T. Begradigung der Baugrenzen der Ortslagen bzw. Anpassung der baulichen Nutzung an rechtskräftige oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne.
2. Aufnahme von baulichen Erweiterungsflächen, die zum Teil durch Entwicklungsplanungen vordestrukturiert wurden oder nur einzelne Grundstücke umfassen, zum Teil jedoch größerflächige Entwicklungen ermöglichen sollen.
3. Aussagen zur Ausweisung von Flächen zur Nutzung der Windenergie. Hierzu hat der Verbandsgemeinderat eine separate Teilfortschreibung beschlossen. Aussagen hierzu sind dem FNP-Teilplan Windenergienutzung zu entnehmen.
4. Integration der ebenfalls neu erstellten Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan und somit Aktualisierung der Außenbereichsdarstellung.

Insbesondere aufgrund der Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan, die Gegenstand dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sein soll, bedarf es einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und es reicht eine alleinige Fortschreibung nicht aus.

Bekanntermaßen hat sich der vom Landesgesetzgeber konzipierte Anspruch auf **Vollintegration** der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan politisch nicht realisieren lassen. Um somit zu einer politisch akzeptablen und für den Verbandsgemeinderat zustimmungsfähigen Übernahme landschaftsplanerischer Zielvorstellungen in den Flächennutzungsplan zu gelangen, bedarf es der intensiven gesprächsweisen Abstimmung mit der Landwirtschaft über deren Flächen-Flexibilitäten und der Erarbeitung eines **Integrationsentwurfs** als „Zwischenpapier“ zwischen landschaftsplanerischem Zielkonzept und Flächennutzungsplan.

Die hiermit vorgelegten Planunterlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach stellen die Schlussfassung gemäß Feststellungsbeschluss vom 25.08.2011 dar. Die Unterlagen bestehen aus einem Gesamtplan im Maßstab 1:10.000 sowie den Ortslagenblättern im Maßstab 1:2.500. Die schriftlichen Erläuterungen bestehen aus dieser Be-

12. Sept. 2011



gründung, dem Umweltbericht (separates Dokument) und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB (separates Dokument).

1.2 Neuaufstellungserfordernis

Der vorliegende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach wurde 1989 verbindlich und mehrfach fortgeschrieben. Der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde wurde 1975 bis 1977 erarbeitet und 1978 beschlossen. Aufgrund der langen Laufzeit der Pläne wurde eine grundlegende Überarbeitung beider Planungen notwendig.

Hierbei sind aufgrund von Nutzungsänderungen Neuabgrenzungen der verschiedenen Bauflächen- ausweisungen (Wohn-, Misch-, und Gewerbegebiete) innerhalb der Ortslagen notwendig. Verschiedene Änderungen werden aufgrund geänderter Planungsabsichten der Ortsgemeinden bzw. in Anpassung an Bebauungspläne notwendig. Im Rahmen der Neuaufstellung sollen mit Zeithorizont 2015 Siedlungserweiterungsflächen für die einzelnen Ortsgemeinden ausgewiesen werden, um den absehbaren Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen sowie gewerblicher Bauflächen zu decken.

Im Außenbereich ist eine vollständige Überarbeitung aufgrund der neuerarbeiteten Landschaftsplanung notwendig.

1.3 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung

In Flächennutzungsplänen sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. In den Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Westerwald wurde festgelegt:

1. Für diejenigen Änderungsflächen der Neuaufstellung, welche aus verbindlichen Bauleitplanverfahren resultieren, erfolgt die Abstimmung der landespflegerischen Zielvorstellungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und es kann durch den Flächennutzungsplan-Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung somit grundsätzlich auf diese Abstimmungsergebnisse verwiesen werden. Sofern größere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen werden, sollte eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgen.
2. Für diejenigen Änderungen, die der verbindlichen Bauleitplanung vorangehen, sind die Landschaftspotentiale zu behandeln, sind entsprechende Bewertungen der Schutzwürdigkeit, Empfindlichkeit und der Beeinträchtigungsrisiken durchzuführen, sowie gegebenenfalls erforderliche Kompensationsmaßnahmen darzulegen. Hierbei fließen die gesamten Erkenntnisse aus der Landschaftsplanung ein.

Da im Stadium der Flächennutzungsplanänderung der in der Regel **notwendige Grunderwerb** für die Durchführung landespflegerischer Kompensation noch nicht nachgewiesen werden kann, ist auch in vielen Fällen noch keine exakte Zuordnung der landespflegerischen Kompensationsflächen zu den jeweiligen Eingriffen durch die Bauflächenenerweiterungen in den Ortsgemeinden möglich. Aus diesem Grund werden im Flächennutzungsplan **Kompensationsräume** ausgewiesen, in welchen definierte Maßnahmen zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild durchgeführt werden sollen und welche für Kompensationszwecke im räumlichen Zusammenhang befindlicher Planungs- und Baumaßnahmen genutzt werden können. **Es wird in aller Deutlichkeit auf die Notwendigkeit der Kompensation im Rahmen der gesetzlichen Notwendigkeiten des BauGB 2004 hingewiesen.**

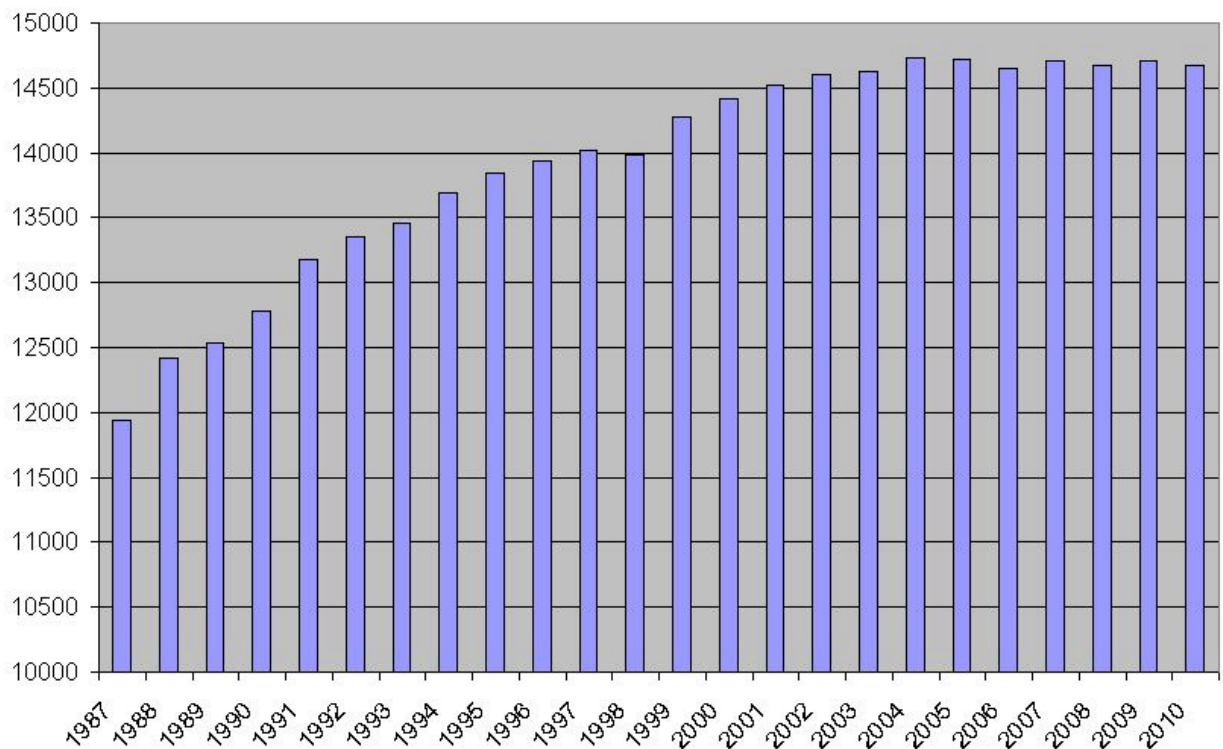
12. Sept. 2011

1.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach weist im Laufe der vergangenen zwei Jahrzehnte ein dynamisches Bevölkerungswachstum von 11.938 Einwohnern im Jahr 1987 bis auf 14.672 Einwohner im Jahr 2010 auf. Damit ist seit dem Jahr 1987 ein Bevölkerungswachstum von ca. 23 %, bei gleichzeitig sinkenden Haushaltsgrößen und steigenden Wohnflächenansprüchen, zu verzeichnen.

Das Bevölkerungswachstum schwächt sich allerdings im Laufe der Jahre langsam ab. Es stagniert in den letzten Jahren auf dem erreichten Niveau.

Die vorgesehenen Ausweisungen (im Saldo) im Verbandsgemeindegebiet von ca. 25,7 ha Wohnbauflächen, ca. 2,0 ha Mischbauflächen sowie ca. 5,35 ha gewerblicher Bauflächen entsprechen somit, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken und Reserveflächen dem prognostizierten Bedarf, den Orientierungswerten der Regionalen Raumordnungsplanung.



Tab.: Bevölkerungsentwicklung der VG Ransbach-Baumbach. 1987 – 2010 (31.12.2010)

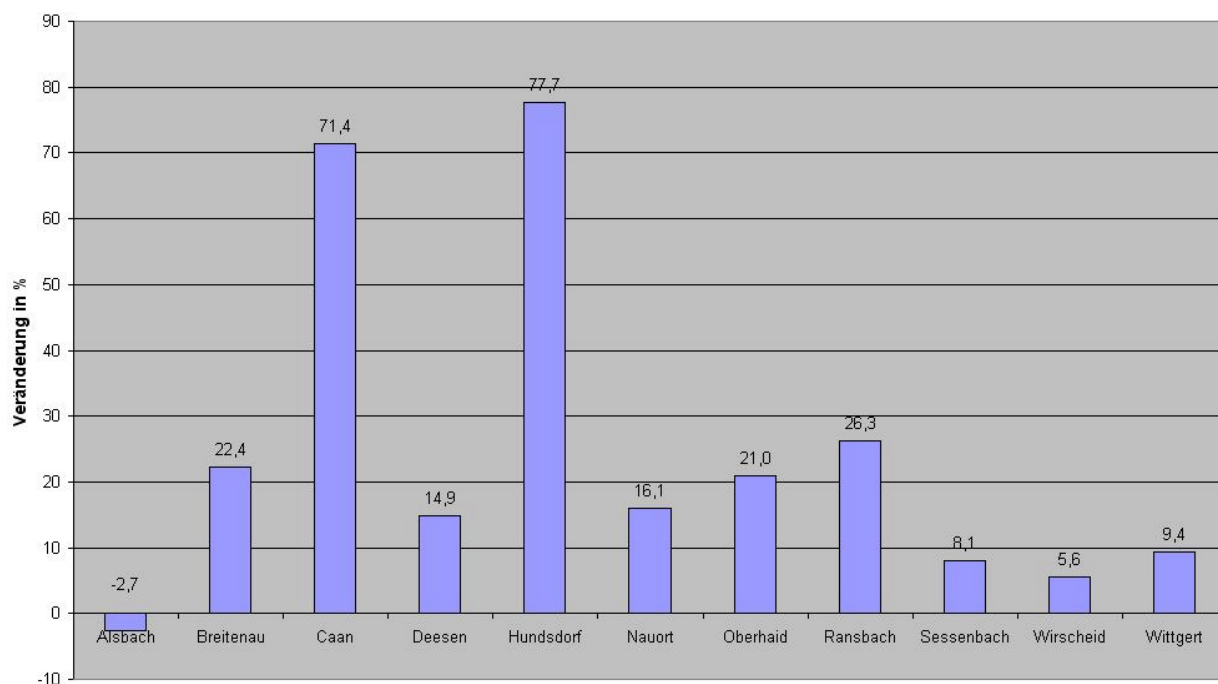
Interessant ist hierbei, dass das Bevölkerungswachstum noch zu ca. ¼ auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburtenüberschuss) zurückzuführen ist, und nicht vollständig aufgrund von Wanderungsbewegungen wie in anderen Regionen zustande kommt.

Mit weitem Abstand größte Kommune in der Verbandsgemeinde ist mit ca. der Hälfte der Einwohner die Stadt Ransbach-Baumbach. Dies zeigt sich auch in der absoluten Bevölkerungsentwicklung. Hier sind 1.543 neue Einwohner gegenüber 2.734 in der gesamten Verbandsgemeinde zu verzeichnen. In der absoluten Bevölkerungsentwicklung hat Nauort den zweithöchsten Zuwachs innerhalb der Verbandsgemeinde zu verzeichnen. Der regionalplanerisch geforderten Konzentration der

12. Sept. 2011

Siedlungsentwicklung ist somit im Verbandsgemeindegebiet Genüge getan worden. Die zweitgrößte Ortsgemeinde ist Nauort mit ca. 2.310 Einwohnern. Die übrigen Kommunen haben allesamt weniger als 750 Einwohner.

In der Entwicklungsdynamik liegt die Stadt Ransbach-Baumbach allerdings deutlich hinter kleineren Ortsgemeinden. Die prozentual höchsten Zuwächse sind mit ca. 22 – 78 % in Hundsdorf, Caan und Breitenau zu verzeichnen, wohingegen in Ransbach-Baumbach „nur“ ein Bevölkerungswachstum von ca. 26% von 1987 bis Ende 2010 zu verzeichnen ist. Im gleichen Zeitraum hatte die Ortsgemeinde Alsbach sogar einen Bevölkerungsrückgang von ca. 2,7 % hinzunehmen. Hierbei ist in der Entwicklungsdynamik aller Ortsgemeinden, mit Ausnahme Alsbachs und Breitscheids, eine sich deutlich abschwächende Dynamik der Bevölkerungsentwicklung zu bemerken.



Tab.: Prozentuales Bevölkerungswachstum 1987 bis 2010

Insbesondere für die Stadt Ransbach-Baumbach als bisherigem Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt ist allerdings ein deutlicher Rückgang der Entwicklungsdynamik zu erkennen, während in einigen kleineren Ortsgemeinden (v.a. Caan, Hundsdorf und Breitenau) eine deutlich stärkere Entwicklungsdynamik zu verzeichnen ist.

1.5 Vorgaben übergeordneter Planungen

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV ist seit dem 25.11.2008 in Kraft getreten. In ihm sind die Ziele und Grundsätze der Landesentwicklung für die nächsten Jahre festgelegt.

Die Landesplanung weist auf der Grundlage statistischer Analyseverfahren und einer planerischen

12. Sept. 2011

Plausibilitätsprüfung zwei Raumstrukturtypen aus. Es handelt sich hierbei um Verdichtungsräume und ländliche Räume. Diese werden noch in weitere Unterklassen eingeteilt. Die so ermittelten Raumstrukturtypen verfügen über jeweils vergleichbare raumstrukturelle Ausgangslagen und sind Grundlage für räumlich differenzierte Handlungsstrategien, die sich für die jeweiligen Bereiche oder in Bezug auf bestimmte Fragestellungen ergeben. Die Raumstrukturgliederung beschreibt auf der Grundlage von Kriterien der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur in generalisierter Form den derzeitigen Stand der großräumigen Verteilung von Bevölkerung und Siedlung. Diese Gliederung bildet somit eine Hintergrundinformation und stellt keine Bewertung dar. Die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach liegt in einem Verdichtungsraum mit disperser Siedlungsstruktur. Der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren liegt unter 50 %. Aufgrund der günstigen Verkehrserschließung ist jedoch eine hohe Zentrenreichbarkeit und Auswahl gegeben. In weniger bzw. maximal 30 PKW-Minuten (Individualverkehr) können zwischen 8 und 20 Zentren erreicht werden.

In der Gesamtkarte zum Landesentwicklungsprogramm wird im Gebiet der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach die ICE-Strecke als großräumige Schienenverbindung und die Autobahn A 3 als großräumige Straßenverbindung ausgewiesen. Ferner wird analog zum Regionalen Raumordnungsplan ein landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz ausgewiesen. Im Regionalen Raumordnungsplan wird diese Fläche als regionaler Grünzug konkretisiert. Nordwestlich von Sessenbach werden landesweit bedeutsame Bereiche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Zudem werden in einigen Stellen auch bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft dargestellt. So z. B. südlich von Sessenbach, westlich von Ransbach-Baumbach und nördlich und südlich von Wittgert. Diese Aufzählung der bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Saynbach wird als „Verbindungsfläche Gewässer“ dargestellt. Er ist somit ein bedeutsames lineares und vernetzendes Strukturelement für die Biotopentwicklung und Biotoperhaltung. Westlich von Nauort werden auch bedeutsame Bereiche für die Rohstoffsicherung ausgewiesen. All diese Vorgaben sind bei den nachfolgenden Planungen zu beachten und auch zu konkretisieren. Dies ist schon bei der Ausweisung des Regionalen Grünzuges im Regionalen Raumordnungsplan geschehen.

Ziel des Landesentwicklungsprogramms ist es, die bewährte und leistungsfähige kommunale Struktur zu erhalten und auszubauen. Daher tragen die Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entscheidend zur Lösung der anstehenden Herausforderung bei. Hierzu zählt insbesondere der gesetzlich gesicherte Anspruch der Gemeinde auf Eigenentwicklung sowie von den einzelnen Gemeinden darüber hinaus zu erfüllende besondere Funktionen. In dem Grundsatz 26 (G 26-Eigenentwicklung) ist zu entnehmen, dass sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, dem demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren hat. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur. Diesem Grundsatz wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend Rechnung getragen, dass viele der Änderungen schon verbindlich rechtliche Planungen darstellen, so dass sich in diesen Fällen nur eine Anpassung an bereits rechtskräftige Planungen ergibt.

Funktional ist die Verbandsgemeinde dem Mittelbereich Montabaur und dem Oberzentrum Koblenz zugeordnet.

Im LEP IV wird besonders der Thematik des demographischen Wandels im Hinblick auf die Entwicklung der Gemeinden Rechnung getragen. Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, die Siedlungs- und auch Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nach-

12. Sept. 2011



haltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche müssen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen.

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

Ziele für die Gemeinden müssen sein:

- Sicherstellung der Grundlagen der Daseinsvorsorge unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels
- Beachtung der überörtlichen Erfordernisse bei Wahrung der örtlichen Aufgaben
- Eigenentwicklung unter Orientierung an den Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang und den demographischen Rahmenbedingungen
- Reduzierung der quantitativen Flächeninanspruchnahme und Optimierung der qualitativen Flächeninanspruchnahme
- Flächenneuausweisung in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zu bestehenden Siedlungseinheiten unter Beachtung flächensparenden und umweltschonender Gesichtspunkte

Um den grundsätzlichen demografischen Entwicklungsrahmen für die nächsten Jahre aufzuzeigen, wurde durch das statistische Landesamt Rheinland-Pfalz eine Bevölkerungsvorausberechnung erstellt. Die sogenannte „mittlere Variante“ dieser Bevölkerungsvorausberechnung ist bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen als Abwägungsgrundlage heranzuziehen. Diese Bevölkerungsprognose reicht bis in das Jahr 2050. Das Basisjahr der Vorausberechnung ist das Jahr 2006 (Bevölkerungsstand vom 31. Dezember).

Die Bevölkerungsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass der natürliche Bevölkerungssaldo (Sterbeüberschuss) in Rheinland-Pfalz auf lange Sicht negativ bleiben wird und nicht durch bestehenden Wanderungsüberschuss ausgeglichen werden kann. Somit ist langfristig mit einem Rückgang der Bevölkerung zu rechnen. Neben einer Abnahme der Bevölkerung insgesamt kommt es auch zu einer Verschiebung im Alterstrukturaufbau der Bevölkerung. So wird der Anteil der unter 20-jährigen abnehmen und der Anteil der über 60-jährigen ansteigen. Weiterhin ist zu beachten, dass die Entwicklung nicht geschlechterneutral erfolgt. Es gibt auch hier Unterschiede zwischen Männern und Frauen in den jeweiligen Altersklassen. Im Rahmen der Prognose wurden auch Landkreise und auch einzelne Kommunen ermittelt, die in besonderem Maß potentiell von alters-, geschlechts- und wanderungsspezifischen Herausforderungen stehen. Diese Landkreise und Kommunen sollen z. B. durch eine vorrangige Förderung für Modellvorhaben und durch die Erstellung regionalspezifischer Konzepte bzw. die Einbindung in regionale Entwicklungskonzepte unterstützt werden. Die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach gehört allerdings nicht zu diesen Räumen mit besonders altersspezifischen Aspekten bzw. Problemlagen.

Bis zum Jahr 2006 war eine Bevölkerungszunahme in der Verbandsgemeinde zu beobachten. Ge-

12. Sept. 2011

mäß der Vorausberechnung bis zum Jahr 2050 ist für den **Westerwaldkreis** insgesamt mit einem Bevölkerungsrückgang von unter 3% zu rechnen (Basisjahr 2006). Die Entwicklung der Bevölkerungsabnahme wird sich auch bis in das Jahr 2050 fortsetzen. Die Bevölkerungsabnahme wird sich dann zwischen 10 und 15 Prozent bewegen (Basisjahr 2006).

Da mit einem sehr großen Prognosezeitraum die Unsicherheit der Prognose steigt bzw. das Prognoseergebnis und die tatsächliche Entwicklung sehr stark voneinander abweichen können, wird für die weitere Betrachtung die kleinräumige Bevölkerungsberechnung vom Statistischen Landesamt RLP bis zum Jahr 2020 auf **Verbandsgemeindeebene** herangezogen (mittlere Variante). Im Basisjahr 2006 waren in der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach 14.651 Einwohner gemeldet. Bis zum Jahr 2020 ist ein minimaler Bevölkerungsrückgang um 43 Einwohner auf 14.608 Einwohner prognostiziert. Dies entspricht rechnerisch einem Rückgang von 0,3 % bezogen auf das Basisjahr 2006. Da hier nur ein sehr geringer Rückgang zu erwarten ist, kann von einer nahezu stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Die Prognoseergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Diese wurden der Bevölkerungsvorausberechnung entnommen und neu zusammengestellt.

Alter in Jahren	VG Ransbach-Baumbach				Alter in Jahren	VG Ransbach-Baumbach			
	2006	2010	2015	2020		2006	2010	2015	2020
					Messzahl: 2006=100				
unter 2	238	267	266	261	unter 2	100	112,2	111,8	109,7
2–6	650	531	564	552	2–6	100	81,7	86,8	84,9
6–10	674	668	553	579	6–10	100	99,1	82,0	85,9
10–16	1 142	1 065	1 011	873	10–16	100	93,3	88,5	76,4
16–20	760	774	729	700	16–20	100	101,8	95,9	92,1
20–35	2 410	2 414	2 462	2 456	20–35	100	100,2	102,2	101,9
35–50	3 593	3 519	3 123	2 858	35–50	100	97,9	86,9	79,5
50–65	2 624	2 896	3 235	3 363	50–65	100	110,4	123,3	128,2
65–80	1 931	1 845	2 020	2 090	65–80	100	95,5	104,6	108,2
80 und älter	629	709	714	876	80 und älter	100	112,7	113,5	139,3
unter 20	3 464	3 305	3 123	2 965	unter 20	100	95,4	90,2	85,6
20–65	8 627	8 829	8 820	8 677	20–65	100	102,3	102,2	100,6
65 und älter	2 560	2 554	2 734	2 966	65 und älter	100	99,8	106,8	115,9
Insgesamt	14 651	14 688	14 677	14 608	Insgesamt	100	100,3	100,2	99,7

Abb.: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2020 (eigene Zusammenstellung)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan der Region Mittelrhein-Westerwald

Für den Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald ist zu beachten, dass der bisherige Plan aus dem Jahr 1988 stammt. Im Jahr 2006 ist der neue RROP wirksam geworden.

12. Sept. 2011

Der Regionale Raumordnungsplan für die Region Mittelrhein-Westerwald von 2006 stuft den Nahbereich Ransbach-Baumbach als Bestandteil des Mittelbereichs Montabaur in den ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen ein.

Der Regionale Raumordnungsplan 2006 ordnet einzelne Gemeinden der Verbandsgemeinde den verdichteten Räumen zu und nicht dem ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Es handelt sich hierbei um die Ortsgemeinden

- Hundsdorf
- Nauort
- Oberhaid
- Ransbach-Baumbach

Es wird gegenüber dem RROP von 1988 keiner Gemeinde im Verbandsgemeindegebiet mehr eine Funktion als landwirtschaftliche Gemeinde zugewiesen. Darüber hinaus teilt er den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach folgende **besondere Funktionen** zu: G = Gewerbe, ER = Gemeinden in Erholungsräumen;

Breitenau	ER
Hundsdorf	G
Ransbach-Baumbach	G, ER
Sessenbach	ER

Insgesamt soll sich der Raum Montabaur (mit der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach) zu einem Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt in Funktionsergänzung zum hochverdichteten Raum Koblenz/ Neuwied und zum Raum Limburg/Diez entwickeln.

Orientierungswerte zur weiteren baulichen Entwicklung:

Im Fortschreibungsentwurf des RROP aus dem Jahr 2002 wurden im Jahr 2001 als Orientierungswerte für die weitere Bevölkerungsentwicklung und Bauflächenbedarfsentwicklung vom Jahr 2000 bis 2015 ermittelt.

Für die Wohnbauflächenneuausweisung wird für ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen ein Orientierungswert für die anzustrebende **Belegungsdichte** von 50 Einwohnern je Hektar (EW/ha) angestrebt, für Gemeinden in verdichteten Räumen (Hundsdorf, Oberhaid, Nauort) 60 EW/ha und in Grundzentren (Stadt Ransbach-Baumbach) 70 EW/ha.

Gleichzeitig wird zwischen den Jahren 2000 und 2015 eine **Abnahme der Haushaltsgröße** um 0,26 Einwohner je Haushalt (EW/HH) von 2,64 auf 2,38 EW/HH erwartet. Darüber hinaus wird mit einer Quote von 15% zu ersetzender Altbauten mit Errichtungsdatum vor 1918 gerechnet, d.h. insgesamt ein Ersatzbedarf von 135 zu ersetzenden Wohnungen.

Insgesamt wird hieraus ein **Orientierungswert** für den zu erwartenden **Wohnbauflächenbedarf** für die gesamte Verbandsgemeinde von **72 ha** aggregiert.

Für den **Gewerbeflächenbedarf** ermittelt die Planungsgemeinschaft für die Verbandsgemeinde einen **Orientierungswert** von **48 ha** zusätzlicher gewerblicher Bauflächen.

12. Sept. 2011

Die vorgesehenen Ausweisungen im Verbandsgemeindegebiet von ca. 25,7 ha Wohnbauflächen, ca. 3,6 ha Mischbauflächen sowie ca. 2,85 ha gewerblicher Bauflächen entsprechen somit, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulücken und Reserveflächen dem prognostizierten Bedarf, den Orientierungswerten der Regionalen Raumordnungsplanung.

Aussagen zu Rohstoffsicherungsflächen:

Im Verfahren der Flächennutzungsplanaufstellung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau angeregt, dass die Darstellung der Rohstoffsicherungsflächen im Stand des Regionalen Raumordnungsplans 2006 nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen werden sollen. Bei der Darstellung der Flächenausweisung handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme aus der Regionalplanung. Eine Konkretisierung der regionalplanerischen Ziele auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt dadurch **nicht**. Diese Informationen werden auch entsprechend in die Legende der Plankarte aufgenommen.

1.5.3 NATURA 2000 – FFH- und Vogelschutzgebiete

Rechtliche Grundlagen

(vgl. auch Internetseite www.naturschutz.rlp.de)

Natura 2000 ist ein Meilenstein zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa. Es knüpft ein zusammenhängendes ökologisches Netz naturnaher Gebiete. Das europaweite Netzwerk bilden die ausgewählten Gebiete nach der **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie) und der **Vogelschutzrichtlinie** der Europäischen Gemeinschaft. 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 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001), wie die FFH-Richtlinie vollständig heißt. Die Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft unter anderem zur Einrichtung dieser Schutzgebiete, die Bestandteil des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 werden.

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

Die Auswahl der Gebiete erfolgt aufgrund von fachlichen Kriterien. Kenntnisse über Vorkommen, Bestandsgröße und Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Arten werden dabei herangezogen. Rheinland-Pfalz hatte auf dieser Grundlage einen Vorschlag zum Aufbau von Natura 2000 erstellt, der 74 FFH-Gebiete umfasste.

12. Sept. 2011

Diese Gebietsmeldungen wurden im März 2001 der EG-Kommission in Brüssel vorgelegt. Im folgenden Schritt wurden sie im Rahmen einer biogeografischen Konferenz im November 2002 geprüft. Im Rahmen dieser Bewertungskonferenz wurde Deutschland, und auch Rheinland-Pfalz, zur Nachmeldung weiterer Gebiete aufgefordert, da verschiedene prioritäre Lebensräume und Arten durch die gemeldeten Gebiete nicht ausreichend repräsentiert sind.

Aufgrund dessen wurde im Jahr 2003 eine Suchkulisser zur Nachmeldung weiterer Flächen veröffentlicht, welche unter deutlichen Veränderungen nach Beteiligung der Öffentlichkeit Ende 2003 als weitere FFH-Gebiete zur Nachmeldung beschlossen wurden.

Nach der Meldung aller FFH-Gebiete an die europäische Kommission erfolgt die Bewertung der Gebietsvorschläge auf ihre europaweite Bedeutsamkeit. Im weiteren Verfahren legt die Kommission die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, „in der die Gebiete mit einem oder mehreren prioritären natürlichen Lebensraumtyp(en) oder einer oder mehreren prioritären Art(en) ausgewiesen sind“, fest (FFH-Richtlinie, Art. 4 (2)). Schließlich wird die deutsche Gebietsliste im Bundesanzeiger, dem amtlichen Mitteilungsblatt der Bundesregierung, veröffentlicht.

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“

Der Schutzstatus der ist allgemein durch die EU-Richtlinie definiert, welche durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetz und des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz in nationales Recht umgesetzt werden. In der Novelle des Landespflegegesetzes sind die FFH-Gebiete bereits benannt worden, die Ausweisung als Schutzgebiet und die Benennung der allgemeinen Schutzziele und -gegenstände wird durch Ausweisung mittels Rechtsverordnung durch die Landesregierung erfolgen. Die zielkonkretisierenden und maßnahmenorientierten Managementpläne sollen durch die oberen Landespflegebehörden in Abstimmung mit den Betroffenen festgesetzt werden.

Die "Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten" (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103 S. 1), kurz **EG-Vogelschutzrichtlinie** genannt, verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften (EG) 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 es sich bei dem Schutz um ein typisches grenzübergreifendes Umweltproblem handelt. Die Vogelschutzgebiete sind Teil des europäischen ökologischen Netzes besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“.

Für die gefährdeten Vogelarten des Anhang I (Art. 4 Abs. 1) sind die flächen- und zahlenmäßig geeignetsten Gebiete sowie die wichtigsten Vermehrungs-, Mauser-, Rast- und Überwinterungsgebiete der sonstigen Zugvögel (Art. 4 Abs. 2) zu schützen. 1983 wurden sechs rheinland-pfälzische NSG über die Bundesregierung als besondere Schutzgebiete an die EG gemeldet. Nach der Aufforderung durch die EG sollen nun weitere Gebiete zur Vervollständigung des Netzes der Europäischen Schutzgebiete Natura 2000 gemeldet werden. Dazu wurde in Anlehnung an die Rechtsprechung des EuGH und unter Würdigung der Kriterien von BirdLife International (sog. IBA-Kriterien)

12. Sept. 2011

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 erste unverbindliche Materialsammlung vor. Diese Informationen wurden im Sommer mit den Kommunen und anderen Betroffenen mit Karten und in Informationsveranstaltungen diskutiert. Anschließend wurden die Rückäußerungen ausgewertet und die Gebietskulisse anhand differenzierter Kriterien von der Projektgruppe Vogelschutzgebiete (Ministerium für Umwelt und Forsten - MUF, SGDen, Staatliche Vogelschutzwarte und LfUG) überarbeitet. Darauf baut der aktuelle Gebietsvorschlag auf, der rund 8,9 % der Landesfläche erfasst.

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.

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

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

Die landesrechtliche Umsetzung der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie wurde mit Gesetz vom 12.05.2004 zur Änderung des Landespflegegesetzes vollzogen. Nunmehr sind die Natura2000-Gebiete unter den §§ 22a-c in das Landespflegegesetz aufgenommen.

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

Sollte in einem FFH-Gebiet eine bauliche Entwicklung vorgesehen sein, so ist nach den §§ 19 c) und d) Bundesnaturschutzgesetz für das Projekt, sofern es ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte, vor seiner Zulassung, Durchführung oder Genehmigung eine Prüfung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen dieser Gebiete durchzuführen. Die zugrunde liegende FFH-Richtlinie verwendet hierfür in Artikel 6 (3) und (4) den Begriff „Verträglichkeitsprüfung“.

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

FFH- und Vogelschutzgebiete in der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach

Im Gebiet der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach ist im südwestlichen Teil des Verbandsgemeindegebietes mit mehreren Teilflächen das FFH-Gebiet Nr. 551-302 „Bexbach- und Saynbachtal“ gemeldet worden. Das gemeldete FFH-Gebiet umfasst überwiegend Tal- und Talhangbereiche von Bexbach und Saynbach, sowie einzelne Waldbestände (Buchenwald) in den Höhenlagen zwischen den Talbereichen.

Durch das gemeldete FFH-Gebiet sollen folgende Lebensräume und Arten geschützt werden:

Lebensräume:

12. Sept. 2011

- Eutrophe Stillgewässer
- Fließgewässer
- Feuchte Hochstaudenfluren
- Magere Flachland-Mähwiesen
- Silikatschutthalden
- Silikاتفelsen
- Pionierassen auf Silikاتفelsen
- Hainsimsen-Buchenwald
- Waldmeister-Buchenwald
- Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald
- Labkraut-Eichen-Hainbuchewald
- Schlucht- und Hangmischwälder
- Erlen- und Eschenwälder, Weichholzaunenwälder

Arten:

- Gemeine Flussmuschel (*Unio crassus*)
- Groppe (*Cottur gobio*)
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*)
- Hirschkäfer (*Lucanus cervus*)
- Lachs (*Salmo salar*)
- Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteini*)

Eine Unterschutzstellung durch Rechtsverordnung sowie die Aufstellung eines Managementplanes ist noch nicht erfolgt.

In der Gesamtkarte der FNP-Neuaufstellung sind die Abgrenzungen der FFH-Gebiete nachrichtlich dargestellt.

Vogelschutzgebiete sind für das Gebiet der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach nicht gemeldet worden.

2 ERLÄUTERUNG DER ZEICHNERISCHEN UND TEXTLICHEN DARSTELLUNGEN

2.1 Zeichnerische Darstellung der Änderungen

Zur gesamten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach gehört ein vollständiger Satz Ortslagen-Blätter im Maßstab 1:2.500, der Gesamtplan im Maßstab 1:10.000 sowie die Begründung zum Flächennutzungsplan. Die Ortslagen werden im Gesamtplan im Maßstab 1:10.000 nur „nachrichtlich“ dargestellt. Aufgrund der notwendigerweise dar-

12. Sept. 2011



zustellenden Details erfolgt die maßgebliche Darstellung im Maßstab 1:2.500.

In der Gesamtkarte des Flächennutzungsplans wird wie folgt darauf hingewiesen:

Für die Flächendarstellung innerhalb der Ortslagengrenzen erfolgt eine vereinfachte nachrichtliche Darstellung. Die maßgeblichen Flächennutzungsplandarstellungen ist den einzelnen Ortslagenblättern im Maßstab 1: 1.2.500 zu entnehmen.

Die Ortslagengrenzen sind durch eine dicke, schwarze Strich-Strich-Punkt-Umrandung gekennzeichnet.

Die abgebildeten Planunterlagen basieren auf dem Flächennutzungsplan in der aktuellsten wirksamen Fortschreibungsfassung (3. Fortschreibung).

Die Änderungsflächen der Neuaufstellung sind mit einer Schrägschraffur und Einschrieb markiert, um eine Lokalisierung zu ermöglichen.

2.2 Hinweise zu den Erläuterungstexten für die einzelnen Ortsgemeinden

Im nachfolgenden Kapitel (Ortslagenteil) werden die einzelnen Nutzungsänderungen bzw. Neudarstellungen **ortsplanerisch** beschrieben.

Für die landesplanerische Stellungnahme werden vorerst für die Änderungsflächen wie für größere bestehende Reserveflächen die **Konflikte aus landespflegerischer** Sicht, ausgearbeitet durch das Planungsbüro Umwelt-Plan Redlin, **dargelegt**. Im Vorentwurf wird eine vollständige landespflegerische Bewertung der Änderungen unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen vorgenommen werden.

Es schließt sich die erforderliche Abwägung zwischen ortsplanerischen und landespflegerischen Zielvorstellungen an. Beschrieben werden in aller Ausführlichkeit nur diejenigen Flächen, die nicht als redaktionelle Anpassung an den Bestand gelten können oder als redaktionelle Korrektur der Baugrenze der Ortslage aufzufassen sind.

Die redaktionellen geringfügigen Korrekturen der Ortsgrenzen, die Anpassungen der Symbole in den Ortslagen, die Übernahme von Bestandselementen etc. sind in den folgenden Ortslagen vorgenommen worden, werden jedoch nicht gesondert schraffiert als Änderungsfläche dargestellt und nicht ausführlich in der Begründung beschrieben, da es sich hier um geringfügige Änderungen und Anpassungen im Zuge der Neuaufstellung handelt:

- **Ortsgemeinde Alsbach** : Anpassung der Ortslagenabgrenzung/ Abgrenzung der Mischbauflächen im Nordosten der Ortslage im Bereich östlich der Hauptstraße. Hier erfolgt eine Anpassung der Mischbauflächenausweisung an die Grundstücksgrenzen analog zur übrigen Ortslage.
- **Ortsgemeinde Breitenau**: Anpassung der Ortslagenabgrenzung und der Wohn- und Mischbauflächenabgrenzungen am westlichen Rand der Ortslage. Die Bauflächenabgrenzung wird begradigt bzw. an die Grundstücksgrenzen angepasst.
- Anpassung der Abgrenzung zwischen Wohnbauflächen und Grünflächen am Rödgesbach im Bereich des Flurstücks 184.
- Darstellung des neuen Feuerwehrgerätehauses durch Symboleinschrieb.

12. Sept. 2011



- Ausweisung der ehemaligen Mischbaufläche im Norden der Ortslage als Wohnbaufläche entsprechend der realen Nutzung.
- Darstellung des Bolzplatzes in Doppelfunktion als Festplatz.
- Darstellung der dem Bebauungsplan „Im Heiderchen-Wolfserlen, Änderung“ zugeordneten Ausgleichsflächen im unmittelbaren Anschluss der geplanten Bebauung.
- **Ortsgemeinde Caan:** Darstellungen vorhandener Gartenflächen als Grünflächen im Ortslagenblatt im Norden des Ortskerns.
- **Ortsgemeinde Deesen:** Umwidmung des Gemeindesaals von Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche entsprechend der vorhandenen Nutzung.
- **Ortsgemeinde Hundsdorf:** Redaktioneller Nachtrag des Regenrückhaltebeckens auf der Gemeinbedarfsfläche nördlich der Hauptstraße.
- Darstellung des Dorfgemeinschaftshauses.
- Darstellung des Spielplatzes westlich der Hauptstrasse.
- **Ortsgemeinde Nauort:** Anpassung der Abgrenzung zwischen Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen an der Grundschule entsprechend der realen, seit Jahren bestehenden Nutzung.
- Anpassung der Funktionszuweisung der Gemeinbedarfsflächen an die jeweiligen aktuellen Nutzungen (Dorfgemeinschaftshaus, Kindergarten, Feuerwehr).
- Darstellung der in den rückwärtigen Grundstücksbereichen beiderseits des Birkenwegs dargestellten Grünflächen als Mischbauflächen zur Vereinheitlichung der Flächennutzungsplandarstellung im Ortslagenbereich.
- Darstellung des Festplatzes und des Rathauses als Gemeinbedarfsfläche.
- Darstellung des Parkplatzes an der Kirche als Verkehrsfläche.
- Anpassung der Grünflächenabgrenzung des Sportgeländes an die bestehenden Nutzungen.
- **Ortsgemeinde Oberhaid:** Nachtrag des Dorfgemeinschaftshauses.
- **Stadt Ransbach-Baumbach:** Darstellung des Parkplatzes im Stadtkern von Ransbach als Gemeinbedarfsfläche „Festplatz“.
- Lagerichtige Darstellung des Spielplatzes südlich der Hofstraße.
- Anpassung der Sondergebietsbezeichnung des Sondergebiets am Erlenhofsee als „Klinik, Altenheim, Altenwohnungen“.
- Kleine Anpassungen der Abgrenzung zwischen Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbeflächen entsprechend der Bestandsnutzungen im Stadtkernbereich westlich der östlich der Rheinstraße.
- **Ortsgemeinde Sessenbach:** Darstellung des Kindergartens als Gemeinbedarfsfläche.

12. Sept. 2011



- Darstellung von Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus als Gemeinbedarfsfläche.
- Zweckbestimmung der Sonderbaufläche als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser entsprechend der vorhandenen Nutzung.
- **Ortsgemeinde Wirscheid:** Anpassung der Grünfläche im Ortskern an die Grundstücksabgrenzungen.
- Nachtrag des Feuerwehrgerätehauses.
- **Ortsgemeinde Wittgert:** Anpassung der Mischbauflächenabgrenzung im Südosten des alten Ortskerns an Grundstücksgrenzen und die Abgrenzung von als im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereiche gem. § 34 zu bewertender Flächen.
- Anpassung der Abgrenzung der Grünfläche im Norden an den Bestand des Bolzplatzes.

2.3 Erläuterungen zu bestimmten Inhalten des Flächennutzungsplans

2.3.1 Fernleitungen und Richtfunk

Die 20 kV-Leitungen und Anlagen (wie Umspannanlagen und Transformatorenstandorte) wurden auf Grundlage der von der KEVAG zur Verfügung gestellten Karten in die einzelnen Ortslagenblätter eingetragen (auf Grundlage der Stellungnahme der KEVAG vom 21.02.2006 und der damit übersandten Bestandspläne). Aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe konnten die Freileitungen, Kabel und Anlagen nur in ihrem ungefähren Verlauf, bzw. ihrem ungefähren Standort eingetragen werden. Die 110 kV-Leitungen und Anlagen wurden in den Gesamtplan im Maßstab 1:10.000 aufgenommen. Bei weiterführenden Planungen, insbesondere in der verbindlichen Bauleitplanung, sind genauere Karten der Versorgungsunternehmen heranzuziehen.

Ebenfalls nachrichtlich dargestellt wurden folgende Trassen:

- Die NATO-Ölfernleitung „Altenrath-Westerburg“ (entsprechend der Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vom 09.01.2006). Die NATO-Ölfernleitung „Altenrath-Westerburg“ wurde jedoch stillgelegt.
- Die geplante Erdgas-Transportleitung „Sessenhausen-Deesen-Breitenau/Wittgert“ der Gasversorgung Westerwald (DA 160, PE 100) (gemäß Stellungnahme vom 09.02.2006).
- Richtfunkstrecken „Drabender-Höhe-Köppel“ und „Mayen-Mengertskirchen“ (entsprechend der Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung West vom 22.02.2006)
- Die im Rahmen der Stellungnahme der Pledoc GmbH (Netzverwaltung) vom 28.02.2006 übersandten Leitungen wurden in den Ortslagenblättern nachrichtlich dargestellt. Es handelt sich hierbei um folgende Betroffenheiten:
 - Sessenbach (Gewerbegebiet):
Ferngasleitung Nr. 139/18 der E.ON Ruhrgas AG, DN 500, Bestandsplan 21 und 22, Schutzstreifenbreite 10 m.
 - Stadt Ransbach-Baumbach:

12. Sept. 2011

Betriebsstelle Aegidienberg, Herr Jüngst, Telefon 02224/979-00

1. Ferngasleitung Nr. 139/2 der E.ON Ruhrgas AG, DN 600, Bestandsplan 191 und 192
 2. Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung Nr. 139/2
 3. Aethylenleitung Nr. 853 der Hoechst AG, DN 250, Bestandsplan 192 und 193, mit Betriebskabel
 4. Ferngasleitung Nr. 22 der METG (Mittelrheinische Erdgastransportgesellschaft mbH), DN 900, Bestandsplan 239 und 240, mit Betriebskabel
 5. Ferngasleitung Nr. 422 der METG, DN 900, Bestandsplan 244 und 245 Gesamt-schutzstreifenbreite des Leitungsbündels ca. 23 m
- Ortsgemeinde Breitenau und Wittgert:
Betriebsstelle Scheid, Herr Heitbrink, Telefon 06439/918-00
1. Ferngasleitung Nr. 139/2 der E.ON Ruhrgas AG, DN 600, Bestandsplan 206 und 207
 2. Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung Nr. 139/2
 3. Aethylenleitung Nr. 853 der Hoechst AG, DN 250, Bestandsplan 207 und 208, mit Betriebskabel
 4. Ferngasleitung Nr. 22 der METG (Mittelrheinische Erdgastransportgesellschaft mbH), DN 900, Bestandsplan 253 und 254, mit Betriebskabel
 5. Ferngasleitung Nr. 422 der METG, DN 900, Bestandsplan 259 und 260 Gesamtschutzstreifenbreite des Leitungsbündels ca. 23 m

Interessenvertretung: E.ON Ruhrgas AG

- Das beigegefügte Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen wird als Anlage dieser Begründung beigegefügt.

2.3.2 ICE-Trasse

Die vorhandene ICE-Trasse wurde anhand überlassener Planunterlagen der „Deutsche Bahn AG“ nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

2.3.3 Kompensationsflächen der ICE-Neubaustrecke

Die im Rahmen der Planfeststellung dargestellten Kompensationsflächen zur ICE-Neubaustrecke wurden in den Gesamtplan im Maßstab 1:20.000 als zugeordnete Kompensationsflächen für die DB aufgenommen.

2.3.4 Darstellung denkmalgeschützter baulicher Anlagen

Auf Grundlage der Denkmalliste des Landes sind die nach § 5 (4) BauGB nach Landesrecht denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan über-

12. Sept. 2011

nommen worden. Die entsprechende Gebäude / Bereiche sind in den Ortslagenblättern gekennzeichnet worden.

2.3.5 Darstellung von genehmigten Rohstoffabbauflächen / Betriebsplanflächen

Die rechtskräftigen Planungen (Rahmen- und Hauptbetriebspläne) sind in den Planunterlagen dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Betriebspläne „Schmidtchen“ und „Concordia“. Letzterer Rahmen- und Hauptbetriebsplan überlagert sich teilweise mit der aktuellen Änderungsfläche Nr. 4 im Osten der Stadtlage Ransbach-Baumbach. Die betroffenen Flächen sind tatsächlich bereits schon ausgebeutet. Die Flächen werden hier mit einer gewerblichen Nutzung (G-Fläche) mit Wissen und Wollen der Berechtigten überplant. Im aktuell wirksamen RROP 2006 sind diese Teilbereiche jedoch nicht mehr als Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die Rohstoffsicherung ausgewiesen. Vielmehr liegt eine Gewerbeflächendarstellung auch im RROP vor. Deshalb besteht hier kein Konflikt.

2.3.6 Nachrichtliche Darstellung der Rohstoffsicherungsflächen des Regionalen Raumordnungsplans

Im Verfahren der Flächennutzungsplanaufstellung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau angeregt, dass die Darstellung der Rohstoffsicherungsflächen im Stand des Regionalen Raumordnungsplans 2006 nachrichtlich in die Plankarte aufgenommen werden sollen. Bei der Darstellung der Flächenausweisung handelt es sich lediglich um eine nachrichtliche Übernahme aus der Regionalplanung. Eine Konkretisierung der regionalplanerischen Ziele auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt dadurch nicht. Diese Informationen werden auch entsprechend in die Legende der Plankarte aufgenommen.

2.3.7 Darstellung von Altlastenverdachtsflächen

Die bekannten Altablagerungsflächen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind in den Planunterlagen nachrichtlich dargestellt worden (Punktsymbol oder Flächenabgrenzung). Eine zwingende Untersuchung der Verdachtsflächen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird seitens des Planungsträgers für nicht erforderlich gehalten, da über den Flächennutzungsplan kein Baurecht geschaffen wird und auch keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür wird ein verbindliches Bauleitplanverfahren notwendig oder eine konkreter Bauantrag mit Genehmigung. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Untersuchungen zu den Altablagerungsflächen bzw. den Altlastenverdachtsflächen zwingend nötig.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird bei den vorgesehenen Neudarstellungen für Bauflächen von einer gänzlichen Nichteignung der Flächen für eine Bebauung nicht ausgegangen. Durch die nachrichtliche Übernahme wird auf bekannte Altablagerungsflächen und Altlastenverdachtsflächen hingewiesen und die Berücksichtigung in weiteren Planverfahren sichergestellt.

2.3.8 Überregionaler Radweg Brexbachtalstrecke der Bahn

Die ehemalige Brexbachtalstrecke der Bahn wird als geplanter überregionaler Radweg im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Bahnstrecke ist seit erheblicher Zeit nicht mehr in Betrieb und von einer Wiederaufnahme ist nicht auszugehen. So ist die Strecke von Bendorf nach Siershahn seit rund

12. Sept. 2011

20 Jahren für den Personenverkehr stillgelegt. Seit rund 10 Jahren gänzlich. Im Hinblick auf touristische Entwicklungspotentiale der Verbandsgemeinde und angrenzender Ortsgemeinden erfolgt über die Flächennutzungsplanung eine Zielkonzeption als überregionaler Radweg.

2.4 Hinweise

Untere Naturschutzbehörde:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die naturschutzfachlichen Belange (Eingriffsbilanzierung in Bezug auf die Schutzgüter, Naturhaushalt, Schutzflächen, Tierwelt und das Landschaftsbild) im Einzelfall zu prüfen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu benennen.

Im Kartenwerk des Landschaftsplans sind die Lebensräume des Braunkehlchens und des Neuntöters dargestellt. Diese befinden sich z.T. in der Nähe von Ortschaften (insbesondere Wirscheid - Neuntöter Vorkommen). Bei der Ausweisung von Baugebieten sollte dies frühzeitig berücksichtigt werden.

Landesbetrieb Mobilität LBM Diez:

Bei Neupflanzungen von Einzelbäumen, Baumreihen und Alleen (außerorts, ohne passiver Schutzeinrichtungen) ist bei günstigem Trassenverlauf grundsätzlich ein Abstand zum befestigten Fahrbahnrand öffentlicher einbahniger Straßen von mindestens 4,5 m, bei zweibahnigen Straßen von mind. 6,00 m einzuhalten. Bei geschlossenen Gehölzflächen (gem. RPS) ist zum befestigten Fahrbahnrand ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten. (Näheres siehe Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen (RPS)).

Forstamt:

Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden ist nach sachverständiger Erfahrung ein Mindestabstand von 25-35 m der Bebauung zum Wald anzunehmen. Die besonderen Umstände des Einzelfalles können sowohl eine Verringerung als auch eine Vergrößerung des Mindestabstands im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gebieten.

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege, Mainz:

Sofern innerhalb der mit Rechtsverordnung gesicherten Denkmalzonen Bebauungspläne aufgestellt werden ist das Landesamt für Denkmalpflege im Verfahren der Behördenbeteiligung zu beteiligen.

Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Amt Koblenz:

Das Amt bittet die folgenden Hinweise in die Bebauungspläne aufzunehmen:

- Bei den zu erwartenden Erdbewegungen können erfahrungsgemäß Fundstellen von kulturgeschichtlich bedeutenden Denkmälern angeschnitten werden. Das Landesamt für Denkmalpflege bittet ihn den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen, damit möglichst schon während der Erdarbeiten die archäologischen Befunde und Funde erkannt und fachgerecht aufgenommen werden können. Eine Beeinträchtigung der laufenden Arbeiten erfolgt im allgemeinen nicht.
- Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren. Etwa zutage kommende archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen, Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16-21 Denkmal-

12. Sept. 2011

schutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, Festung Ehrenbreitstein in Koblenz, Tel.: 0261-579000.

DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug usw.). Es sei hier besonders auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalthörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

PLEdoc GmbH, Essen:

Die Ausführungen des Merkblattes „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ sind zu beachten. Das Merkblatt ist im Anhang wiedergegeben. Insbesondere dürfen in einem 10 m breiten Schutzstreifen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden können.

Bauverbotszonen, Bauvorbehaltszonen und Schutzabstände Bepflanzungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Landesstraßengesetz entlang klassifizierter Straßen eine Bauverbotszone einzuhalten ist. Demnach dürfen Hochbauten außerhalb der Ortsdurchfahrten an Kreisstraßen in einer Entfernung bis 15 m und an Landesstraßen bis 20 m nicht errichtet werden. Diese Zonen werden im Flächennutzungsplan allerdings zeichnerisch den Baugebieten zugeschlagen, die Umsetzung der Bauverbote obliegt der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den Genehmigungsverfahren.

Ebenfalls sei an dieser Stelle auf die Bauvorbehaltszonen gemäß § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) hingewiesen, nach denen Hochbauten an Bundesstraßen in einer Entfernung bis 40 m und an Bundesautobahnen bis 100 m nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde errichtet werden dürfen. Weiterhin sind Bauverbotszonen festgelegt, welche die Errichtung von Hochbauten an Bundesstraßen in einer Entfernung bis 20 m und an Bundesautobahnen bis 40 m nicht zulassen. Die Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbehörden für Planungen innerhalb der Bauvorbehalts- und Bauverbotszonen ist erforderlich.

Neue Baugebiete, die an freien Strecken des überörtlichen Verkehrs ausgewiesen werden sollen, sollten grundsätzlich nicht an die freien Strecken angeschlossen werden. Eine verkehrliche Anbindung ist innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen planerisch zu suchen. Die Verwendung von eventuell vorhandenen Wirtschaftswegen auf den freien Strecken als Zufahrt ist auch nicht möglich.

Bepflanzungen: Bei landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, Baumanpflanzungen usw. sind gemäß Stellungnahme des LBM Diez die erforderlichen Sicherheitsabstände nach RPS zu klassifizierten Straßen einzuhalten. Bepflanzungen dürfen weiterhin nicht sichtbehindernd und verkehrsfährdend sein. Sichtdreiecke sind freizuhalten. Die vorgetragenen Aspekte sind im Rahmen konkreter Maßnahmenumsetzungen bzw. im Rahmen konkretisierender Planungen zu beachten.

Wasserschutzgebiete

12. Sept. 2011

Wasserschutzgebiete umfassen die unmittelbare Umgebung der Fassungsanlage und das Einzugsgebiet. Eine entsprechende Gliederung des Wasserschutzgebietes in Schutzzonen und die in ihnen zu treffenden Maßnahmen trägt den je nach Ort und Untergrundbeschaffenheit unterschiedlichen Gefahren Rechnung.

In der weiteren Schutzzone (**Zone III**) sollte eine Bebauung möglichst unterbleiben und ist nur unter Beachtung entsprechender Schutzmaßnahmen wie einer vollständigen und sicheren Ableitung des Abwassers und einer Vermeidung unterirdischer Erdöl- und Heizungstanks zulässig.

Die engere Schutzzone (**Zone II**) ist aufgrund ihrer Nähe zur Fassungsanlage besonders schützenswert, dort sind Straßen und Bebauung gefährlich und in der Regel nicht tragbar.

Der eigentlich Fassungsbereich (**Zone I**) soll den Schutz der unmittelbaren Umgebung der Fassungsanlage vor Verunreinigungen und sonstigen Beeinträchtigungen gewährleisten und genießt deshalb größten Schutz.

Oberflächenwasserbehandlung

Die Oberflächenwasserbehandlung erfolgt gemäß den Vorgaben des aktuellen Landeswassergesetzes. Vorrangiges Ziel dabei ist es, eine getrennte Abwasserbeseitigung und die damit verbundene Zurückführung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf zu erreichen. Insofern ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken breitflächig in Rasenmulden zur Versickerung zu bringen. Wo dies nicht auf den Grundstücken möglich ist, sollte eine zentrale Versickerung vorgesehen werden. Überschüssiges Niederschlagswasser ist einem Vorfluter im Trennsystem zuzuleiten.

Details sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der entwässerungstechnischen Fachplanung zu klären.

3 INTEGRATION DER LANDSCHAFTSPLANNEUAUFSTELLUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach hat im Frühjahr 2000 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Insbesondere aufgrund der Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan, die Gegenstand dieser Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sein soll, bedarf es einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und es reicht eine alleinige Fortschreibung nicht aus.

Der Flächennutzungsplan soll als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Der Landschaftsplanung kommt hierbei die Aufgabe zu, den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft zu erfassen und die notwendigen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzulegen und eine Informations- und Bewertungsgrundlage für den Flächennutzungsplan aufzubereiten.

Um den heutigen Anforderungen einer qualifizierten Landschaftsplanung zu entsprechen sind die Kriterien des Leitfadens zur Landschaftsplanung in der vorbereitenden Bauleitplanung des

12. Sept. 2011

LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUFSICHT Rheinland-Pfalz (LfUG, 1993) zu beachten. Die Bearbeitung des Landschaftsplanes Ransbach-Baumbach erfolgt unter den „normalen“ engen finanziellen Rahmen- und Förderbedingungen des Landes. Der Umfang der erforderlichen Inhalte und Aussagen wurde in Modifizierung der vorgenannten Kriterien mit der Oberen und Unteren Landespflegebehörde abgestimmt und auf die konkreten örtlichen Erfordernisse angepasst. Die Datenerhebung und -auswertung beschränkt sich, auch im Hinblick auf Gewährleistung eines ballastfreien und für jedermann verständlichen Text- und Kartenwerks auf die wesentlichen raumrelevanten Faktoren. Darüber hinaus soll die Landschaftsplanung auch einen Beitrag für den Dialog- und Entwicklungsprozess im Rahmen der Lokalen Agenda 21 liefern, um mit seinen Verbesserungsvorschlägen für Natur und Landschaft mehr Akzeptanz im Wege der Partizipation zu ermöglichen. Die Landschaftsplanung stellt somit eine fachlich fundierte Vorsorge- und Angebotsplanung im Agenda-Prozess zur Verfügung.

Die Neuaufstellung ist durch das Büro Umwelt-Plan Redlin, 56414 Dreikirchen bearbeitet worden. Hierzu liegt ein separater eigenständiger „Beitrag zum Flächennutzungsplan“ vor. Für detaillierte Informationen wird hierauf verwiesen.

Die Gesamtkarte des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:20.000 beinhaltet die Bestandssituation und Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans. Hier sind somit die landschaftsplanerischen Zielaussagen integriert und insbesondere die mit der Landwirtschaftskammer abgestimmten Kompensationsflächen-Suchräume dargestellt. Es sei vor allem auf die Darstellungen in der Rubrik „Planung“ gemäß Zeichenerklärung der Plankarte verwiesen.

Neben der zeichnerischen Integration der Landschaftsplanung wurde die landschaftsplanerische Bewertung der Änderungsflächen im Rahmen der Neuaufstellung übernommen / integriert. Die Aussagen der landschaftsplanerischen Neuaufstellung fließen ebenfalls in den Umweltbericht ein.

12. Sept. 2011



4 FLÄCHENBILANZ

4.1 Bilanzierung der Flächendarstellungen im Rahmen der Neuaufstellung

Nachfolgend werden die Änderungsflächen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach in einer Bilanz aufgeführt.

Bezüglich der zeichnerischen Darstellung der Änderungen ist die folgende Legende anzuwenden:

Zeichenerklärung für Planausschnitte

1:2.500

W	-	Wohnbaufläche
M	-	Mischbaufläche
G	-	Gewerbliche Baufläche
S o. SO	-	Sonderbaufläche
GB	-	Fläche für den Gemeinbedarf
LPF	-	Landespflegefläche
GR	-	Grünfläche
SAN	-	Sanierungsgebiet
D	-	dem Denkmalschutz unterliegende Gesamtanlage
ND	-	Naturdenkmal
V	-	Verkehrsfläche
GB	-	Gemeinbedarfsfläche
	-	Wasserschutzgebiet
	-	Naturschutzgebiet

Beispiel einer Änderung:

Änd. Nr. 1:
→W 1,2 ha

Erklärung:

Änd. Nr.1 = Nr. der Änderung
→W = Änderung in "Wohnbaufläche"
1,2 = Größenangabe in ha

12. Sept. 2011



Flächennutzungsplan VG Ransbach-Baumbach

Neuaufstellung Flächenbilanz

Stadt / Stadtteil Ortsgemeinde	Nr. der Ände- rungs- fläche	Wohn- bau- fläche ha	Misch- bau- fläche ha	Gewerbl. Bau- fläche ha	Landes- pflege- fläche ha	Grün- fläche ha	Sonder- bau- fläche ha	Gemein- bedarfs- fläche ha	Land-/ Forstwirt- schaftl. Fläche ha	Ver- kehrs- fläche ha
Stadt Ransbach-Baumbach										
	1.						-2,10		+2,10	
	2.	+4,30	-0,60	+5,30	+20,00	+5,00		+0,60	-34,60	
	3.			+4,70	+4,60	-2,40			-6,90	
	4.			+8,70	-8,70					
	5.			-16,90					+16,90	
	6.			+1,50					-1,50	
	7.	+0,40	+0,50						-0,90	
Ortsgemeinde Alsbach										
	1.	-0,50						+0,50		
	2.	+3,70							-3,70	
	3.	-0,20				+0,20				
	4.	+0,40							-0,40	
	5.		+0,80			+0,10			-0,90	
	6.	+0,50							-0,50	
	7.	+0,30	-0,10			-0,20				
Ortsgemeinde Breitenau										
	1.		-0,40						+0,40	
	2.		+0,20			-0,60			+0,40	
	3.	+0,30			+0,10	-0,40				
Ortsgemeinde Caan										
	1.	+2,60			+0,40				-3,00	
	2.	+0,10				-0,10				
	3.			+0,15				-0,15		
	4.	+0,15							-0,15	
	5.	+0,90							-0,90	
Ortsgemeinde Deesen										
	1.	+0,50							-0,50	
	2.			+0,10					-0,10	
	3.	-0,30						+0,30		
	4.		+0,50						-0,50	
	5.	+0,50						-0,20	-0,30	
	6.	+1,90	+0,30			-1,90			-0,30	
Ortsgemeinde Hundsdorf										
	1.	+0,80							-0,80	
	2.	+1,10	+0,20			+2,40			-3,70	
	3.						+12,10		-12,10	
Ortsgemeinde Nauort										
	1.	+3,60			+1,60	+0,00			-5,20	
Ortsgemeinde Oberhaid										
	1.			-3,40	+3,40					

12. Sept. 2011



Flächennutzungsplan VG Ransbach-Baumbach

Neuaufstellung Flächenbilanz

Stadt / Stadtteil Ortsgemeinde	Nr. der Ände- rungs- fläche	Wohn- bau- fläche ha	Misch- bau- fläche ha	Gewerbl. Bau- fläche ha	Landes- pflege- fläche ha	Grün- fläche ha	Sonder- bau- fläche ha	Gemein- bedarfs- fläche ha	Land-/ Forstwirt- schaftl. Fläche ha	Ver- kehrs- fläche ha
Ortsgemeinde Sessenbach										
Gewerbegebiet Sessenbach	1.				+0,30				-0,30	
	2.			+5,20					-5,20	
Ortsgemeinde Wirscheid										
	1.	+1,80							-1,80	
	2.	+1,50							-1,50	
Ortsgemeinde Wittgert										
	1.	+1,60	+0,40			+0,60			-2,60	
	2.	-0,25				+0,25				
	3.		+0,20			-0,20				
	4.							+2,20	-2,20	
Summe		+25,70	+2,00	+5,35	+21,70	+2,75	+10,00	+3,25	-70,75	+0,00

12. Sept. 2011



5 BAUFLÄCHENPOTENTIALE

Im Mai/Juni 2005 wurde eine Bauflächenpotentialerhebung durchgeführt, die die aktuell vorhandenen Baulücken und Flächenpotentiale zum Gegenstand hatte. Die Ermittlung wurde unter Auswertung der aktuellen Katasterkarten in Verschneidung mit Informationen aus aktuellen Luftbildern und der örtlichen Überprüfung unklarer Situationen durchgeführt. Die Ergebnisse stellen sich wie nachfolgend dar:

Gemeinde	Baulücken	Bauplätze aus Flächenpotentialen	Gesamt
Alsbach	28	30	58
Breitenau	41	18	59
Caan	31	25	61
Deesen	19	29	48
Hundsdorf	41	7	48
Nauort	80	65	145
Oberhaid	9	30	39
Ransbach-Baumbach	285	94	379
Sessenbach	19	36	55
Wirscheid	35	28	63
Wittgert	10	33	43
SUMMEN	598	395	993

Erläuterungen:

Bauplätze aus Flächenpotentialen: Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen, die noch nicht beplant sind, bieten folgende überschlägige Bauplatzpotentiale: Gesamtfläche abzüglich 30 % für Verkehrsflächen- und Grünflächenanteile. Nettofläche geteilt durch 600 m² durchschnittliche Grundstücksgröße.

Baulücken: Für die Beurteilung der Baulückenpotentiale ist zu berücksichtigen, dass eine Vielzahl dem Markt nicht zur Verfügung steht, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden und eine absehbare Nutzung im Rahmen des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans nicht ansteht (z.B. Vorhaltung für Nachkommen oder Spekulationsobjekt).

12. Sept. 2011

Gesamtbewertung:

Die Stadt Ransbach-Baumbach weist mit 285 Baulücken und 94 Bauplätzen aus Flächenpotentialen die größten Bauflächenpotentiale auf. Dies ist natürlich in Relation mit der Gesamtgröße der Kommune zu sehen. Die derzeit zur Verfügung stehenden 94 Bauplätze aus Flächenpotentialen stellen dagegen eine geringe Anzahl für den rund 15jährigen Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans dar. Insofern besteht hier vorausschauender Planungsbedarf, um auch zukünftig der zentralörtlichen Funktion gerecht zu werden.

Die Ortsgemeinden in der VG Ransbach-Baumbach weisen ein durchschnittliches Bauplatzpotential aus FNP-Flächen von rund 28 Bauplätzen auf. Der Baulückendurchschnitt beträgt ebenfalls rund 28. Dies bedeutet ein durchschnittliches Bauplatzpotential von rund 56 Bauplätzen je Ortsgemeinde.

Insbesondere die Ortsgemeinden der Nauorter Hochfläche sind einem stärkeren Siedlungsdruck ausgesetzt, der von den Gemeinden an der Rheinschiene herrührt. Aufgrund dort vorherrschender Flächenverknappung aufgrund der eingengten Tallage bei gleichzeitig höheren Baulandpreisen verursacht eine Flächennachfrage auf den Hochflächen.

Die Bauflächenpotentialerhebung stellt eine statistische Erhebung dar und dient primär der Schaffung eines Gesamtüberblicks, der für weitere planerische Überlegungen und Aussagen wichtig ist. Aus den Zahlen kann nicht direkt abgeleitet werden, dass eine weitere Bauflächenausweisung unzulässig ist, hierzu ist eine Beschäftigung mit der jeweiligen Einzelfallsituation notwendig.

Es wird auf die einzelnen Ortslagen-Kapitel verwiesen, in denen auf die Notwendigkeiten zusätzlicher Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan im Einzelfall eingegangen wird.

6 ORTSLAGENTEIL

6.1 Ortsgemeinde Alsbach

Im Regionalen Raumordnungsplan ist außerhalb der Ortslage und der angrenzenden Bereiche ein regionaler Grünzug dargestellt. Nördlich ist ein Wasserschutzgebiet dargestellt. Besondere Funktionen sind der Ortsgemeinde nicht zugewiesen, d.h. die Ortsgemeinde ist für die weitere Siedlungsentwicklung auf die Deckung des Eigenbedarfes verwiesen.

Umfangreichere Siedlungsentwicklungen sind vor allem in Richtung Westen, oberhalb der Flächen „Im Lustgarten“ möglich, in den übrigen Bereichen stehen überwiegende topographische und landespflegerische Belange entgegen. Eine Ausweisung gewerblicher Bauflächen oder von gewerblich gut nutzbaren weiteren Mischbauflächen ist im Siedlungszusammenhang nur unter Inkaufnahme erheblicher Konflikte mit benachbarten Wohnnutzungen oder dem Naturhaushalt möglich.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Dar-	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs

12. Sept. 2011

stellungen			
Wohnbauflächen im Norden	Wiesen und Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt / Pflege u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Vorkommen von Braunkehlchenpopulation) - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes - Inanspruchnahme erosionsgefährdeter Gebiete	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung eines zusammenhängenden Obstwiesengürtels nördlich der Ortslage (nördlich des Weges) zum Aufbau eines Obstbaumwiesenkomplexes im Norden und Westen der Ortslage ➤ frühzeitige Habitatverlagerung von Braunkehlchenpopulationen
Wohnbauflächen im Süden	Weiden und Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt / Pflege u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes - Inanspruchnahme erosionsgefährdeter Gebiete	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung eines zusammenhängenden, Obstwiesengürtels westlich der Ortslage (westlich des Weges) ➤ Entwicklung eines zusammenhängenden Obstbaumwiesenkomplexes im Norden und Westen der Ortslage

6.1.1 Umwidmung Wohnbaufläche in Gemeinbedarfsfläche im Norden der Ortslage, ca. 0,4 ha

Ortsplanung:

Auf der am nördlichen Ortsausgang an der K 118 gelegenen Fläche wurde das Dorfgemeinschaftshaus von Alsbach errichtet. Entsprechend dieser Zweckbestimmung soll der Flächennutzungsplan an diese aktuelle Nutzung angepasst werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan als Siedlungsfläche dargestellt.

Mit der Umwidmung und Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus geht keine grundlegende Veränderung der ortsplanerischen Situation einher, negative Auswirkungen auf die nähere Umgebung sind nicht zu befürchten.

Das Plangebiet berührt die Zone III des Wasserschutzgebietes „Wirscheider Höhe“ (403081148). Daher sind die Verbote und Beschränkungen gemäß der WSG-Rechtsverordnung zu beachten.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan
---------------------	-----------------

12. Sept. 2011

Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Wohnbau- in Gemeinbedarfsflächen	Wohn- und Mischgebiet	- Beibehaltung von Siedlungsflächen - kein Konflikt	➤ keine

Die grundsätzliche Bewertung und Abwägungsentscheidung zur Inanspruchnahme der Fläche ist bereits mit der rechtskräftigen Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche erfolgt. Es sind keine über eine Wohnbebauung hinausgehenden Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu befürchten.

Abwägung:

Unkritische Anpassung an eine bereits bestehende Nutzung..

6.1.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Westen der Ortslage im Bereich „Oberm Lustgarten“, ca. 3,7 ha

Ortsplanung:

Um eine weitere mittel- langfristige wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Alsbach zu ermöglichen soll im Bereich „Oberm Lustgarten“ im Anschluss an das bestehende Neubaugebiet ein weiteres Baugebiet mit ausreichendem Platz für eine zweiseitige angebundene Erschließungsstraße geschaffen werden.

Da innerhalb der Ortslage noch Baulücken, Bauplätze im Rahmen von Bebauungsplänen und Reserveflächen vorhanden sind, soll die Erschließung bedarfsgerecht in drei Bauabschnitten erfolgen.

Alternativen zur Ausweisung westlich der Ortslage sind kaum vorhanden, da die nördlich und nordwestlich an die Ortslage anschließenden Flächen eine deutlich höhere Empfindlichkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweisen. Eine Inanspruchnahme von Flächen östlich der Ortslage ist aufgrund der Tallage, der vorhandenen Grünstrukturen und schlechten Erschließbarkeit sowie der damit verbundenen Zäsur im Siedlungsgefüge nicht möglich. Die Flächen südlich der Ortslage sind zwar im Grundsatz möglicherweise geeignet, allerdings erheblich schlechter zu erschließen und sollten aus diesem Grund nicht in Anspruch genommen werden.

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche ohne besondere Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen dargestellt.

Die Fläche liegt oberhalb der vorhandenen Bebauung an einem um ca. 5-8% östlich geneigten Hang, welcher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt ist. Es überwiegen Ackernutzungen sowie Grünlandflächen. Einzelne Obstbaumbestände sowie Gärten sind ebenfalls im Gebiet vorhanden.

Die Fläche kann an die Schulstraße (K 118) im Norden und die Burgstraße im Süden angebunden werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Erschließung frühzeitig mit dem LBM Diez abzustimmen. Aus Sicht des LBM ist die Erschließung nur über bestehende Gemeindestraßen

12. Sept. 2011

innerhalb der Ortsdurchfahrt von Alsbach, unter Beachtung des § 22 LStrG, möglich. Zusätzlich können im Verlauf der vorhandenen Wirtschaftswege Verbindungen zur Straße Im Lustgarten angebunden werden. Die Ver- und Entsorgung kann an das vorhandene Erschließungsnetz der Ortslage erfolgen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen			
Neuausweisung von Wohnbauflächen	Ackerland, Wiesen, Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild - Inanspruchnahme von erosionsgefährdeten Gebieten	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung eines zusammenhängenden Obstwiesengürtels westlich der Ortslage (westlich des Weges) zum Aufbau eines Obstbaumwiesenkomplexes im Norden und Westen der Ortslage

Abwägung:

1. Sinnvolle, gut erschließbare Erweiterung der Ortslage.
2. Insgesamt unproblematische Fläche, es wird nicht in wertvolle Grünstrukturen eingegriffen.
3. Zur Minimierung der Landschaftsbildwirkung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf eine angepasste Bauweise zu achten.

6.1.3 Umwidmung von Wohnbauflächen in Grünflächen im Süden der Ortslage im Bereich „Dellenflur“, ca. 0,2 ha

Die Umwidmung der Wohnbauflächen erfolgt als Rücknahme von Wohnbauflächen und Umwidmung zu Grünflächen in Anpassung an den Bebauungsplan „Haidchen“ Wohnbauflächen und Ausweisung entsprechend der aktuellen Nutzung als Grünfläche.

Durch die Ausweisung von Grünflächen wird der Siedlungszusammenhang ergänzt, Auswirkungen auf die Erschließungssituation sind nicht zu erwarten.

Landespflegerisch ist die Umwidmung von Wohnbauflächen in Grünflächen zu begrüßen und als Minderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu werten.

12. Sept. 2011

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Wohnbau- in Grünflächen	Wohn- und Mischgebiete und Wiesen	- Beibehaltung von Siedlungs- und Grünlandflächen - kein Konflikt	➤ keine

Abwägung:

Insgesamt unproblematisch zu bewertende Ausweisung.

6.1.4 Bestandsanpassungen am südlichen Ortseingang, ca. 0,5 ha Wohnbauflächen, 0,5 ha Mischbauflächen, ca. 0,2 ha Grünflächen

Durch die Änderung werden bestehende Gebäude entsprechend ihrer aktuellen Nutzung als Wohn- bzw. Mischbauflächen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Regionalen Raumordnungsplan 2006 sind die Flächen als Siedlungsflächen dargestellt.

Die östlich der Bahnhofsstraße gelegene ehemalige Keramikfabrik wird als Mischbaufläche ausgewiesen, die westlich gelegenen Wohngebäude als Wohnbaufläche. Eine Ausweisung der ehemaligen Keramikfabrik erfolgt als Kompromiss zwischen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und der benachbarten schutzbedürftigen Wohnbaunutzung. Die beiden südlich angrenzenden Grundstücke werden zugunsten der Vollständigkeit und Rechtssicherheit als Grünflächen ausgewiesen.

Es handelt sich um eine Anpassung des Bebauungsplanes an den langjährig vorhandenen, genehmigten Gebäudebestand am Ortseingang von Alsbach. Die Flächen sind bereits erschlossen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen	Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Siedlungsflächen - kein Konflikt	➤ keine

Abwägung:

Sinnvolle Bestandsanpassung ohne erhebliche negative Auswirkungen.

12. Sept. 2011

6.1.5 Bestandsanpassung: Darstellung von Mischbauflächen und Grünflächen östlich der Hauptstraße, M ca. 0,8 ha, GR ca. 0,1 ha

Östlich der Hauptstraße sind in Innerortslage mehrere erschlossene Grundstücke vorhanden, die überwiegend bereits bebaut sind. Hier soll die Möglichkeit eingeräumt werden, quasi als Innenentwicklungspotential zu bezeichnende Flächen in Anspruch nehmen zu können.

Die östlich der Bahnhofsstraße gelegene ehemalige Keramikfabrik wird als Mischbaufläche dargestellt. Eine Darstellung der ehemaligen Keramikfabrik erfolgt als Kompromiss zwischen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten und der benachbarten schutzbedürftigen Wohnbaunutzung. Die beiden südlich angrenzenden Grundstücke werden zugunsten der Vollständigkeit und Rechtssicherheit als Grünflächen dargestellt.

Es ist hier zu beachten, das z. T. nur sehr geringe ebene Flächen zur Verfügung stehen und östlich der Hauptstraße bzw. der angrenzenden Grundstücke steile Hänge gegen Osten in das Tal vorhanden sind, welche eine ergänzende Bebauung erschweren.

Die Flächen sind durch die Hauptstraße erschlossen und derzeit als Garten und Grünland bzw. bereits baulich genutzt.

Gegenüber der Entwurfsfassung zur landesplanerischen Stellungnahme wurden die Steilhangbereiche von der Ausweisung als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan zurückgenommen. Dies deshalb, da hier mit erheblichen Eingriffen in die Topographie zu rechnen gewesen wäre, was nicht als planerisches Ziel gewünscht wird. Es wurde somit eine umweltverträglichere Variante gewählt.

Im Regionalen Raumordnungsplan sind die Flächen als Siedlungsflächen dargestellt.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Mischbauflächen	Weiden, Wohn- und Mischgebiete und Streuobst	- Beibehaltung von Siedlungsflächen - kein Konflikt	➤ keine

Landschaftsplanerisch stehen der Ausweisung keine erheblichen Bedenken entgegen. Zwei Gebäude werden nur in den Flächennutzungsplan einbezogen, auf den übrigen Flächen ist eine Bebauung technisch anspruchsvoll. Es ist darauf zu achten, dass möglichst keine größeren neuen Plateaus in den Hang gebaut werden und neue Gebäude möglichst dicht an der Straße errichtet werden um die Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren.

Abwägung:

Die Ausweisung ist insgesamt als Anpassung an den bebauten Bestand und Abrundung der Ortslage und Zusatznutzung vorhandener Erschließungsanlagen im Sinne des Ressourcenschutzes positiv zu beurteilen.

12. Sept. 2011

6.1.6 Abrundung der Ortslage im Nordosten am Ortsausgang beiderseits der ehemaligen K 117, ca. 0,5 ha

Ortsplanung:

Im Nordosten Alsbachs soll die Ortslage geringfügig abgerundet werden. Zwei Wohngebäude sind im Bereich bereits errichtet worden.

Das Gelände ist südlich geneigt und als Grünland und Garten genutzt. Die Fläche liegt an einem Hochpunkt der Siedlungsausdehnung Alsbachs, ist aber optisch und funktional in das Siedlungsgefüge der Ortslage eingebunden.

Die Erschließung kann an die Straße „Sonnenberg“ erfolgen, hierüber kann auch ein Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Ortsgemeinde bewerkstelligt werden. Immissionsprobleme sind nach Entwidmung und Sperrung der K 117 nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Wasserschutzgebietszone III und grenzt an die Zone II des Wasserschutzgebietes „Wirscheider Höhe“ (403081148) an. Im Hinblick auf die Lage in der WSG-Zone III sind die Verbote und Beschränkungen gemäß der WSG-Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen	Wiesen, Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen - Konflikt aufgrund kleinräumiger Ausweisung nicht gegeben	➤ keine

Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der Ortslage.
2. Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.
3. Quantitativ und qualitativ geringe eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, insgesamt als vertretbar anzusehen.

12. Sept. 2011

6.1.7 Umwidmung der Mischbauflächen in Wohnbauflächen und Erweiterung der Wohnbauflächen an der Hauptstraße unterhalb der Kirche, ca. 0,3 ha

Ortsplanung:

Im Nordosten Alsbachs soll die Ortslage geringfügig abgerundet werden. Zwei Wohngebäude sind im Bereich bereits errichtet worden.

Das Gelände ist südlich geneigt und als Grünland und Garten genutzt. Die Fläche liegt an einem Hochpunkt der Siedlungsausdehnung Alsbachs, ist aber optisch und funktional in das Siedlungsgefüge der Ortslage eingebunden.

Die Erschließung kann an die Straße „Sonnenberg“ erfolgen, hierüber kann auch ein Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Ortsgemeinde bewerkstelligt werden. Immissionsprobleme sind nach Entwidmung und Sperrung der K 117 nicht zu erwarten.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Grün- und Mischbauflächen in Wohnbauflächen	Mischgebiete und Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Streuobstwiese / Erhalt / Pflege u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch geringfügige Beanspruchung von großflächigem Streuobstwiesenkomplex / Beseitigung von Obststrukturen - Randliche Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Vorkommen von Neuntöterpopulation) - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes - Inanspruchnahme erosionsgefährdeter Gebiete	➤ Eingriff kompensierbar innerhalb des beanspruchten Streuobstwiesenkomplexes

Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der Ortslage.
2. Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen.
3. Quantitativ und qualitativ geringe Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, insgesamt als vertretbar anzusehen.

12. Sept. 2011

6.2 Ortsgemeinde Breitenau

Die Ortsgemeinde Breitenau liegt gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes in einem Erholungsraum (Kennzeichnung als „Gemeinde in Erholungsräumen“). Außerhalb der Ortslage sind Flächen ohne Vorrang- und Vorbehaltsbestimmung, sowie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft und Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Sonstige besondere Funktionen sind der Ortsgemeinde nicht zugewiesen, d.h. die Ortsgemeinde ist für die weitere Siedlungsentwicklung auf die Deckung des Eigenbedarfes verwiesen.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
1. Änderung: Umwidmung von Mischbau- in Landwirtschaftsflächen	Kleingärten und Gehölze	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - kein Konflikt	➤ keine
2. Änderung: Neuausweisung von Grün- und Mischbauflächen / Umwidmung von Grün- in Landwirtschaftsflächen	Wiesen, Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Grün- und Landwirtschaftsflächen - kein Konflikt	➤ keine
Wohnbauflächen im Nordwesten	Wiesen	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbild und Erholungsraumes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen magerer und feuchter Standorte innerhalb der Saynbachau westlich von Breitenau ➤ keine weitere Siedlungsausdehnung in Richtung Saynbach

6.2.1 Umwidmung von Mischbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft im Westen der Ortslage im Bereich „Steinchen“, ca. 0,4 ha

Die bauliche Entwicklung im Bereich Steinchen soll auf den vorhandenen Bestand beschränkt werden. Die entfallende Mischbaufläche ist zudem als rückwärtiger Bereich nur ungünstig zu erschließen.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur sind nicht zu erwarten, ebenso wenig eine Beschneidung bereits vorhandener Baurechte. Die weitere Entwicklung der vorhandenen baulichen Nutzungen bleibt von der Änderung unberührt, es wird nur eine zusätzliche neue Bebauung verhindert.

12. Sept. 2011

Landschaftsplanerisch ist die Rücknahme der Flächen im Bereich einer außerhalb der eigentlichen Ortslage liegenden Baufläche zu begrüßen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Mischbau- in Landwirtschaftsflächen	Kleingärten und Gehölze	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - kein Konflikt	➤ keine

6.2.2 Umwidmung der Darstellungen an der südlichen Ortslagengrenze im Bereich Friedhof, ca. 1,0 ha

Ortsplanung:

Die bisherige Ausweisung von Grünflächen wird auf den aktuellen Planungsstand für die Friedhofsentwicklung beschränkt und die darüber hinaus ausgewiesenen Grünflächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Flurstück 122 wird als Mischbaufläche zur Abrundung der Ortslage dargestellt. Die Mischbauflächendarstellung ist eine Anpassung an die faktische baurechtliche Bewertung der Fläche als gem. § 34 im Zusammenhang bebauter Ortsteile bebaubares Grundstück. Südwestlich werden drei (Teil-)Grundstücke entsprechend des Bestandes als Grünfläche –Garten ausgewiesen.

Die neue Mischbaufläche kann im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücken erschlossen werden. Weitere Erschließungs- oder Ver- und Entsorgungsfragen sind nicht zu klären.

Landschaftsplanerisch besteht für die Änderungen kein weiterer Bewertungsbedarf, da es sich um eine Anpassung an bestehende bzw. zulässige Nutzungen handelt und keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erfolgen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Grün- und Mischbauflächen / Umwidmung von Grün- in Landwirtschaftsflächen	Wiesen, Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Grün- und Landwirtschaftsflächen - kein Konflikt	➤ keine

12. Sept. 2011

Abwägung:

Sinnvolle Anpassung an bestehende Planungen und Nutzungen.

6.2.3 Umwidmung von Grünflächen in Wohnbauflächen westlich der Rheinstraße, ca. 0,3 ha und LPflege-Flächen, ca. 0,1 ha

Ortsplanung:

Westlich der Rheinstraße (L 306) sollen vier derzeitige Gartenparzellen als Wohnbauflächen umgewidmet werden.

Derzeit sind die Flächen als Gartengelände genutzt, wobei die Gartennutzung auslaufend ist bzw. bereits eingestellt ist und die Parzellen verwildern. Im Regionalen Raumordnungsplan von 1988 sowie im Fortschreibungsentwurf sind die Flächen als Siedlungsflächen dargestellt.

Die Erschließung kann über die Rheinstraße oder von Seiten des Bolz-/ Festplatzes her erfolgen. Ein Anschluss an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ist problemlos möglich. Kanal und Leitungen führen an den Grundstücken vorbei.

Immissionsprobleme sind nicht zu erwarten, bzw. durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Gebäudeausrichtung und Schallschutzfenster beherrschbar.

Insgesamt ist die Änderung als Lückenschluss im städtebaulichen Gefüge Breitenaus zu werten.

Abwägung:

1. Sinnvoller Lückenschluss im städtebaulichen Gefüge.
2. Erschließung günstig möglich.
3. Geringe Auswirkungen auf das Naturraumpotential, da zuvor intensiv genutzte Gärten in Anspruch genommen werden, welche in Ihrem Biotopwert durch die benachbarten Nutzungen bereits eingeschränkt waren.

6.3 Ortsgemeinde Caan

Caan hat eine Einwohnerzahl von ca. 680. Die Gemeinde liegt im Westen der Verbandsgemeinde Ransbach-Baumbach. Sie ist einem erhöhten Siedlungsdruck insbesondere ausgehend von der Rheinschiene ausgesetzt (Bendorf, Neuwied, rechtsrheinische Stadtteile von Koblenz) aufgrund günstiger Baulandpreise, guter Verkehrsanbindung und hohem naturräumlichem Potential.

Die Ortsgemeinde Caan liegt gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes 2006 innerhalb eines regionalen Grünzuges. Die Flächendarstellungen außerhalb der Ortslage weisen vollständig landwirtschaftliche Flächen aus. Im RROP 2006 sind außerhalb der Ortslage zudem Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Besondere Funktionen sind der Ortsgemeinde nicht zugewiesen. Nach dem vorangegangenen RROP 1988 war der Gemeinde die

12. Sept. 2011

Funktion als Gemeinde im Erholungsraum zugewiesen, d.h. in der weiteren Entwicklung der Ortsgemeinde sollten besonders die Belange von Erholung und Tourismus beachtet werden.

Für die weitere Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde schränken insbesondere im Westen und Norden der Ortslage landespflegerische Belange eine weiteren Ausdehnung der Ortslage ein. Eine weitere Entwicklung im Osten in Richtung Nauort würde zu einem unerwünschten Zusammenwachsen der beiden Ortsgemeinden führen. Weitere Siedlungsentwicklungen sollten dementsprechend vornehmlich im Süden der Ortslage erfolgen.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Wohnbauflächen im Westen	Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von großflächigem Streuobstwiesenkomplex / Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung des größten zusammenhängenden Streuobstkomplexes (>50 ha) der VG - Optimales Areal für Vogelarten mit großen Revieransprüchen wie Steinkauz, Wendehals, oder Grünspecht - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und Erholungsraumes - Inanspruchnahme erosionsgefährdeter Gebiete	➤ Rücknahme der Baugebietsausweisung ➤ Alternative: städtebauliche Erweiterung östlich der Ortslage auf weniger sensiblen Standorten ➤ Falls landespflegerische Belange nicht vorrangig stehen, sollten frühzeitig großräumiger Obstwiesenkomplex bzw. strukturierte Offenlandbereiche nordwestlich und westlich der Ortslage geschaffen werden

6.3.1 Ausweisung von Wohnbauflächen und Landespflegeflächen im Bereich Mohrenhähne/ Schäfersgarten, ca. 2,6 ha Wohnbaufläche, 0,4 ha Landespflegeflächen

Ortsplanung

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage und stellt sich als überwiegend landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzte Flächen dar.

Der Bereich Mohrenhähne ist vom alten Ortsrand bis an den Waldrand bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schäfersgarten“ überplant und wird derzeit erschlossen und bebaut. Für diesen Bereich wird der Flächennutzungsplan an die bestehende rechtsverbindliche Planung angepasst.

Der Bereich Schäfersgarten ist nördlich des Wirtschaftsweges überwiegend als Garten- und Weideland genutzt. Die Gartennutzung ist hierbei von unterschiedlicher Intensität, z. T. den vorgelagerten

12. Sept. 2011

Häusern zugeordnete Ziergärten, z. T. Nutzgärten mit Obstgehölzen. Einzelne Grundstücke sind als Weideland, überwiegend für Schafe, intensiv genutzt. Südlich des Wirtschaftsweges und in der Umgebung finden sich überwiegend Weiden und Koppeln mit geringen Obstbaumrestbeständen sowie einzelne Äcker. Zwischen den Bereichen Schäfersgarten und Mohrenhäne liegt eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit Geräteschuppen. Im Schäfersgarten endet eine 20 kV-Freileitung und wird verkabelt.

Die Flächen sind im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan ohne besondere Vorbehalts- oder Vorrangfunktion dargestellt. Die Inanspruchnahme der Flächen ist aufgrund mangelnder Alternativen bei einer Ausweisung der gesamten Flächen im Anschluss an die Ortslage als Vorbehaltsgebiete für den Arten- und Biotopschutz und der geringen Bedeutung der Flächen sowohl für die Landwirtschaft wie den Arten- und Biotopschutz zu rechtfertigen.

Im Osten ist eine Erweiterung des Siedlungsgefüges aufgrund der Nähe zu Nauort sowie der geplanten Umgehung um Nauort herum nicht wünschenswert, nach Westen und Norden sind deutlich wertvollere Naturraumpotentiale (Streuobstwiesen und Gehölzbestände) betroffen.

Die Erschließung des Bereichs im Mohrenhäne ist bereits in der verbindlichen Bauleitplanung abschließend geregelt worden. Der Bereich Schäfersgarten kann an das Ver- und Entsorgungsnetz der Ortslage angeschlossen werden. Die Verkehrserschließung kann an die Waldstraße/ Gartenstraße erfolgen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbau- und Landespflegeflächen	Weide und Streuobst	- Übernahme von Teilflächen aus Bebauungsplan - kein Konflikt - Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Randliche Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Vorkommen von Braunkehlchen) - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ gemäß Bebauungsplan ➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung eines zusammenhängenden Obstwiesenkomplexes nordwestlich der Ortslage

Abwägung:

1. Konfliktärmste Erweiterung der Ortslage über den Ausweisungsbestand hinaus. 1. Priorität.
2. Gut erschließbare Flächen.
3. Verhältnismäßig geringe Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild.

12. Sept. 2011

6.3.2 Umwidmung von Grünflächen zu Wohnbauflächen östlich des Ortskerns, ca. 0,1 ha

Anpassung und Vereinheitlichung der Flächennutzungsplandarstellung. Der Bereich ist entsprechend der Ausweisung als Hausgärten genutzt, eine gesonderte Grünflächendarstellung im Ortskernbereich erscheint auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht begründet. Da es sich um Innenbereichsflächen gemäß § 34 BauGB handelt entfaltet die Ausweisung im Flächennutzungsplan keine bindende Wirkung, hierzu bedürfte es der Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanes.

Eine zusätzliche Bebauung über das bereits zulässige Maß hinaus wird durch die Planänderung nicht begründet. Eine Erschließung des Bereiches kann nur über die straßenzugewandten Grundstücke (Grundstücksteile) erfolgen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Grün- in Wohnbauflächen	Kleingärten	- Entwicklung von Siedlungsflächen - kein Konflikt	➤ keine

Abwägung:

Da sich durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes keine erweiterten Eingriffsmöglichkeiten ergeben und die Planänderung im Innenbereich erfolgt, besteht in Hinblick auf landespflegerische Aspekte kein weiterer Bewertungsbedarf.

6.3.3 Umwidmung von Gemeinbedarfsflächen in Gewerbeflächen am Pfahlberg, ca. 0,15 ha

Die Umwidmung erfolgt als Anpassung an die bestehende Nutzung. Die Fläche wurde als Gemeinbedarfsfläche nicht benötigt und wird durch einen kleinen Betrieb mit Betriebsinhaberwohnung genutzt.

Die Bestandsanpassung eröffnet gegenüber der bestehenden Nutzung keine erweiterten Bau- und Eingriffsmöglichkeiten. Die Erschließung ist bereits vorhanden.

12. Sept. 2011

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Änderung: Umwidmung von Gewerbe- in eingeschränkte Gewerbebauflächen	Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Siedlungsflächen - kein Konflikt	➤ keine

6.3.4 Ausweisung von Wohnbauflächen im Norden der Ortslage am Heideweg, ca. 0,15 ha

Die Ausweisung erfolgt ebenfalls als Bestandsanpassung an bereits bestehende Wohngebäude. Hier erfolgte eine sinnvolle Abrundung der Ortslage unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsnetze der Ortslage. Die Erweiterungsgröße liegt unterhalb der Darstellungsschärfe übergeordneter Planungen.

Die im Erweiterungsbereich ermöglichten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild waren bereits in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu bewerten. Es ist von verhältnismäßig geringen Eingriffen in überwiegend intensiv genutzte Bereiche auszugehen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen	Streuobst, Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung und von Siedlungsflächen - Konflikt aufgrund kleinräumiger Ausweisung nicht gegeben	➤ keine

6.3.5 Ausweisung von Wohnbauflächen (ca. 0,9 ha) im Westen der Ortslage im Bereich Dorfweise

Im Westen der Ortslage Caan ist im Anschluss an die im wirksamen FNP bestehende Wohnbauflächenausweisung eine Erweiterung der Flächendarstellung vorgesehen. Für eine zukünftige Baugebietsentwicklung ist die vorgesehene Erweiterung der Flächendarstellung bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg (unbefestigt) sinnvoll, um eine erschließungstechnisch sinnvollen Flächenzuschnitt für eine Baugebietsentwicklung zu erhalten. Die Erschließung der Plangebietsfläche kann aus nördlicher Richtung über eine Seitenarm der „Hauptstraße“ erfolgen.

12. Sept. 2011

In einem südwestlichen Bereich erfolgt eine kleine Abrundung. Dieser Bereich kann mit den bereits im wirksamen FNP vorhandenen Wohnbauflächen aus südlicher Richtung über die Isenburger Straße erschlossen werden.

Direkt westlich der Flächendarstellung schließt sich ein Kompensationsraum an, in dem die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen (vgl. Darstellung im Gesamtplan). Die Abgrenzung der Wohnbauflächen und der möglichen Ausgleichsfläche ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Herbst 2006 erfolgt.

Das Gelände fällt nach Westen hin ab und ist durch Streuobstwiesenbestände geprägt. Im Norden befinden sich tlw. landwirtschaftliche Lager- und Abstellflächen (u.a. Holzlager).

Die Abwasserbeseitigung muss im weiteren Verfahren noch geklärt werden, da im Hinblick auf die Schmutzwasserbeseitigung die Bestandskanäle topographisch höher liegen (ggf. Pumpen notwendig). Die Niederschlagswasserbeseitigung kann mit dem Gefälle nach Westen bzw. Südwesten, Richtung vorhandenem Regenrückhaltebecken erfolgen.

Das Plangebiet wird durch 2 Bachgräben durchquert. Diese liegen im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche im Kompensationsraum. Es wird trotzdem an dieser Stelle in allgemeiner Form darauf hingewiesen, dass notwendige Abstände mit baulichen Anlagen zu berücksichtigen sind. Auf die Regelungen des § 76 LWG und notwendige Abstände wird hingewiesen. Ggf. sind wasserrechtliche Verfahren erforderlich, auch bei naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen am Gewässer selbst.

Der Bereich des Plangebietes wird den zukünftigen westlichen Ortsrand prägen. Planerisch und gestalterisch ist bei einer Bebauungsplanaufstellung auf eine siedlungs- und landschaftsangepasste Dimensionierung und Gestaltung der Baukörper zu achten. Zum (zukünftigen) Ortsrand hin sollte eine traufständige Gebäudeausrichtung und randliche Eingrünung mit Obstbäumen angestrebt werden, um einen gestalterisch und planerisch hochwertigen Übergang in die freie Landschaft zu erhalten.

Aufgrund der hochwertigen Biotoptypen im Eingriffsbereich wird eine erhöhter landespflegerischer Ausgleich notwendig. Die Baugebietsentwicklung sollte nur nachrangig als 2. Priorität in Angriff genommen werden.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen	Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von großflächigem Streuobstwiesenkomplex / Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung des größten zusammenhängenden Streu-	➤ Rücknahme der Baugebietsausweisung ➤ Alternative: städtebauliche Erweiterung östlich der Ortslage auf weniger sensiblen Standorten ➤ Falls landespflegerische Belange nicht vorrangig stehen, sollten frühzeitig großräumiger Obstwiesenkomplex bzw.

12. Sept. 2011

		obstkomplexes (>50 ha) der VG - Optimales Areal für Vogelarten mit großen Revieransprüchen wie Steinkauz, Wendehals, oder Grünspecht - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und Erholungsraumes - Inanspruchnahme erosionsgefährdeter Gebiete	strukturierte Offenlandbereiche nordwestlich und westlich der Ortslage geschaffen werden
--	--	--	--

6.4 Ortsgemeinde Deesen

Im Regionalen Raumordnungsplan sind außerhalb der Ortslage Flächen ohne Vorrang- und Vorbehaltsbestimmung, sowie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Landwirtschaft und Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Besondere Funktionen sind der Ortsgemeinde über die Lage im Erholungsraum hinaus nicht zugewiesen.

Für die weitere Siedlungsentwicklung in Deesen bestehen zwei Hauptproblembereiche: Im Süden der Ortslage liegt das Saynbachtal, welches durch eine weitere Siedlungsentwicklung nicht über den bereits ausgewiesenen Siedlungsflächenbestand hinaus in Anspruch genommen werden sollte. Im Nordosten liegen die Autobahn A 3 und die ICE-Neubaustrecken Köln-Frankfurt. Eine Siedlungsausdehnung nach Westen ist aufgrund des Saynbachseitentales und der topographischen Verhältnisse ebenfalls kaum zu realisieren.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Gewerbebauflächen im Osten	Extensivweiden, Nassweiden und Kleinseggenrieder extensiv	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Nass- und Feuchtbiotopen - Konflikt durch Beanspruchung von Teilbereichen großflächiger nach § 28 LNatSchG geschützter Flächen - Aufgrund von Flächenansprüchen typischer Arten sollte die Fläche ein Mindestareal von 5 ha besitzen - Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Vorkommen von Neuntöterpopulation) - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Beschränkung der Gewerbegebietsausweisung auf den Bereich der Aufschüttungsflächen ➤ Kompensation des Eingriffs gemäß Festlegung im Befreiungs- und Bebauungsplanverfahren ➤ Kompensation durch frühzeitige Entwicklung von Grünlandbiotoptypen feuchter Standorte innerhalb der Saynbachau südwestlich von Deesen
Wohnbauflächen im Süden	Weiden und Kleingärten	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Auenstrukturen - Konflikt durch Beanspruchung von Halboffenlandgebieten	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obst- und Hecken-

12. Sept. 2011

		- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und Erholungsraumes	strukturen im Gemeinschafts-Ökopool Deesen-Oberhaid-Wittgert südlich der ICE-Strecke ➤ keine weitere Siedlungsausdehnung in Richtung Saynbach
--	--	--	--

6.4.1 Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich „Kältehof, ca. 0,5 ha

Die Fläche im Nordwesten der Ortslage ist leicht südlich geneigt und war intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ausweisung erfolgt in Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung. Derzeit wird die Fläche bereits erschlossen und bebaut.

Die Abrundung der Ortslage und der bereits verbindlichen Erweiterungsfläche stellt unter Berücksichtigung der gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten Deesens und der vorhandenen Immissionsproblematik in Bezug auf Autobahn und ICE-Trasse die günstigste Entwicklungsmöglichkeit dar.

Die Fragen der Ver- und Entsorgung sind bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfänglich abgearbeitet und gelöst worden.

Landespflegerisch ist der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Allgemeinen als vertretbar einzustufen. Eine detaillierte Bewertung und Ausweisung angemessener Kompensationsflächen ist innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen	Intensivweide mit Streuobst	- Übernahme aus Bebauungsplan - kein Konflikt	➤ gemäß Bebauungsplan

6.4.2 Nachrichtliche Übernahme: Ausweisung von eingeschränkten Gewerbeflächen südlich der Sayntalstraße, Bereich „Stechwiese“, ca. 0,1 ha

Ortsplanung

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage zwischen dem bereits ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet und der bestehenden Bebauung Deesens und stellt sich als überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen dar.

Die Fläche stellt einen geringfügigen Lückenschluss zwischen der Ortslage und den bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen in Richtung ICE-Strecke / A 3 dar. Das gesamte Gewerbegebiet soll dem Eigenbedarf der Ortsgemeinde Deesen vorbehalten sein. Hier soll Handwerkern und Gewerbe-

12. Sept. 2011

treibenden aus der Ortslage am Rande der Ortslage gut erschlossene Erweiterungs- und Verlagerungsflächen zur Verfügung gestellt werden. Für die gewerblichen Bauflächen südlich der Sayntalstraße wird derzeit der Bebauungsplan „Stechwiese“ aufgestellt. Der überwiegende Teil der neu in den Flächennutzungsplan aufzunehmenden Fläche soll als private Grünfläche bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Naturhaushalt und Landschaftsbild“ ausgewiesen werden.

Die Fläche kann an die Sayntalstraße (L 304) angebunden werden, die Ver- und Entsorgung ist im Zusammenhang mit dem östlich anschließenden Gewerbegebiet lösbar. Aus Immissionsschutzsicht sind bei einer Verlagerung und Erweiterung von bereits in Wohn- und Mischgebieten zulässigen Nutzungen keine Probleme zu erwarten. Potentielle Konflikte werden durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gelöst.

Kritisch ist die Lage am Rand der Saynbachau zu bewerten. Es ist im Bereich allerdings bereits durch Gartennutzungen in den Auenbereich eingegriffen worden und es ist zu berücksichtigen, dass die Neuausweisung nur eine geringfügige Erweiterung zu der bereits vorhandenen Ausweisung eingeschränkter Gewerbeflächen darstellt. Der Befreiungsantrag bzgl. der §28er-Fläche wurde bereits genehmigt. Es handelt sich insgesamt um eine nachrichtliche Übernahme der verbindlichen Bauleitplanung.

Entlang des südlichen Planbereichs verlief der alte Mühlgraben. Der Mühlgraben ist in diesem Teilstück jedoch seit einigen Jahren nicht mehr vorhanden. In der Stellungnahme der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, wird hierauf hingewiesen. Es wird ausgeführt, dass gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von eingeschränkten Gewerbeflächen	Extensivweiden, Nassweiden und Kleinseggenrieder extensiv	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Nass- und Feuchtbiotopen - Konflikt durch Beanspruchung von Teilbereichen großflächiger nach § 28 LNatSchG geschützter Flächen - Aufgrund von Flächenansprüchen typischer Arten sollte die Fläche ein Mindestareal von 5 ha besitzen - Randliche Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Vorkommen von Neuntöterpopulation) - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Beschränkung der Gewerbegebietsausweisung auf eine Bautiefe ➤ keine Beanspruchung der nach § 28 LNatSchG geschützten Flächen ➤ Kompensation des Eingriffs gemäß Festlegung im Befreiungs- und Bebauungsplanverfahren ➤ Kompensation durch frühzeitige Entwicklung von Grünlandbiotoptypen feuchter Standorte innerhalb der Saynbachau südwestlich von Deesen

12. Sept. 2011

Abwägung:

1. Städtebaulich sinnvoller Lückenschluss zwischen vorhandenem Siedlungsbereich und geplanter eingeschränkter Gewerbenutzung
2. Gut erschließbare Fläche
3. Landespflegerisch unter Berücksichtigung der geringen Größe und des Abrundungscharakters bei bestehenden Vorbelastungen vertretbarer Eingriff in den Auenrandbereich des Saynbachs.

6.4.3 Umwidmung von Wohnbauflächen in Gemeinbedarfsflächen am Eulenweg, ca. 0,3 ha

Umwidmung in Anpassung an den vorhandenen Nutzungsbestand Dorfgemeinschaftshaus und Spielplatz.

Durch die Umwidmung innerhalb der Ortslage werden keine erweiterten Bau- und Eingriffsmöglichkeiten eröffnet. Die Erschließung ist bereits umfänglich vorhanden, erhöhte Ansprüche an das Erschließungsnetz durch die Umwidmung entstehen nicht.

Landespflegerisch ist kein neuer Bewertungstatbestand gegeben, da keine erweiterten Eingriffe ermöglicht werden und der Bereich bereits zuvor als Innenbereichsfläche bebaubar war.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Wohnbau- in Gemeinbedarfsflächen	Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Siedlungsflächen - kein Konflikt	- keine

6.4.4 Ausweisung von Mischbauflächen am nordöstlichen Ortsausgang an der Bergstraße, ca. 0,5 ha

Ortsplanung:

Abrundung der Mischbauflächenausweisung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet an der L 304 (Sayntalstraße), der L 308 (Bergstraße) und der ICE-Trasse. Die Fläche bietet sich als Erweiterung der Mischbauflächenausweisung in Deesen an, da diese bereits von vier Seiten mit Siedlungsflächen bzw. Verkehrswegen umgeben ist. Eine Ausweisung als Mischgebiet entspricht dem Charakter der umliegenden Siedlungsflächen und es ist gewünscht auch in diesem Bereich ortsansässigen Betrieben Erweiterungs- und Umsiedlungsflächen für Gewerbe- und Wohnflächen bieten zu können.

Die Erschließung kann überwiegend von der Bergstrasse her erfolgen, die Abwasserbeseitigung in

12. Sept. 2011

Richtung Sayntalstraße / L 304 erfolgen. Details sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine frühzeitige Abstimmung zum Thema Erschließung mit dem LBM Diez empfohlen. Der § 22 LStrG ist bei der Planung grundsätzlich zu berücksichtigen.

Immissionsschutztechnisch sind von der ICE-Strecke und der A 3 keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten. Die Trassen sind bereits durch die Führung in Einschnitten und die im Zuge des ICE-Streckenbaus errichteten Lärmschutzwände gut gegen die Emissionen abgeschirmt. Von Seiten der L 308 sind bei einem DTV von 2421 KFZ/ 24h keine die Orientierungswerte der DIN 18005 erheblich überschreitenden Immissionen zu erwarten. Die Immissionssituation ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren allerdings zu beachten.

Die Fläche ist insgesamt südwestlich geneigt und überwiegend als Grünland mit einigen randständigen Gehölzen genutzt. Aufgrund der erheblichen Vorbelastungen durch die Benachbarte ICE-Trasse und die benachbarten Siedlungsflächen ist die Eingriffserheblichkeit als gering zu bewerten.

Der Bereich der Flurstücke 111/2 und 111/3 werden mit einer Flächenschraffur und einem Planeinschrieb im Ortslagenblatt kenntlich gemacht. Im Planeinschrieb wird verdeutlicht, dass es sich bei diesem Teil der Änderungsfläche um „gewidmetes Bahngelände“ (Flurstücke 111/2 und 111/3, Flur 21) handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass hierzu ein Entwidmungsverfahren erforderlich wird.

Hintergrundinformationen: Vorstehende Regelung wurde in den FNP aufgenommen im Rahmen der Abwägung zur Würdigung der DB Services Immobilien GmbH, Frankfurt am Main vom 02.02.2011. Das Flurstück 111/3, Flur 21 wurde nach Auskunft der VG-Verwaltung schon an einen privaten Investor verkauft. Dieses befindet sich daher nicht mehr im Besitz der DB AG. Wie ein aktuelles Luftbild zeigt, ist eine Bebauung des Flurstückes 111/3 schon vorhanden. Das Flurstück 111/2 wird derzeit bereits als Erschließungsstraße („Bergstraße“) genutzt. Beide Flurstücke liegen am Rand der geplanten Mischbaufläche (Änderung Nr. 4 in Deesen).



Abb.: Luftbild (unmaßstäblich)

12. Sept. 2011

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Mischbauflächen	Intensivwiese	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen innerhalb der Saynbachau südwestlich von Deesen

Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der bestehenden Mischbauflächenausweisung im Osten der Ortslage von Deesen
2. Günstig zu erschließende Erweiterungsfläche
3. Geringe Eingriffserheblichkeit aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrsstrassen und benachbarte Siedlungsstrukturen

6.4.5 Umwidmung von Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen und Ausweisung von Wohnbauflächen im Süden der Ortslage an der Lindenbergstraße, ca. 0,5 ha

Ortsplanung:

Westlich der Lindenbergstraße soll die vormals geplante Gemeinbedarfsfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, da die ursprünglich geplante Nutzung nicht realisierbar war. Die Fläche ist bereits bebaut, so dass durch die Umwidmung hier keine neuen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild begründet werden.

Westlich im Anschluss an die Umwidmung soll zur Abrundung der Siedlungsfläche eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hier wird in einen vorhandenen Waldbestand eingegriffen. Die Erschließung der Fläche ist im Zusammenhang mit der zur Lindenbergstraße vorgelagerten Fläche zu lösen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine frühzeitige Abstimmung zum Thema Erschließung mit dem LBM Diez empfohlen.

12. Sept. 2011

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen / Umwidmung von Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen	Wald und Siedlungsgebiete	- Beibehaltung der forstwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt von Hainbuchen- und Trockenwälder - Konflikt durch Beanspruchung von Waldflächen	➤ Beschränkung der Wohngebietsausweisung auf die vorhandene Siedlungsfläche ➤ Falls landespflegerische Belange nicht vorrangig stehen, sollte frühzeitig Hainbuchenwald auf Trockenstandorten innerhalb der Saynbachau entwickelt werden

Abwägung:

1. Städtebaulich vertretbare Abrundung der benachbarten Wohnbauflächenausweisung.
2. Im Zusammenhang mit der vorgelagerten Bebauung günstig zu erschließende Erweiterungsfläche.
3. Landespflegerisch problematischer Eingriff in vorhandene Waldstrukturen, bei Inanspruchnahme sollten Kompensationsmaßnahmen mit angemessenem zeitlichen Vorlauf begonnen werden.
4. Im Rahmen der Abwägung (nach der landesplanerischen Stellungnahme) hat der Verbandsgemeinderat der geplanten Wohnbauflächenausweisung den Vorrang eingeräumt, da die Gebietsentwicklung eine sinnvolle Ortsabrundung ergibt und die Fläche in Zusammenhang mit der vorgelagerten Bebauung eine günstig zu erschließende Erweiterungsfläche darstellt.

6.4.6 Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen im Bereich des Sportplatzes im Norden der Ortslage, W ca. 1,9 ha, M ca. 0,3 ha

Ortsplanung:

Im Norden der Ortslage soll die Fläche des bisherigen Sportplatzes in eine Fläche für die wohnbauliche Erweiterung der Ortsgemeinde umgewandelt werden. Ergänzend erfolgt hierzu eine kleine Abrundung der Mischbauflächendarstellung im Bereich der verlängerten Straße „Am Sportplatz“.

Für die vier Haiderbachgemeinden wird eine zentrale Sportplatzanlage in Wittgert zur Verfügung stehen (vgl. Änderungsnummer 6.11.4 in der Begründung). Damit wird die derzeitige Anlage in Deesen entbehrlich. Die Fläche bietet sich aus städtebaulichen Gründen für eine wohnbauliche Ortsabrundung an. Dies deshalb, weil sie einfach zu erschließen ist (Straße, Abwasser, Versorgung) und aufgrund der nutzungsbedingt bestehenden baulichen Vorbelastungen Eingriffe in Natur und Landschaft gering sind. Die Erschließung ist über die Ortsstraßen „Zum Sportplatz“ oder die „Nordstraße“ möglich. Diese Straßen ermöglichen eine innerörtliche Erschließung. So mündet die Straße „Zum Sportplatz“ innerhalb der bebauten Ortslage in die L 306 (Bergstraße). Es gilt, dass das Bau-

12. Sept. 2011

verbot gemäß § 22 Abs. 1 LStrG im Rahmen der konkretisierenden Planungen einzuhalten ist.

Die Wohnbaufläche kann aus dem örtlichen Gemeindestraßennetz erschlossen werden (Straßen „Zum Sportplatz“ und „Nordstraße“). Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz. Eine Entwässerung ist problemlos mit dem Geländegefälle, das nach Süden hin ausgerichtet ist, möglich.

Immissionsschutztechnisch sind von der ICE-Strecke und der A 3 voraussichtlich keine erhöhten Lärmimmissionen zu erwarten. Die Trassen sind bereits durch die Führung in Einschnitten und die im Zuge des ICE-Streckenneubaus errichteten Lärmschutzwälle gut gegen die Emissionen abgeschirmt. Von Seiten der östlich gelegenen L 306 sind aufgrund der Lage mit Abstand zum Plangebiet und der dazwischenliegenden Bebauung keine bewertungsrelevanten Immissionen zu erwarten. Gleichwohl muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung das Thema Immissionsschutz in der Planung behandelt werden.

Die kleine Abrundung der Mischbauflächendarstellung im Bereich der verlängerten Straße „Am Sportplatz“ orientiert sich im Norden und Westen an der Fläche des vorhandenen Schallschutzwalls zur ICE-Strecke. Östlich grenzt ein vorhandener, nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb an. Eine Ausweisung als gemischte Baufläche (Mischgebiet auf Ebene BP) entspricht dem Charakter der angrenzenden Siedlungsfläche.

Die Fläche ist insgesamt nach Süden geneigt. Sie stellt sich im Wesentlichen als Sportplatzfläche (Aschebelag) mit vorgelagertem Platz (Verbundstein) und Vereinsheim dar. Die verbleibenden Flächen nach Süden und Osten zur vorhandenen Wohnbebauung stellen sich überwiegend als intensiv genutzte Pferdeweiden dar. Eine Teilfläche wird jedoch durch einen rückwärtigen Grundstücks-/Gartenbereich mit Eingrünung geprägt. Der Bereich der kleinen M-Abrundung stellte sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme ebenfalls als Intensiv-Weide dar.

Der Sportplatz ist künstlich aufgeschüttet um eine ebene Spielfläche zu erhalten. Randlich (im Westen) stehen Koniferen. Östlich stocken einige Kiefern.

Im Bereich des Sportplatzes ist eine Altablagerung mit der Nummer 14305009-202 erfasst mit der Bezeichnung „Altablagerungsstelle Deesen, Sportplatz“ und der Einstufung in die Gruppe 4, somit in die Gruppe mit geringster Belastungseinstufung und keinem größeren Untersuchungsbedarf. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Unbedenklichkeit einer Überbauung im Verfahren nachzuweisen.

Eine Umwandlung in ein Wohngebiet führt zu keinen erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft, da die Fläche bereits sehr stark anthropogen überformt ist und hochwertige Naturbestände nicht vorhanden sind.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen / in geringem Umfang Mischbauflächen	Sport- und Freizeitanlage / Wohn- und Mischgebietsflächen	- Sport- und Freizeitanlage / Wohn- und Mischgebietsflächen - keine Konflikte	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotop-

12. Sept. 2011

			typen innerhalb der Saynbach- chause südwestlich von Deesen
--	--	--	--

Abwägung:

4. Sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohn- und Mischbauflächen im Norden der Ortslage von Deesen
5. Sehr günstig zu erschließende Erweiterungsfläche
6. Geringe Eingriffserheblichkeit aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen und Intensivnutzungen.

6.5 Ortsgemeinde Hundsdorf

Die Ortsgemeinde Hundsdorf liegt in einem regionalen Grünzug. Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan sind außerhalb der Ortslage Flächen ohne Vorrang und Vorbehaltsbestimmung, sowie Vorrang- und Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen, nördlich in einem Abstand liegen Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft.

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan ist die Ortsgemeinde Hundsdorf als gewerblicher Entwicklungsort ausgewiesen. Zudem wird die Ortsgemeinde den verdichteten Räumen zugeordnet.

Für die weitere Siedlungsentwicklung in Hundsdorf bestehen nur geringe Probleme, es stehen noch Flächenreserven zur Verfügung, der mittel- langfristige Bedarf kann über die geringen Flächenzuwächse gedeckt werden.

6.5.1 Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich Heegewiese, im Westen der Ortslage, ca. 0,8 ha

Ziel der Flächenausweisung ist die Einbeziehung der alten Mühlengebäude in die Darstellung des Flächennutzungsplanes. Entsprechend der derzeitigen Nutzung erfolgt eine Ausweisung als Wohnbaufläche. Hierbei wird zur Abrundung ein Wiesengrundstück mit einbezogen.

Die Flächen sind derzeit durch die alten Mühlen- und Wohngebäude und als Zier- und Nutzgarten intensiv genutzt. Die mit einbezogene Wiesenfläche ist intensiv als Schafweide mit mehrmaliger jährlicher Beweidung genutzt.

Da die Flächen bereits an die bebaute Ortslage angrenzen und überwiegend bebaut und erschlossen sind, sind keine städtebaulichen Probleme in der Aufnahme in die Wohnbauflächen der Ortslage zu sehen. Aus Immissionsschutzsicht sind bei einem DTV von 921 KFZ/24h im Jahr 2000 keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landespflegerisch ist die Einbeziehung unkritisch zu sehen, da vorerst keine über die vorliegende Rechtsposition hinausgehende Bebaubarkeit ermöglicht wird, d.h. kein neuer Eingriff in den Naturhaushalt ermöglicht wird. Für verbindliche Bauleitplanungen und Baugenehmigungen ist auf einen ausreichenden Abstand zum alten Mühlgraben und eine möglichst weitgehende Erhaltung der vorhandenen alten Baumbestände zu achten.

12. Sept. 2011



Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen	Weiden, Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Siedlungs- und Grünlandflächen - kein Konflikt	➤ keine

6.5.2 Ausweisung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Grünflächen im Osten der Ortslage nördlich des Friedhofes, ca. 2,1 ha W, 0,2 ha M, 2,1 ha GR

Ortsplanung:

Im Änderungsbereich 2 sollen die beiden als Kulturdenkmal geschützten Parkanlagen und Villen bauleitplanerisch erfasst und in ihrem Bestand gesichert werden.

Zusätzlich werden zwischen Hauptstraße/ Mischgebiet und Bergstraße/ Friedhof weitere Wohnbauflächen zur Abrundung der Ortslage ausgewiesen. Für diese Flächen läuft parallel ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan.

Die Erschließung soll über die Bergstraße erfolgen. Ausreichende Kapazitäten sind im örtlichen Erschließungsnetz vorhanden. Erhebliche Immissionsbelastungen sind im Gebiet nicht zu erwarten. Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist die eventuelle Immissionsbelastung für die erste Bauzeile zur K 116 zu beachten.

Die geplanten Wohnbauflächen sind nördlich zum Masselbachtal geneigt und überwiegend als Grünland intensiv genutzt. Zur Hauptstraße hin sind Teilflächen als Lagerfläche des Gewerbebetriebes und als Garten genutzt. Die Parkanlagen werden durch die Ausweisung in Ihrem Bestand mit alten Bäumen geschützt. Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt in einem Bereich, welcher bereits von zwei bzw. drei Seiten durch Siedlungsflächen umgeben ist.

Innerhalb der Grünfläche verläuft ein namenloses Gewässer III. Ordnung. Dieses Gewässer versorgte früher einen Teich mit Wasser. Sollte dieser Teich wieder hergestellt werden, ist dafür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbau-, Mischbau- und Grünflächen	Buchenwälder, Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Siedlungs- und Waldflächen - kein Konflikt	➤ keine

12. Sept. 2011

Abwägung:

1. Städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvolle Abrundung der Ortslage.
2. Ortsbildbewahrende Sicherung der vorhandenen Villen und Parkanlagen.

6.5.3 Nachrichtliche Übernahme: Darstellung einer Sonderbaufläche "Freizeit" im Bereich "Auf dem Freienstück", ca. 12,1 ha

Ortsplanung:

Bei der Darstellung handelt es sich um die nachrichtliche Anpassung an eine bereits genehmigte Nutzung. Mit Bescheid vom 06.02.1990 wurde die Genehmigung für ein „Zeltdorf“ erteilt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine dauerhafte Freizeit- und Erholungsanlage zur Ermöglichung eines jährlich zu Pfingsten stattfindenden Aktionslagers von Indianer-Freunden („Freizeitindianer“). Die Fläche stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem befestigten Wirtschaftsweg dar. Wasser- und Kanal-Anschluss ist vorhanden.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Ausweisung einer Sonderbaufläche für die Freizeitnutzung	intensiv genutzte Weidenfläche mit befestigtem Wirtschaftsweg	- Strukturierung von Offenland durch Streuobstbestände	➤ keine

6.6 Ortsgemeinde Nauort

Die Ortsgemeinde Nauort liegt in einem regionalen Grünzug. Südlich der Ortslage sind Wasserschutzgebiete dargestellt. Im Regionalen Raumordnungsplan sind südöstlich der Ortslage Flächen ohne Vorrang und Vorbehaltsbestimmung, sowie Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nordöstlich sind Vorrangflächen für die Forstwirtschaft dargestellt und nördlich und in Richtung Caan Vorbehaltsflächen für den Arten und Biotopschutz.

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan von 1988 war die Ortsgemeinde Nauort als landwirtschaftliche Gemeinde ausgewiesen. Im Regionalen Raumordnungsplan 2006 wird der Ortsgemeinde keine besondere Funktion zugeordnet. Die Ortsgemeinde wird den verdichteten Räumen zugeordnet.

In Nauort stehen aus Bebauungsplänen sowie als Flächenreserven aus den bisherigen Flächennutzungsplanungsfortschreibungen noch einige unbebaute Bauplätze sowie Reserveflächen zur Verfügung. Der mittel- langfristige Bedarf an Wohnbauflächen, soll im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf einer Fläche gebündelt gedeckt werden.

12. Sept. 2011

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Wohnbauflächen im Norden	Wiesen, Streuobst, Extensivweide mit Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung eines zusammenhängenden Obstwiesenkomplexes nördlich der Ortslage

6.6.1 Darstellung einer Wohnbaufläche mit randlicher Grünfläche im Osten der Ortsgemeinde im Bereich „Krummenacker sowie Umwidmung einer Grünfläche zu einer Landespflegefläche (zugeordnete Kompensationsfläche), W ca. 3,6 ha, GR ca. 1,6 ha Grünflächen, LPF/ZK ca. 1,6 ha

Ortsplanung:

Die für eine weitere Siedlungsentwicklung in Nauort am günstigsten gelegenen Flächen liegen im Südosten der Ortslage. Hier liegen günstige topographische Verhältnisse vor, die Erschließung kann mit den geringst möglichen Belastungen für die Ortslage erfolgen und es sind nur in verhältnismäßig geringen Umfang landespflegerische Belange betroffen.

Die Fläche liegt im östlichen Anschluss an die Ortslage südlich der L 306 gegenüber dem Gewerbegebiet „Im Hahn“. Die Fläche ist südwestlich geneigt und überwiegend intensiv als Grünland - Mähwiese und Weide, genutzt. Entlang der L 306 sind noch einzelne Obstbäume vorhanden.

Die westlichen Teilbereiche der Fläche werden durch den Bebauungsplan „Westerwaldstraße“ bereits parallel einer verbindlichen Planung zugeführt. Die Gesamtfläche soll bei Bedarf entwickelt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine frühzeitige Abstimmung zum Thema Erschließung mit dem LBM Diez empfohlen. Der § 22 LStrG ist bei der Planung grundsätzlich zu berücksichtigen. Aus Sicht des LBM ist eine Erschließung nur über bestehende Gemeindestraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt von Nauort möglich. Die Anbindung an das Straßennetz kann daher über die Westerwaldstraße erfolgen. Von dort kann auch der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz hergestellt werden. Ausreichende Kapazitäten im Leitungs- und Kanalnetz sind grundsätzlich vorhanden. Details sind im Rahmen der konkretisierenden verbindlichen Bauleitplanung und Erschließungsplanung zu treffen.

Aus Immissionsschutzgründen sollte zur nördlich gelegenen L 306 und dem Gewerbegebiet „Im Hahn“ hin ein Lärmschutzwall angelegt werden. Der Umfang der Immissionsschutzmaßnahmen ist nach Maßgabe eines Fachgutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.

12. Sept. 2011

Die ausgewiesenen Grünflächen dienen einerseits der Errichtung eines Lärmschutzwalles sowie einer randlichen Eingrünung des Baugebietes, bzw. bereits als Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Obstbaumbeständen ausgeglichen werden können.

Im Südwesten der Ortslage erfolgt die Flächendarstellung einer Kompensationsfläche, die dem Bebauungsplan „Westerwaldstraße“ zugeordnet ist.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbau- und Grünflächen	Wiesen und vereinzelt Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Randliche Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Vorkommen von Braunkehlchen)	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obststrukturen nördlich und südlich der Ortslage

Abwägung:

1. Städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Siedlungsfläche.
2. Erschließung kann unproblematisch an das vorhandene Netz der Ortsgemeinde erfolgen.
3. In Bezug auf die anliegende Landesstraße und das Gewerbegebiet werden Immissionsschutzmaßnahmen notwendig sein.
4. Landespflegerisch vertretbare Fläche, notwendige Kompensationsmaßnahmen können in direktem Zusammenhang mit dem Baugebiet erstellt werden.

6.6.2 Entfall der Darstellung der Ortsumgehung nördlich der Ortslage

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist nördlich der Ortslage eine Umgehungsstraße dargestellt. Im Beteiligungsverfahren der landesplanerischen Stellungnahme hat der LBM Diez ausgeführt, dass seitens des LBM zur dargestellten Ortsumgehung Nauort derzeit keine Planungs- und Ausbauabsichten bestehen.

Der Ortsgemeinderat Nauort hat sich in seiner Sitzung am 13.09.2006 nochmals eingehend mit der Thematik einer nördlichen Ortsumgehung Nauort befasst. Er hat den Beschluss gefasst, die Darstellung der Ortsumgehung aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen zu lassen. Diesem Antrag ist der Verbandsgemeinderat gefolgt. Die Darstellung der Ortsumgehung wird somit im Rahmen des Verfahrens der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr vorgenommen.

Da hierdurch keine planerischen Eingriffe in Natur und Landschaft mehr zu besorgen sind, erübrigen sich weitere Aussagen. Gleichzeitig wird eine Prüfung im Rahmen des Plan-Umweltprüfung nicht erforderlich, da erhebliche negative Umweltwirkungen gerade nicht zu besorgen sind.

12. Sept. 2011

6.7 Ortsgemeinde Oberhaid

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan 2006 sind außerhalb der Ortslage Flächen ohne besondere Funktionen dargestellt, im Osten Waldflächen. Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz sind im Talbereich des Kleinen Saynbachs ausgewiesen. Oberhaid ist keine besondere Funktion zugewiesen.

Für die weitere, auf den Eigenbedarf bezogene, Siedlungsentwicklung der Ortsgemeinde stehen noch ausreichende Flächen zur Verfügung.

Für die gewerbliche Entwicklung besteht in der Gemarkung der Ortsgemeinde Oberhaid eine Ausweisung im Bereich „Hahnenplatz“ westlich der A 3 und der ICE-Trasse. Diese Fläche wurde in den siebziger Jahren ausgewiesen und seitdem keiner gewerblichen Entwicklung zugeführt. Zwischenzeitlich wurde die Fläche für den Bau der ICE-Trasse als Baubürostandort und Stell-/Lagerplatz genutzt. Nach Beendigung der Baumaßnahme wurde die Fläche wieder in eine Wiese umgewandelt.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Wohnbauflächen im Norden	Weiden und vereinzelt Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obststrukturen im Gemeinschafts-Ökopool Deesen-Oberhaid-Wittgert südlich der ICE-Strecke
Gewerbebauflächen südwestlich der A3	ICE-Großbaustelle	- Rekultiviertes Grünland - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Zersiedlung der Landschaft - Konflikt durch Beanspruchung von landespflegerischen Schwerpunktraum / Ökopool	➤ Rücknahme der Gewerbegebietsausweisung ➤ Falls landespflegerische Belange nicht vorrangig stehen, sollten frühzeitig Offenlandbiotope komplexe verschiedener Grünlandbiotoptypen magerer und feuchter Standorte mit vereinzelt Gehölzstrukturen geschaffen werden
Mischbau- und Grünflächen im Nordosten	Wohn- und Mischgebiete, Weiden und dauerfeuchte Wiesen brachliegend	- Beibehaltung von Siedlungsflächen und der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Feuchtgebieten nach § 28 LNatSchG geschützter Flächen	➤ Rücknahme der Mischgebietsausweisung für das Gebiet der nach § 28 LNatSchG geschützten Fläche ➤ Falls landespflegerische Belange nicht vorrangig stehen, ist die Kompensation des Eingriffs im weiteren Bebauungsplanverfahren festzulegen

12. Sept. 2011

6.7.1 Umwidmung von Gewerbefläche in Kompensationsfläche, Bereich „Hahnenplatz“ westlich der A 3, ca. 3,4 ha

Aufgrund einer kritischen Beurteilung der „Gewerbebaufläche“ in der landesplanerischen Stellungnahme hat sich der Ortsgemeinderat Oberhaid nochmals mit der Bedarfsfrage für die Gewerbefläche westlich der A 3 und der ICE-Trasse befasst. In seiner Sitzung am 13.09.2006 hat er beschlossen, den Antrag zu stellen, die gewerbliche Baufläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Gleichzeitig hat sich der Ortsgemeinderat dafür ausgesprochen, diese Flächen zusätzlich der Deutschen Bahn AG als Ausgleichsflächen –extensives Grünland- vertraglich zur Verfügung zu stellen.

Dem Verbandsgemeinderat ist dem Antrag der Ortsgemeinde gefolgt und hat beschlossen im Rahmen dieses FNP-Neuaufstellungsverfahrens die gewerbliche Baufläche westlich der A3 aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Es erfolgt somit eine Flächenrücknahme von gewerblicher Baufläche und Darstellung von Kompensationsflächen, die der Deutschen Bahn (DB) zugeordnet sind.

Insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Flächenänderung positiv zu bewerten, da keine baulichen Eingriffe mehr vorgesehen sind.

Da die Flächenänderung einer positiven Umweltentwicklung dient, sind erhebliche negative Umweltwirkungen nicht zu besorgen. Von einer weiteren Detailprüfung kann daher abgesehen werden.

6.8 Stadt Ransbach-Baumbach

Die Stadt Ransbach-Baumbach liegt gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes in einem regionalen Grünzug. Es sind außerhalb der Ortslage südlich Baumbach und westlich von Ransbach Flächen ohne besondere Funktionen dargestellt, im Südosten und Norden Waldflächen. Vorbehaltsflächen für den Arten- und Biotopschutz sind im Bereich des ehemaligen Tonabbaus ausgewiesen.

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan 2006 ist Ransbach-Baumbach als gewerblicher Entwicklungsort ausgewiesen. Sie ist zudem als Kommune mit Lage im Erholungsraum gekennzeichnet. Die Stadt Ransbach-Baumbach wird den verdichteten Räumen zugeordnet.

Die Stadt Ransbach-Baumbach ist aufgrund der Bevölkerungszahl wie der Zuwächse innerhalb der letzten 20 Jahre der Schwerpunkt der Siedlungsflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde. Es ist allerdings eine deutliche Abschwächung der Entwicklungsdynamik innerhalb der letzten Jahre zu verzeichnen, was auch die begrenzten Siedlungsflächenreserven widerspiegeln.

12. Sept. 2011

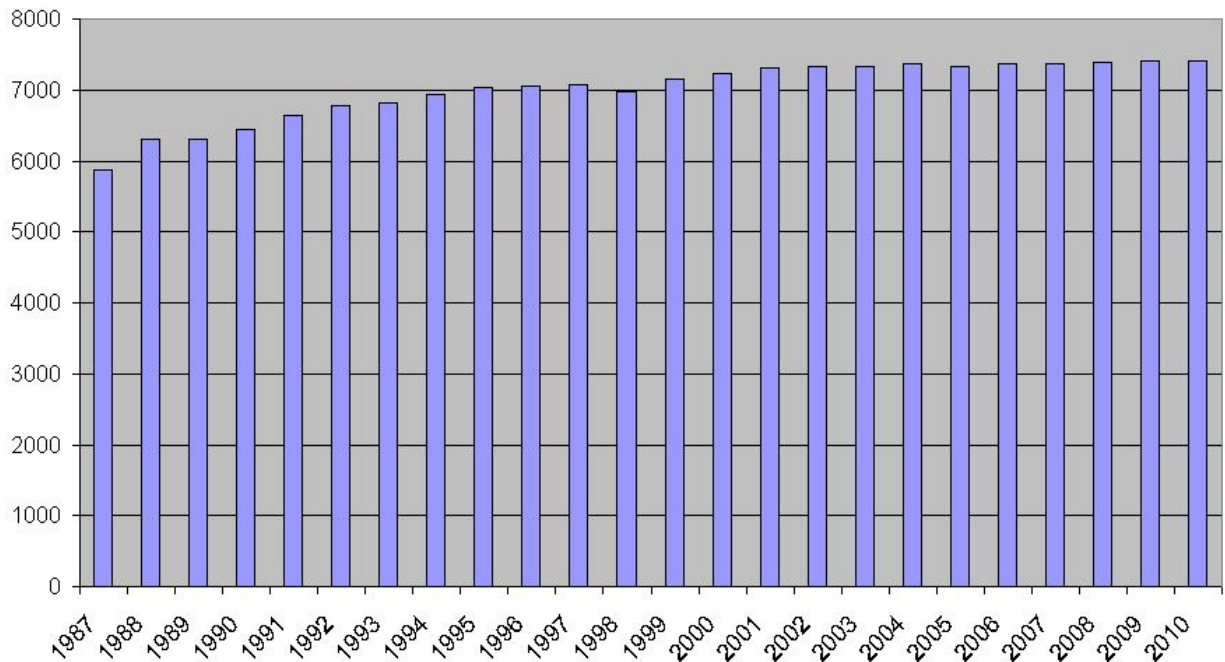


Abb.: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Ransbach-Baumbach von 1987 bis 31.12.2010

Die weitere Siedlungsentwicklung der Stadt Ransbach-Baumbach stellt sich als schwierig dar. Noch bestehen einzelne Reserveflächen zwischen L 300 und L 307 in Ransbach sowie nördlich und südlich des Baumbacher Ortskerns, darüber hinaus stehen allerdings nurmehr kleine Flächen und Baulücken zur Verfügung. Die weitere Siedlungsentwicklung wird durch den Tonabbau im Westen, die ausgedehnten Wälder am Rande des Siedlungsbereiches der Stadt im Norden, die Autobahn im Süden und die Gewerbegebiete im Osten der Stadt erheblich eingeschränkt.

Die größere im wirksamen Flächennutzungsplan beinhaltete Wohnbaufläche am Südrand von Baumbach steht aufgrund eines Immissionsschutzkonfliktes mit einem angrenzenden Landwirt sowie Altlastproblematik faktisch nicht zur Verfügung. Dies voraussichtlich für eine noch längere Zeit. Bei der Flächenpotentialermittlung wurde die Fläche insoweit nicht berücksichtigt.

Die Stadt Ransbach-Baumbach weist mit 285 Baulücken und 94 Bauplätzen aus Flächenpotentialen die größten Bauflächenpotentiale auf. Dies ist natürlich in Relation mit der Gesamtgröße der Kommune zu sehen. Die derzeit zur Verfügung stehenden 94 Bauplätze aus Flächenpotentialen stellen dagegen eine geringe Anzahl für den rund 15jährigen Planungszeitraum eines Flächennutzungsplans dar. Insofern besteht hier vorausschauender Planungsbedarf, um auch zukünftig der zentralörtlichen Funktion gerecht zu werden.

Die beabsichtigten zusätzlichen, neuen Wohnbauflächendarstellungen liegen primär im Bereich „Auf dem Galgenberg“ im Nordwesten des Stadtteils Baumbach (vgl. Änd. Nr. 2). Zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Stadtkernumfahrung werden (kleinere) Umwidmungen und Neuausweisungen zur Abrundung der Siedlungsflächen bis zur geplanten Umgehungsstrasse vorgenommen. Deutlich die Ortslage erweiternde Wohnbauflächenausweisungen sind in der Stadt Ransbach-Baumbach nicht vorgesehen.

12. Sept. 2011

Im Flächennutzungsplan wird die bereits planungsrechtlich gesicherte Umfahrung des Ortskerns von Baumbach im Zuge der L 307 und die geplante Querspange von der Ortskernumfahrung zur K 116 (Schulstraße) dargestellt.

Des Weiteren erfolgt eine nachrichtliche Darstellung des geplanten und sich in Umsetzung befindlichen Kreisverkehrs im Stadtkern Ransbach im Kreuzungsbereich K 116 / L 307.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Wohnbau- und Grünflächen im Süden	Wiesen und vereinzelt Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen mit Obst- und Gehölzstrukturen östlich des Stadtgebietes (strukturierter Landschaftskorridor)
Wohnbauflächen im Nordosten	Wiesen und Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obst- und Gehölzstrukturen östlich des Stadtgebietes (strukturierter Landschaftskorridor)

6.8.1 Umwidmung des Sondergebietes am Schwimmbad Ransbach in Fläche für die Forstwirtschaft, ca. 2,1 ha

Im verbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Erweiterung für die Freizeitnutzungen vorgesehen gewesen. Da seitens der Stadt Ransbach-Baumbach kein Interesse an einer Umnutzung des Waldes mehr besteht, soll die Fläche entsprechend der bestehenden Nutzung wieder als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden. Die ausgewiesene Sonderbauflächenreserve auf Gartenbereichen soll als Reserve für zukünftige Nutzungen beibehalten werden.

Die Rücknahme der Sonderbauflächen ist städtebaulich und landespflegerisch positiv zu bewerten. Bisher grundsätzlich mögliche Eingriffe werden reduziert und die vorhandene Waldkante wird als Begrenzung der Siedlungsentwicklung beibehalten. Weiterer Bewertungsbedarf besteht hierbei nicht.

12. Sept. 2011



Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Sondergebiet in Forstwirtschaftsfläche	Nadelforst	- Beibehaltung der forstwirtschaftlichen Nutzung - kein Konflikt	➤ keine

6.8.2 Neuausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen sowie Grünflächen und Landespflegeflächen und Umwidmung von Mischbauflächen zu Wohnbauflächen im Westen beiderseits der geplanten Umgehung; ca. 4,4 ha Wohnbauflächen, 1,0 ha Mischbauflächen, 5,1 ha Gewerbeflächen, 5,4 ha Grünflächen, 0,6 ha Gemeinbedarfsfläche und 20,0 ha Landespflegeflächen

Ortsplanung:

Westlich der bestehenden Gewerbeflächen und des Stadtkerns besteht durch die Beendigung des Tonabbaus und den Strukturwandel der ansässigen Gewerbebetriebe ein erheblicher Umstrukturierungsbedarf für die ausgewiesenen Nutzungen. In diesem Bereich wird zudem zukünftig die Stadtkernumfahrung Baumbachs und die Querspange zur K 116 verlaufen.

Die ehemaligen Abbauflächen werden entsprechend den bereits aktuellen Nutzungen ausgewiesen. Die renaturierten Teilbereiche werden als Landespflegeflächen dargestellt, hier ist eine Sicherung als Naturschutzgebiet geplant. Die Teilflächen, auf welchen der neue Sportplatz sowie Tennisplätze errichtet wurden wird mit einem Erweiterungsbereich als Grünfläche für Sport- und Freizeitnutzungen ausgewiesen.

Zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Stadtkernumfahrung werden (kleinere) Umwidmungen und Neuausweisungen zur Abrundung der Siedlungsflächen bis zur geplanten Umgehungstrasse vorgenommen. Im Bereich des ehemaligen Abbaus werden Erweiterungsflächen für die Keramikwerke ausgewiesen, welche z.T. bereits als Lagerflächen genutzt werden. Im Bereich auf dem Galgenberg und südlich der alten Bahntrasse werden Misch- und Wohnbaunutzungen ausgewiesen sowie derzeit als Mischbauflächen ausgewiesene Teilflächen entsprechend der aktuellen Nutzung als Wohnbauflächen umgewidmet. Die Mischbauflächenausweisung ist aus der benachbarten und beabsichtigten Nutzung heraus begründet.

Die Erschließung für überwiegende Teile der Ausweisungs- und Umwidmungsflächen ist bereits vorhanden. Die Erschließung der geplanten Abrundung der Wohnbauflächen kann problemlos an das vorhandene Wasser- und Kanalnetz erfolgen. Die Verkehrserschließung kann ebenfalls über das vorhandene Straßennetz erfolgen. Notwendige Planungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig mit dem LBM Diez abzustimmen. Der LBM verweist darauf, dass eine Erschließung der Flächen nur überstehende Gemeindestraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt von Ransbach-Baumbach erfolgen kann.

12. Sept. 2011

Zur geplanten Ortsumfahrung sowie den der geplanten Wohnbebauung benachbarten Gewerbeflächen hin ist für eine ausreichende Immissionsabschirmung zu sorgen. Der genaue Umfang der notwendigen Maßnahmen ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln.

Die Flächen für die Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen sind derzeit als Wiesen und Weiden z.T. feuchter Standorte intensiv bis extensiv genutzt und überwiegend eben bzw. nur leicht nördlich geneigt. Die übrigen Teilflächen sind bereits als Siedlungsflächen genutzt bzw. es findet eine Umnutzung ehemaliger Abbau- und abbauverbundener Aufschüttungsflächen statt. Von der Gewerbeflächenausweisung wie von der Sportplatzausweisung gingen keine erheblich negativen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild aus. Die ehemaligen Abbauflächen und Aufschüttungen eignen sich gut als Gewerbe- und Sportflächen, bzw. die Nutzung als Lagerplatz entspricht überwiegend dem Eingriff durch die Abbaumaßnahmen.

Bereiche des Plangebietes (Grünflächen, Flächen für Gemeinbedarf und Landespflege) befinden sich in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hubertus“. Die geplante Landespflegefläche grenzt zudem unmittelbar an die Zone II des Wasserschutzgebietes „Hubertus“ an. Es wird darauf hingewiesen, dass die bestehende Rechtsverordnung vom 31. August 2002 berücksichtigt wird und die bestehenden Verbote bzw. Einschränkungen beachtet werden. Des weiteren befinden sich in den geplanten Neudarstellungen verschiedene Altablagerungsstellen, die in der Plankarte gekennzeichnet sind. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind mögliche Auswirkungen durch die bekannten Altablagerungsstellen im Detail zu untersuchen und zu bewerten.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
2.1 Änderung: Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen sowie Umwidmung von Misch- in Wohnbauflächen	Weiden, Wiesen, dauerfeuchte Extensivweiden	- Beibehaltung der Siedlungsflächen und landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und Erholungsraumes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obst und Heckenstrukturen östlich bzw. westlich der Stadt
2.2 Änderung: Neuausweisung von Grün- und Landespflegeflächen	Grün- und Erholungsanlagen, Ackerland, Intensivabbau- und Sukzessionsflächen	- Beibehaltung der Grün- und Erholungsflächen - Vorgeschlagenes Naturschutzgebiet - kein Konflikt	➤ keine
2.3 Änderung: Umwidmung von Wohn- in Gewerbebauflächen	Intensivabbauflächen	- Beibehaltung der Gewerbebauflächen - kein Konflikt	➤ keine

12. Sept. 2011



Abwägung:

1. Städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Abrundung der Siedlungsflächen im Osten der Stadt Ransbach-Baumbach.
2. Nutzung von „Restflächen“ zwischen bestehender Siedlungsstruktur und geplanter Umfahrungsstraße.
3. Im Bereich der ehemaligen Abbauflächen geringe Eingriffserheblichkeit, im Bereich der Wohn- und Mischbauflächenausweisung vertretbarer Eingriff in Grünflächen, insbesondere in Verbindung mit der geplanten Stadtkernumfahrung.

6.8.3 Umwidmung des alten NATO Tanklagers von „Fläche für die Forstwirtschaft“ zu gewerblicher Baufläche und Ausweisung zugeordneter Kompensationsflächen, G ca. 4,7 ha, GR ca. 0,3 ha, Zk_{intern} ca. 1,1 ha, Zk_{extern} ca. 4,3 ha

Ortsplanung:

Für den Bereich des ehemaligen NATO-Tanklagers (Nutzung 2004 aufgegeben) wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, welcher mittlerweile rechtskräftig ist.

Eine Entwicklung als Industriegebiet bietet sich aufgrund der günstigen Verkehrslage an der L 307 und der Nähe zur Autobahn 3 an. Zudem schließt sich unmittelbar östlich an das Plangebiet das Gewerbegebiet Rohr II an. Es ergibt sich somit eine sinnvolle Umnutzung der Konversionsfläche und eine sinnvolle Erweiterung der gewerblichen Nutzung in Ransbach-Baumbach. Das Projekt deckt sich mit den Zielvorstellungen der Regional- und Landesplanung. Dies wurde auch im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme deutlich herausgearbeitet.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wurde Baurecht für die Entwicklung eines Industriegebietes (GI) geschaffen. Aufgrund einer konkreten Bauanfrage ist die Errichtung eines Reifenlogistikzentrums geplant. Hierzu soll ein Hallengebäude zur Lagerung der Reifen, ein Büro zur Verwaltung des Lagers und ein weiteres Verwaltungsgebäude errichtet werden. Die Halle für das Reifenlager wird im östlichen Grundstücksbereich platziert. Sie hat eine Ausdehnung von ca. 235 m x 96 m. Die Halle ist so in Bezug auf die südlichen Wohngebiete gedreht, so dass ein großer Abschirmeffekt bezüglich Schall durch die Halle selbst entsteht. Weitere Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch durch die Einholung eines Immissionsschutzgutachtens berücksichtigt. Im Rahmen des Gutachtens wurde die Errichtung eines Schallschutzwalls empfohlen. Die relevante Fläche wird in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans als Grünfläche ausgewiesen.

Zur Erschließung des Grundstückes wird die bestehende Zufahrtsstraße im Norden des Plangebietes genutzt.

Die GRZ wurde nach § 17 BauNVO mit 0,8 und die Baumassenzahl mit 6,0 festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe darf 12 m nicht überschreiten.

Die Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgt innerhalb des Plangebietes. Entlang der östlichen Plangeietsgrenze wird ein Regenrückhaltebecken angelegt. Im Bebauungsplan wurde weiterhin festgelegt, dass die sich im Plangebiet befindlichen Waldbestände teilweise zu erhalten sind und naturnahe Waldränder zu entwickeln sind. Die letztgenannte Maßnahme, wie auch

12. Sept. 2011



die Anlage des Regenrückhaltebeckens wurden als plangebietsinterne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans auch entsprechend dargestellt.

Da durch die Errichtung der Lagerhalle die Rodung der Waldbestände erforderlich wurde, sind nach Landeswaldrecht Ersatzaufforstungen vorzunehmen. Diese erfolgen im Bereich des alten Waldstadions von Ransbach-Baumbach. Die Maßnahmen werden auch als landespflegerische Kompensation angerechnet. Darüber hinaus wird in der Nähe der Ersatzaufforstung ein neues Bachbiotop entwickelt. Die davon betroffenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als zugeordnete Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
3. Änderung: Umwidmung von Flächen für die Forstwirtschaft in Gewerbebauflächen	Flächen für die Forstwirtschaft	- Beibehaltung der forstwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung der Waldflächen und Versiegelung des Bodens durch Gebäude und Straßenverkehrsflächen.	➤ Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß ➤ Umfangreiche Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft ➤ Wiederaufforstung im Umfang der Rodung erforderlich.

Abwägung:

Anpassung an eine rechtsverbindliche Planung. Keine Abwägung erforderlich.

6.8.4 Umwidmung von Landespflegeflächen zu Gewerbeflächen im Osten an der Gemarkungsgrenze, ca. 8,7 ha

Ortsplanung:

Im Bereich des ehemaligen Tonabbaus im Osten an der Gemarkungsgrenze war ursprünglich nach Beendigung der Abbautätigkeit eine Renaturierung und die Ausweisung von Landespflegeflächen vorgesehen.

Es erscheint allerdings erheblich sinnvoller, im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen im direkten Anschluss sowie im Zusammenhang mit den Gewerbeflächen der Gemeinde Ebernahn an dieser Stelle ein zusammenhängendes Gewerbegebiet zu entwickeln. Im Gegenzug zu der Neuausweisung von Gewerbeflächen werden westlich (Änderung 6.8.5) in nahezu doppelten Umfang bestehende Ausweisungen zurückgenommen.

Die Flächen sind gut verkehrstechnisch erschlossen und der Ziel- und Quellverkehr kann die Gewerbeflächen ohne Belastung der benachbarten Ortslagen erreichen.

12. Sept. 2011

Bedarf und Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in Ransbach-Baumbach vorhanden, die Stadt ist im Landesentwicklungsplan als landesweit bedeutender Gewerbestandort ausgewiesen und im RROP als gewerblicher Entwicklungsort ausgewiesen.

Die Erschließung kann an das im Osten der Ransbach-Baumbacher Gemarkung vorhandene Erschließungsnetz erfolgen. Es empfiehlt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine frühzeitige Abstimmung mit dem LBM zu suchen. Der § 22 LStrG ist generell im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Die Fläche war bisher als Tonabbau genutzt und ist unterdessen wieder verfüllt worden. Die Fläche ist überwiegend eben und erheblich durch die benachbarte Autobahn A 3 vorbelastet. Erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Im Zentrum des Planbereiches befindet sich eine Altablagerungsstelle. Diese ist bei den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Landespflege- in Gewerbebauflächen sowie Gewerbebauflächen südlich der L 300	Intensivabbau-/ Sukzessionsflächen, Ackerland, Nadelforste und Extensivweiden	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Entwicklung von strukturreichen Halboffenlandgebieten, Rekultivierung von Abbauflächen - Konflikt durch Beanspruchung von Halboffenlandgebieten	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen mit Obst und Gehölzstrukturen östlich des Stadtgebietes (strukturierter Landschaftskorridor)

Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der bestehenden Gewerbeflächenausweisung und Konzentration der Gewerbeflächenausweisungen in der Gemarkung.
2. Landespflegerisch günstig zu beurteilende Flächenausweisung.

6.8.5 Umwidmung von Gewerbeflächen in Flächen für die Landwirtschaft südlich der L 300, ca. 16,9 ha

Die bisher vorgesehenen Gewerbeflächen südlich der L 300 im Osten der Gemarkung sollen im Gegenzug zur Neuausweisung von Gewerbeflächen auf der ehemaligen Abbaufäche am Ostrand der Gemarkung zurückgenommen werden und als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden.

Durch die Rücknahme der Gewerbeflächen wird ein Puffer zwischen dem Siedlungsbereich Ransbachs und dem Gewerbeband am Ostrand der Gemarkung gewahrt.

Die Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche entspricht der derzeitigen Nutzung als Grünland und

12. Sept. 2011

Ackerfläche. Durch die Rücknahme werden am Standort mögliche großflächige Eingriffe zurückgenommen und in der Summe der Gewerbeflächenausweisungen aus landespflegerischer Sicht begrüßenswerte Reduktionen vorgenommen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Gewerbebau- in Landwirtschaftsflächen	Ackerland und Wiesen	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - kein Konflikt	➤ keine

6.8.6 Nachrichtliche Übernahme: Änderung von Flächen für die Landwirtschaft zu Gewerbeflächen im Bereich des rechtsverbindlichen Gewerbegebietes „Vordere Struth“, ca. 1,5 ha

Die Stadt Ransbach-Baumbach beabsichtigte zur Arrondierung des Gewerbegebietes „Vordere Struth“ die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen und die bisher nur durch einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzte Seite der Eulerstraße ebenfalls als gewerbliche Bauflächen zu nutzen. Hinreichender Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht und soll vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rand der Stadt unter Ausnutzung bereits gewerblich geprägter Flächen erfolgen. Die Stadt plante in den Bereich den städtischen Bauhof zu verlagern und hat dies zwischenzeitlich umgesetzt.

Aufgrund der potentiellen Immissionsbelastungen für das nördlich benachbarte Wohngebiet „Erlenhofsee“ sollte das Gebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden, so dass der Störgrad eines Mischgebietes erreicht werden kann.

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt an der Eulerstraße im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Vordere Struth“. Nördlich liegt jenseits einer kleinen Waldfläche und einer Hangbruchkante das Wohngebiet „Erlenhofsee“. Die durch die gewerblichen Bauflächen in Anspruch zu nehmenden Flächen sind durch die Nutzung durch ein ehem. Garten- und Landschaftsbauunternehmen geprägt. Hier sind überwiegend Reste von Ziergehölzen, dekorativen Steinen und Gartenausstattungs-elementen sowie Aufschüttungen und Ablagerungen (Erdaushub und Gehölzschnitt) vorhanden. Kleine Teilflächen sind mit Wald bestanden. Im Anschluss finden sich junge Waldflächen. Die jungen Waldbereiche sind durch Sukzession entstanden.

Im bisher wirksamen FNP sind die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die anschließenden Flächen als „Flächen für die Forstwirtschaft“.

Das Gelände ist natürlicherweise leicht nach Nordwest geneigt, durch Auffüllungen aber im Bereich der geplanten Bauflächen überwiegende eingeebnet.

Die ausgewiesene Baufläche hat eine Tiefe von rund 50 m. Lediglich am Westrand ist ein schmaler Streifen bis zu einer Tiefe von ca. 110m dargestellt (Übergangsbereich zum bestehenden Gewerbegebiet).

12. Sept. 2011

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das örtliche Entwässerungssystem und ist als problemlos einzustufen. Die Hydraulik ist im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung zu prüfen. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Eulerstraße, die bereits ausgebaut ist.

Der Plangebietsbereich lag ursprünglich in der erweiterten WSG-Schutzgebietszone (Schutzgebietszone III) der Rechtsverordnungen zu den Gebieten „Texas 1 und 2“ und Brunnen „Hügen“ sind zu beachten. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes „Montabaurer Höhe“ ist eine gewerbliche Entwicklung im Bereich der Änderungsfläche 6.8.6 in Ransbach-Baumbach möglich. Grundsätzlich kann nach fachlicher Einschätzung der SGD Nord und des Landesamtes für Geologie der Entwicklung der gewerblichen Baufläche jedoch nur unter Auflagen und Bestimmungen zu-gestimmt werden. Zu diesen gehören unter anderem:

- Anfallende Oberflächenwässer sind vollständig aus dem Wasser-schutzgebiet herauszuleiten.
- Umgang und Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist verboten.
- Parkflächen sind flüssigkeitsundurchlässig herzustellen. (Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit).

All diese Auflagen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Vordere Struth“ berücksichtigt. Dieser ist seit Januar 2009 rechtsverbindlich, so dass die Flächennutzungsplanänderung sich mittlerweile lediglich noch als Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung darstellt.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungs-plan	Landschaftsplan		
Änderungen / Bei-behaltung von Dar-stellungen	Biotoptypen-kartierung	Entwicklungskonzept / Nut-zungskonflikte	Kompensation des Ein-griffs
Umwidmung von Land-wirtschaftsflächen (FNP) bzw. Flächen eines e-hem. Garten- und Land-schaftsbauunternehmen (Bestand) in gewerbliche Bauflächen	landwirtschaftliche Flächen (Gärtnerei), teils intensiv, teils brach, Aufschüttun-gen, Pionierbestän-de, Weihnachts-baum-kultur, tlw. klei-nere Bereiche Bu-chenwald	- Laubwald mittlerer Standorte - Konflikt durch gewerbliche Umwidmung	➤ Entwicklung Laubmischwald (Buchenmischwald) im Rand-bereich und angrenzender Flächen

6.8.7 Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen im Bereich "Im Staudchen", W ca. 0,4 ha, M ca. 0,5 ha

Auf den vorhandenen Baugrundstücken im südwestlichen Bereich der Hochstraße ist die bauliche Nutzung weitgehend ausgeschöpft. Um künftigen Entwicklungen aus städtebaulicher Sicht Raum zu geben, soll sich insbesondere die Mischgebietszone westlich der Straße „Im Staudchen“ weiter in südliche Richtung, in das sogenannte Kirchenfeld, bewegen können. Dem ortsansässigen Unternehmen sollen langfristig gesicherte Erweiterungsflächen in diesem Bereich angeboten werden können. Zur städtebaulichen Arrondierung wird östlich der Straße „Im Staudchen“ eine Ausdehnung der Wohnbauflächen der Bebauung „Köppelblick“ vorgesehen. Die Wohnbauflächen sind am mittel-

12. Sept. 2011

fristigen Bedarf orientiert und auf eine Bauzeile begrenzt. Der Korridor zwischen Misch- und Wohnbauflächen dient als Zäsur zwischen der gewerblichen Nutzung und der Bauwohnbaunutzung.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf Grund der nahe gelegenen Autobahn der Themenkomplex Immissionsbelastungen abzuarbeiten.

Die Fläche selbst wird derzeit als Weidegrünland intensiv genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben und fällt nur leicht nach Süden hin ab. Die nahe gelegene Autobahn verläuft in einem Taleinschnitt. Hier bestehen Immissionsvorbelastungen für die zukünftige Nutzung. Die Erschließung ist über die Straße „Im Staudchen“ und über den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges möglich. Kanalanschluss ist teilweise bereits vorhanden.

Die geplante Wohnbaufläche grenzt unmittelbar an die Zone III des Wasserschutzgebietes „Hubertus“ an. Es wird auf die bestehende Rechtsverordnung vom 31. August 2002 hingewiesen und bei nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen sind die bestehenden Verbote bzw. Einschränkungen zu berücksichtigen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen	Intensivweiden	- Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obst und Heckenstrukturen östlich der Stadt

6.9 Ortsgemeinde Sessenbach

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan wird die Ortsgemeinde als Gemeinde im Erholungsraum eingestuft. Eine sonstige besondere Funktion wird ihr nicht zugewiesen. Im Regionalen Raumordnungsplan sind außerhalb der Ortslage Flächen ohne Vorrang und Vorbehaltsbestimmung ausgewiesen.

Die Gemeinde liegt in einem Regionalen Grünzug. Nördlich mit ein wenig Abstand und westlich wird ein Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes dargestellt. Westlich befindet sich ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz. Der Bereich grenzt nicht direkt an die Ortslage an.

Für die weitere Siedlungsentwicklung in Sessenbach bestehen nur geringe Probleme, es stehen noch Flächenreserven zur Verfügung. Im Süden der Ortslage ist eine große Gewerbeflächen ausgewiesen, welche nur ungefähr zur Hälfte genutzt wird. Die derzeit als Wald genutzte Reservefläche soll im Flächennutzungsplan als Reservefläche für den vorhandenen Betrieb bzw. einen eventuellen Nachfolgebetrieb verbleiben. Eine Nutzbarkeit für andere Betriebe besteht nicht, da die Fläche nur über das straßenseitige Grundstück angedient werden könnte. Weitere Gewerbeflächenausweisungen innerhalb des Siedlungsgefüges sind nur unter erheblichen Konflikten möglich.

12. Sept. 2011

Es soll zur Deckung des mittel- bis langfristigen Gewerbeflächenbedarfs vornehmlich für ortsansässige Unternehmen ein Gewerbegebiet am Sessenbacher Stock, der Kreuzung zwischen der L 306, der K 128 und –der K 118 entwickelt werden. Diese Flächen sind im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan wie im Fortschreibungsentwurf als Flächen ohne besondere Zweckbestimmung sowie angrenzend als Waldflächen dargestellt. Zudem liegt die Fläche am Rand eines regionalen Grünzuges.

12. Sept. 2011



Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Sondergebiet im Südwesten	Kleingärten und Mischforste	- Beibehaltung der gärtnerischen Nutzung / Erhaltung von Wald - Konflikt durch Beanspruchung von Halboffenlandflächen	➤ Eingriff kompensierbar durch grünordnerische Maßnahmen im Gebiet
Grünflächen (Klein-, Haus- und Ziergärten) im Süden	Kleingärten und Weiden	- Beibehaltung der gärtnerischen Nutzung - kein Konflikt	➤ keine
Wohnbauflächen im Südosten	Wiesen, Ackerland, Streuobst und Kleingärten	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Streuobstbeständen - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obststrukturen östlich der Ortslage

6.9.1 Aufnahme von Landespflegeflächen im Nordosten der Ortslage, ca. 0,3 ha

Die Landespflegeflächen werden als zugeordnete Kompensationsflächen aus der verbindlichen Bauleitplanung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuweisung von Landespflegeflächen	Ackerland	- Übernahme der Landespflegefläche - kein Eingriff	---

Abwägung:

Sowohl aus ortsplanerischer sowie landschaftsplanerischer Sicht besteht hierzu kein Abwägungsbedarf.

12. Sept. 2011

6.9.2 Ausweisung eines Gewerbegebietes an der Kreuzung L 306 / K 125, ca. 5,2 ha

Ortsplanung:

Zur Deckung des mittel- bis langfristigen Bedarfs an Gewerbeflächen zur Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Sessenbach, aber auch der umliegenden Gemeinden soll am Sessenbacher Stock an der Kreuzung der L 306 mit der K 118/ K 128 ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Fläche liegt am Schnittpunkt der Gemarkungen der vier Ortsgemeinden Sessenbach, Nauort, Wirscheid und Alsbach auf der Gemarkung Sessenbach.

Das Plangebiet war ursprünglich mit rund 9,1 ha vorgesehen und hat sich noch auf die Gemarkung Nauort erstreckt. Nach der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Gebietsgröße auf rund 5,2 ha verkleinert. Sie beschränkt sich jetzt auf die Gemarkung Sessenbach.

Von den Ortsgemeinden besitzt nur Nauort größere Flächen, auf denen noch Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Die Reservefläche in Sessenbach ist wie vorstehend dargestellt, nur für den vorhandenen Betrieb nutzbar. In den anderen Gemeinden stehen faktisch keine größeren Flächen für Betriebserweiterungen oder Verlagerungen zur Verfügung. Gemeinsam ist es unter dem Gesichtspunkt der lokalen Wirtschaftsförderung für die Ortsgemeinden einfacher die Planungs- Entwicklungs- und Erschließungskosten zu tragen. Die Entwicklung und Erschließung des Gebietes sollte nach Bedarf in mehreren Bauabschnitten erfolgen, um die Finanzierungskosten der Ortsgemeinden niedrig zu halten und die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zeitlich zu strecken.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass gewerbliche Nutzungen, insbesondere mit größerem Verkehrsaufkommen oder mit höheren Emissionen in den Ortslagen kaum weiter entwickelbar sind. Die Abstände zu den nächstgelegenen Ortslagen erlauben die Ansiedlung auch stärker emittierender Betriebe, welche andernfalls in den Ortsgemeinden nicht zu halten sind. Die Verkehrsanbindung der Fläche ist, für die Verhältnisse der beteiligten Gemeinden, als optimal zu bezeichnen: Die Fläche liegt im Kreuzungsbereich der L 306 und der K 125. Der Verkehr kann daher über die L 306 schnell in Richtung Autobahn abfließen. Der Planentwurf ist im Hinblick auf die Erschließung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung frühzeitig mit dem LBM Diez abzustimmen. Aus Sicht des LBM kann einer direkten Erschließung des Gebietes über die L 306 nicht zugestimmt werden. Daher ist zwingend notwendig das Erschließungskonzept möglichst früh abzustimmen. Es wird auf die Notwendigkeit der Einhaltung der Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG hingewiesen.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes an einem nicht in die bisherige Siedlungsstruktur integrierten Standortes birgt naturgemäß die Gefahr der weiteren Zersiedelung und der Entwicklung einer Splittersiedlung. Demgegenüber steht allerdings, dass in den beteiligten Gemeinden faktisch keine Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen, welche eine geringe Belastung der Ortslagen, insbesondere der Wohnbebauung und geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt besitzen. Hier kann jeweils nur in Nachbarschaft zu Wohngebieten entwickelt werden und es würden die Ortsdurchfahrten und meist auch Wohnsammelstraßen mit gewerblichem Verkehr belastet. Die negative Wirkung einzelner Ausweisungen auf das Ortsbild der beteiligten Ortsgemeinden sollte ebenfalls nicht unterschätzt werden. Zudem wirken auch alternative kleinflächige Ausweisungen in den einzelnen Ortsgemeinden zersiedelnd. Die gemeinsame Entwicklung und Erschließung eines Gewerbegebietes für mehrere Ortsgemeinden bietet zudem einen geringeren Ressourcenverbrauch gegenüber mehreren kleinen Ausweisungen in den einzelnen Ortsgemeinden.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gewerbegebietes stellt sich dem hingegen als aufwändiger dar, da am Standort nur die Versorgung mit Energie ohne größeren Aufwand realisierbar ist, 20 kV

12. Sept. 2011

Stromleitungen sowie Gasleitungen führen am Gebiet vorbei. Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung des Schmutzwassers muss hingegen über Hauptsammelleitungen zu den nächsten Versorgungsleitungen bzw. der Gruppenkläranlage mit freien Kapazitäten erfolgen. Die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu bearbeiten, grundsätzlich besteht über die gegenüber Flächenausweisungen in den einzelnen Ortsgemeinden hinausgehenden Kosten für längere Zu- und Ableitungen hinaus kein grundsätzliches Problem.

Die Flächen sind auf Sessenbacher Gemarkung als Acker und Grünland genutzt, auf Nauorter Gemarkung grenzen mit Wald bestandene Flächen an. Die Waldflächen unterteilen sich hierbei in eine Hochwaldfläche an der L 306 und eine Jungwaldfläche, welche aufgrund der durch den Wald verlaufenden Freileitung kurzgehalten werden muss. Die Flächen sind weitgehend eben bzw. leicht nordwestlich geneigt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des FFH-Gebietes, grenzt aber unmittelbar mit den nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenzen an das Schutzgebiet an. Die westlich und östlich gelegenen Hochwälder und nördlichen Grünlandflächen, teils nasser Ausprägungen, sind als FFH-Gebiet (5511-302) Brexbach- und Saynbachtal ausgewiesen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird deshalb eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Wertvolle Biotopstrukturen sind durch die Ausweisung nicht betroffen. Problematischer ist die Lage an einem Höhenrücken und am Rande eines regionalen Grünzuges. Bei großen Gebäudehöhen ist mit einer deutlichen Fernwirkung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte eine strikte Höhenbegrenzung festgesetzt werden. Ebenso sind zur Einbindung in die Landschaft Festsetzungen zur Gestaltung und Eingrünung des Baugebietes zu treffen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Gewerbebauflächen	Wiesen	- Beibehaltung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Waldgebieten / Zersiedlung der Landschaft mit negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild	➤ Rücknahme der Gewerbegebietsausweisung ➤ Falls landespflegerische Belange nicht vorrangig stehen, sollten frühzeitig Offenlandbiotopkomplexe verschiedener Grünlandbiotoptypen mit Gehölzstrukturen nördlich der Gewerbegebietsausweisung geschaffen werden ➤ im Gewerbegebiet sind Auflagen (starke Ein- und Durchgrünung, Beschränkung der Bauhöhe) zu erfüllen

Abwägung:

1. Sinnvolle interkommunale Zusammenarbeit um gewerbliche Bauflächen abseits von Wohnnutzungen in verkehrsgünstiger Lage zu entwickeln.

12. Sept. 2011

2. Entlastung der Ortslagen von störenden Gewerbenutzungen.
3. Die Entwicklung gewerblicher Bauflächen ist für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinden notwendig.
4. Lagegunst für die Verkehrsanbindung, die Energieversorgung und in Bezug auf die Lage zu den Gemarkungen der beteiligten Ortsgemeinden.
5. Aufgrund der Lage sind negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und eine Zersiedlungswirkung zu erwarten.
6. Unter Berücksichtigung von Höhenfestsetzungen und angemessene Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Gebietsentwicklung sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf eine vertretbare Eingriffserheblichkeit zu reduzieren.
7. Die betroffenen Biotopstrukturen sind in der Umgebung häufig anzutreffen und die Eingriffe durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes können im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen bzw. kompensiert werden.
8. Im Planungsprozess wurde die Größe der geplanten Gewerbefläche deutlich reduziert, da auf die Flächen innerhalb der Gemarkung Nauort verzichtet wurde. Die Baufläche wurde von 9,1 ha auf 5,2 ha reduziert, was einer Reduzierung von 43 % entspricht. Damit wurde auch eine Anpassung des Bedarfs vorgenommen.
9. Es wird ergänzend auf die Abwägung des Verbandsgemeinderates zur Stellungnahme der Stadtverwaltung Bendorf, Fachbereich 4, Bendorf vom 19.01.2011 verwiesen, bei der der geplanten GE-Gebietsentwicklung auf Ebene der Flächennutzungsplanung der Vorrang eingeräumt wurde.

6.10 Ortsgemeinde Wirscheid

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan ist der Ortsgemeinde Wirscheid keine besondere Funktion zugewiesen worden. Sie liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs. Außerhalb der Ortslage sind Flächen westlich, südlich und östlich ohne Vorrang und Vorbehaltsbestimmung ausgewiesen. Nordwestlich bis nordöstlich sind Vorranggebiete für die Forstwirtschaft dargestellt. Südlich grenzt ein Wasserschutzgebiet an.

Für die weitere Siedlungsentwicklung in Wirscheid stehen noch Flächenreserven im Westen und Nordosten zur Verfügung. Die Fläche im Nordwesten wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes derzeit erschlossen und bebaut. Mittel- bis langfristig besteht weiterer Bedarf an Wohnbauflächen, welcher bereits im Rahmen der Neuaufstellung gedeckt werden soll. Der Umfang der Ausweisung soll den langfristigen Bedarf der Ortsgemeinde decken. Es ist eine Entwicklung der Flächen nach Bedarf erst bei weitgehender Verfüllung der bestehenden Baugebiete vorgesehen.

Möglichkeiten zur Ausweisung von gewerblich gut nutzbaren Flächen bestehen nur unter Inkaufnahme von Konflikten mit benachbarten Wohnnutzungen. Zudem ist die Lage des Ortes und die Erschließungssituation für eine gewerbliche Eigenentwicklung ungünstig.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Dar-	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs

12. Sept. 2011



stellungen			
Grünflächen im Westen	Weiden und Kleingärten	- Beibehaltung der gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Bachauenstrukturen - Konflikt durch Beanspruchung von Halboffenlandflächen - Randliche Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Perlmutterfalter- und Neuntöterpopulationen)	➤ kein Konflikt bei standortangepasster, naturverträglichen Gestaltung
Grünflächen im Südosten	Wohn- und Mischgebiete, dauerfeuchte Extensivweiden und Wiese	- Beibehaltung von Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen / Erhalt u. Entwicklung von Nass- und Feuchtbiotopen - Konflikt durch Beanspruchung von Bereichen der nach § 28 LNatSchG geschützten Flächen	➤ Rücknahme der Grünflächenausweisung für das Gebiet der nach § 28 LNatSchG geschützten Flächen
Wohnbauflächen im Osten	Ackerland, Wiesen und vereinzelt Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Streuobst - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen und Obststrukturen südlich der Ortslage

6.10.1 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Nordwesten der Ortslage im Bereich „Kaiserwegflur“, ca. 1,8 ha

Die Fläche liegt westlich der neu erschlossenen Erweiterungsfläche im Nordwesten der Ortslage. Die Fläche ist derzeit als Grünland und Ackerfläche genutzt und leicht südwestlich geneigt. Nördlich grenz jenseits des Wirtschaftsweges ein Fichtenforst an.

Im regionalen Raumordnungsplanentwurf ist die Fläche ungefähr nördlich des Wirtschaftsweges als Vorrangfläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Aufgrund des groben Maßstabes des RROP, der nicht parzellenscharfen Darstellung und dem Entwicklungsgebot auf den nachfolgenden Planungsebenen ist die vorgesehene Ausweisung als Wohnbaufläche vertretbar.

Die Fläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, erst weiter westlich sind Verbuchungen zu sehen, welche eine Aufforstung der Flächen rechtfertigen würden. Die Entwicklung eines gestuften Waldmantels in der westlichen Lage erscheint auch in Hinblick auf das Landschaftsbild sinnvoll. Die Waldflächen sollten insbesondere westlich nicht direkt bis an die Ortslage herangeführt werden. Dies würde Wirscheid auch der überwiegenden Entwicklungsmöglichkeiten in den nächsten Jahrzehnten berauben. Eine forstliche Nutzung kann zudem bei Bedarf auf den westlichen Flurstücken auf weiter nach Süden gezogen werden, um ähnliche Flächengrößen zur Bewirtschaftung zu erhalten.

Die Wohnbaufläche kann über die Hochstraße und die Waldstraße erfolgen. Von hier aus kann auch die Anbindung an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt werden. Der Anschluss an die Abwasserentsorgung sollte aufgrund der geringeren Ableitungsentfernung im Süden des Plangebietes bewerkstelligt werden. Details sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und

12. Sept. 2011

Erschließungsplanung zu regeln.

Die Gebietsabgrenzung wurde aufgrund des vorsorgenden Immissionsschutzes zur Wahrung eines ausreichenden Abstands zur westlich gelegenen Kläranlage gewählt. Weitere Einschränkungen aufgrund von Immissionsschutz bestehen nicht.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Wohnbauflächen	Ackerland, Wiesen und Gehölze	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von strukturierten Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen mit Gehölzstrukturen südlich der Ortslage

Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung der Ortslage, welche über die östlich gelegenen Baugebiete mit geringem Ressourcenverbrauch erschlossen werden kann.
2. Durch die Wahrung eines ausreichenden Abstands zur westlich gelegenen Kläranlage sind keine Immissionsprobleme zu erwarten.
3. Die Inanspruchnahme von beabsichtigten forstlichen Vorrangflächen ist vertretbar, da die Flächen erst aufgeforstet werden müssen und ersatzweise westlich des Plangebietes gleich geeignete Flächen zu Verfügung stehen.

6.10.2 Neuausweisung von Wohnbauflächen im Südwesten der Ortslage im Bereich „Gro-Begarten“, ca. 1,5 ha

Die westlich des Ortskerns gelegene Fläche bildet einen flachen Hügelrücken, und ist an den steilsten Stellen ca. 5 – 10% nach Norden bzw. Süden geneigt. Die Fläche ist als Grabeland, Garten und Schafswede genutzt. Westlich schließen weitere Schafweiden an. Südwestlich bis nordwestlich liegen angrenzend an das Plangebiet und die Weiden ausgedehnte Gehölzstrukturen.

Die Erweiterungsfläche kann von der Sessenbacher Straße her erschlossen werden. Hierbei ist in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass die Lage der Baufenster keine umfangreichen technischen Vorkehrungen wie Hebeanlagen zur Abwasserbeseitigung notwendig macht. Es sollte eine abgestimmte Bebauungsplanung und Erschließungsplanung erfolgen. Die vorhandene Infrastruktur der Ortsgemeinde ist für die Erweiterung noch ausreichend dimensioniert. Immissionsprobleme liegen nicht vor.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem LBM Diez empfohlen. Der LBM verweist darauf, dass eine Erschließung nur über bestehende Gemeindestra-

12. Sept. 2011

Ben erfolgen kann.

Die Entwicklung der Erweiterungsfläche beansprucht im Gegensatz zu der Entwicklung der Baugebiete im Norden den Ortskern nicht durch zusätzliche Verkehrsmengen.

Die Fläche hält ausreichenden Abstand zum südwestlich gelegenen kleinen Bachtal mit empfindlichen Biotopstrukturen sowie zu den benachbart gelegenen Gehölzstrukturen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
1. Änderung: Neuausweisung von Wohnbauflächen	Weiden und Kleingärten	- Beibehaltung der gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Extensivgrünland - Konflikt durch Beanspruchung von Halboffenlandflächen - Randliche Beeinträchtigung von faunistisch wertvollen Lebensräumen (Vorkommen von Neuntöter- und Perlmutterfalterpopulationen) - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes - Inanspruchnahme erosionsgefährdeter Gebiete	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von strukturierten Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen mit Obst- und Gehölzstrukturen südlich der Ortslage

Abwägung:

1. Einfach zu erschließende Siedlungserweiterung.
2. Geringe Belastung des Ortskerns durch Ziel- und Quellverkehr.
3. Die randliche Inanspruchnahme von faunistisch wertvoller Lebensräume ist vertretbar, da überwiegend intensiv genutzte Bereiche in Anspruch genommen werden. Für die betroffenen Bereiche sind in der verbindlichen Bauleitplanung angemessene grünordnerische Festsetzungen zu treffen.

6.11 Ortsgemeinde Wittgert

Im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan wird der Ortsgemeinde Wittgert keine besondere Funktion zugewiesen. Außerhalb der Ortslage sind Flächen ohne Vorrang und Vorbehaltsbestimmung ausgewiesen. Die südlich und südöstlich gelegenen Waldflächen sind als regionaler Grünzug dargestellt. Südöstlich grenzt ein Wasserschutzgebiet an.

12. Sept. 2011

Für die weitere Siedlungsentwicklung Wittgerts stehen im Süden noch geringe Flächenreserven zur Verfügung. Zur Deckung des Eigenbedarfs der nächsten Jahre sollen zusätzliche Bauflächen ausgewiesen werden.

Landschaftsplanerische Bewertung vorhandener Reserveflächen

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Wohnbauflächen im Westen	Nasswiesen extensiv und Extensivwiesen	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Nass- und Feuchtwiesen - Konflikt durch Beanspruchung von Halboffenlandflächen und Beseitigung von Feuchtgebieten, sowie Beeinträchtigung der Rödgesbachaue	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotop-typen magerer und feuchter Standorte innerhalb der Röd-gesbachaue
Wohnbauflächen im Süden	Intensivweiden mit Streuobst	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen und Beseitigung von Obststrukturen - Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotop-typen und Obststrukturen im Gemeinschafts-Ökopool Deesen-Oberhaid-Wittgert südlich der ICE-Strecke

6.11.1 Ausweisung von Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Grünflächen im Bereich „Obere Dernbachswiese“, ca. 1,6 ha W, 0,4 ha M, 0,6 ha GR

Ortsplanung:

Für den Bereich obere Dernbachswiese befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung. Der Flächennutzungsplan soll parallel zur Bebauungsplanaufstellung an die zukünftigen Ausweisungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Südlich der Ausweisungsfläche sind bereits Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

In der Ortslage stehen nur noch wenige Baulücken und geringe Reserveflächen zur Verfügung. Mit der Ausweisung soll eine mittelfristige wohnbauliche Weiterentwicklung der Ortsgemeinde ermöglicht werden und der zu erwartende Bedarf der nächsten Jahre gedeckt werden.

Die Fläche ist leicht nach Westen geneigt und wird derzeit als Grünland intensiv bis extensiv genutzt.

Die Erschließung der Fläche soll über mehrere Anbindungspunkte an die L 306, die Schulstraße und die Gartenstraße angebunden werden. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Ortsnetz der Ortsgemeinde Wittgert. Die Details werden parallel in der Bebauungsplanung geklärt.

12. Sept. 2011

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
1. Änderung: Neuausweisung von Wohnbau-, Mischbau- und Grünflächen	Ackerland, dauerfeuchte Weiden und Extensivweiden	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung / Erhalt u. Entwicklung von Nass- und Feuchtbiotopen - Konflikt durch Beanspruchung von Halboffenlandflächen und Beseitigung von Feuchtgebieten, sowie Beeinträchtigung der Rödgesbachaue	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung von Offenlandbiotopkomplexen verschiedener Grünlandbiotoptypen magerer und feuchter Standorte innerhalb der Rödgesbach- und Saynbachau

Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der Siedlungsfläche um den Bedarf der nächsten Jahre zu decken.
2. Einfache, wirtschaftliche Erschließung.
3. Eingriffe können im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

6.11.2 Umwidmung Wohnbauflächen in Grünfläche „Festplatz“, ca. 0,1 ha

Ortsplanung:

Der Bereich des Festplatzes soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ ausgewiesen werden. Über den Bestand des bestehenden Festplatzes hinaus soll dieser in den Bereich der derzeitigen benachbarten Gärten ausgedehnt werden. Hier war bisher Wohngebiet ausgewiesen.

Die bisherige Wohnbauflächenausweisung war nicht realisierbar, ohne Bebauungsplan wäre der Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen gewesen. Zudem kann dort ohne Umlegung und Erschließungsmaßnahmen keine Bebauung gesichert erschlossen werden.

Die Umwidmung erlaubt keine erheblich erweiterten Eingriffstatbestände, die Nutzung als Festplatz ist zeitlich auf wenige Tage im Jahr beschränkt. Vollversiegelungen sind nicht notwendig. Es wird die theoretisch mögliche zusätzliche Versiegelung durch Bebauungen zurückgenommen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs

12. Sept. 2011

Umwidmung von Grün- in Landwirtschaftsflächen und von Wohnbau- in Grünflächen	Ackerland, Weiden und Wohn- und Mischgebiete	- Beibehaltung von Grün- und Landwirtschaftsflächen - kein Konflikt	➤ keine
---	--	--	---------

Abwägung:

Unproblematische Anpassung an bestehende Nutzung und Verringerung der möglichen Nutzungsintensität auf den zuvor als Wohnbauland ausgewiesenen Flächen.

6.11.3 Umwidmung von Grünflächen in Mischbauflächen, ca. 0,2 ha

Zur Abrundung der Ortslage sollen die Gartenflächen östlich des Ortskerns als Mischbauflächen ausgewiesen werden. Hier können im Zuge einer Ortsabrundung mehrere Bauplätze geschaffen werden. Die Fläche stellt bereits zum heutigen Zeitpunkt faktisch eine Innenbereichsfläche gem. § 34 dar, allerdings ist die Erschließung derzeit nur als Hinterlieger zu erstellen und es sollte im Rahmen einer Umlegung eine ordentliche (Verkehrs-)Erschließung für die Grundstücke ermöglicht werden.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Umwidmung von Grün- in Mischbauflächen	Grün- und Erholungsanlagen	- Beibehaltung von Grünflächen - kein Konflikt, da Innenbereich	➤ keine

Abwägung:

1. Sinnvolle Abrundung des Ortskerns um mehrere Bauplätze.
2. Geringe Eingriffsrelevanz, da bereits nach § 34 BauGB bei Klärung einer gesicherten Erschließung bebaubar.

6.11.4 Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Sport), angrenzend an die Haiderbachschule und den Kindergarten, im Bereich „Kirchenhahn“, ca. 2,2 ha GB

Ortsplanung:

Am Nordrand der Ortsgemeinde Wittgert liegen die Haiderbachschule und der Kindergarten. Nordöstlich angrenzend an das Schul- und Kindergartengelände soll ein neuer Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sport ausgewiesen werden. Mittelfristig ist der Bau von Sport-Freianlagen in diesem Bereich geplant. Im Bereich zwischen Kindergarten (östlich des Kin-

12. Sept. 2011

dergartens) und der neu darzustellenden Fläche befinden sich bereits eine Grünanlage, eine kleine Rennbahn und eine Streetball-Anlage (Bereich nördlich des Kindergartens im FNP als Gemeinbedarfsfläche Sport dargestellt) sowie ein kleiner Bolzplatz östlich des Kindergartens (Bereich im FNP als Grünfläche dargestellt).

Das Gebiet ist durch Wiesennutzung mit einzelnen randlichen Bäumen und einer kleinen Hecke gekennzeichnet. Es liegt in Kuppenlage und leicht geneigter Hanglage. Die Umgebung ist durch strukturarmer Acker- und Wiesennutzung charakterisiert. Eine hoch aufragende Bebauung hätte unter Umständen eine weitreichende landschaftsprägende Wirkung.

Der Bereich von Schule und Kindergarten wird durch einen ausgebauten Fahrweg zwischen Schule und Kindergarten und die südlich an das Gebiet angrenzende Schulstraße erschlossen. Die Schulstraße schließt im Osten an die K 128 und im Westen an die Nauorter Straße/L 305 an. Eine Zufahrt zum Gebiet ist über die am nördlichen Ortsrand verlaufende Schulstraße möglich, ohne dabei Wohngebiete durchqueren zu müssen.

Der Bereich südlich der Schulstraße ist bestehendes Wohngebiet, bzw. als Gebiet für die langfristige Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Der mögliche Konflikt von Schallemissionen aus dem Bereich der neuen Sportanlagen mit der angrenzenden bzw. heranrückenden Wohnbebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen.

Landschaftsplanung:

Flächennutzungsplan	Landschaftsplan		
Änderungen / Beibehaltung von Darstellungen	Biotoptypenkartierung	Entwicklungskonzept / Nutzungskonflikte	Kompensation des Eingriffs
Neuausweisung von Gemeinbedarfsflächen Schulsport	Wiesen mittlerer Standorte, intensiv; Ackerland	- Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung - Konflikt durch Beanspruchung von Offenlandflächen - Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild	➤ Eingriff kompensierbar durch frühzeitige Entwicklung eines strukturierten Offenlandbiotopkomplexes mit verschiedenen Grünlandbiotoptypen magerer und feuchter Standorte innerhalb der Rödgesbach- und Saynbachau

Abwägung:

1. Sinnvolle Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Haiderbachschule zur Entwicklung von Sportflächen.
2. Einfache, wirtschaftliche Erschließung.
3. Schutzgüter von besonderer Bedeutung sind nicht berührt. Eingriffe können im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden.

12. Sept. 2011

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 tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der FNP-Änderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dient insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der Planung Gegenstand sind.

Aufgrund des Umfangs des Umweltberichts wird dieser als separates Textwerk verfasst – formalrechtlich ist der Umweltbericht ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

Für Einzelheiten wird auf den Umweltbericht selbst verwiesen.

III ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (KURZERLÄUTERUNG)

Gemäß § 6 (5) BauGB ist dem Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Hierin sind Erläuterungen zu treffen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung ist nicht genehmigungsnotwendiger Teil des Flächennutzungsplangesamtwerks. Sie ist nur bereitzuhalten, so dass jedermann die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen kann (vgl. § 6 (5) BauGB).

Aufgrund dieser Situation und des Umfangs der zusammenfassenden Erklärung wurde diese als separates Dokument verfasst und bereitgehalten.

12. Sept. 2011



12. Sept. 2011 be-heu-my-ro-üb Ransbach-Baumbach, den

Projektnummer: 30 664

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Dipl.-Ing. Andreas Belz
 Dipl.-Ing. Kristine Mayer
 Dipl.-Geograph Jörg Brodauf

KARST INGENIEUREGmbH

.....
Merz (Bürgermeister)

Anlagen

- *Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen*
(Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“)

12. Sept. 2011



Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

A) Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der E.ON Ruhrgas AG sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können. Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I, S. 137).

- B) Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.
Lagepläne - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

12. Sept. 2011



2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthaft

- Freilegung unserer Leitung,
- Sprengungen in Leitungsnähe,
- Niveauänderung im Schutzstreifen.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen

- den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der E.ON Ruhrgas AG im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden.

Der Trassenverlauf der E.ON Ruhrgas-Leitung muss sightfrei und begehbar bleiben.

6. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten.

C) Bauausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

12. Sept. 2011

