

Odernheim am Glan, 08.08.2024

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

## Begründung zur landesplanerischen Stellungnahme



Verbandsgemeinde: Bad Ems-Nassau  
Landkreis: Rhein-Lahn-Kreis

Verfasser: **Henrik Illing, M.Sc. Umweltplanung und Recht**  
**Dieter Gründonner, Landschaftsplaner u. Umweltingenieur (FH)**  
**Martin Müller, B.Sc. Raumplanung, Stadtplaner**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>ANHANG</b>   | <b>3</b>  |
| <b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs   | 5         |
| 2.2 Funktion und Relevanz eines Flächennutzungsplans  | 5         |
| 2.3 Rechtswirkung   | 5         |
| 2.4 Verfahrenswahl  | 6         |
| <b>3 RAHMENDATEN DER VERBANDSGEMEINDE</b>   | <b>7</b>  |
| 3.1 Historische Entwicklung und Denkmalliste  | 7         |
| 3.2 Lage und Größe der Verbandsgemeinde   | 8         |
| 3.3 Bevölkerungsentwicklung   | 8         |
| 3.4 Raum- und Siedlungsstruktur   | 8         |
| 3.5 Freiraum  | 9         |
| 3.6 Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgungsstruktur  | 9         |
| 3.7 Technische Infrastruktur  | 10        |
| 3.7.1 Verkehr   | 10        |
| 3.7.2 Ver- und Entsorgung   | 11        |
| 3.8 Klimaschutz und Erneuerbare Energien  | 11        |
| 3.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur  | 13        |
| 3.10 Tourismus und Erholung   | 14        |
| <b>4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>   | <b>15</b> |
| 4.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) | 15        |
| 4.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)   | 15        |
| 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald  | 22        |
| 4.4 Ergebnis landesplanerische Stellungnahme  | 29        |
| 4.5 Flächennutzungsplan   | 29        |
| 4.6 Landschaftsplan   | 29        |
| 4.7 Bebauungsplan   | 29        |
| 4.8 Stand der Flurbereinigungsverfahren in der Verbandsgemeinde                                     | 29        |
| 4.9 Städtebauliches Konzept   | 29        |
| 4.10 Sonstige kommunale Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)   | 30        |
| <b>5 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZSTATUS, SCHUTZGÜTER</b>  | <b>30</b> |

|   |            |
|---|------------|
| <b>5.1 Schutzgebiete (BNatSchG)</b>                   | <b>30</b>  |
| <b>5.2 Verordnung über den Naturpark Nassau</b>       | <b>37</b>  |
| <b>5.3 Wasserschutzgebiete (WHG)</b>                  | <b>37</b>  |
| <b>6 BAUFLÄCHENMANAGEMENT</b>                         | <b>41</b>  |
| <b>6.1 Wohnbauflächen</b>                             | <b>41</b>  |
| 6.1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben                  | 41         |
| 6.1.2 Berechnungsgrundlagen                           | 42         |
| 6.1.3 Berechnungsergebnisse                           | 44         |
| 6.1.4 Neue Wohnbauflächen                             | 45         |
| <b>6.2 Mischbauflächen</b>                            | <b>89</b>  |
| <b>6.3 Gewerbebauflächen</b>                          | <b>96</b>  |
| <b>6.4 Sonderbauflächen</b>                           | <b>104</b> |
| <b>6.5 Gemeinbedarfsflächen</b>                       | <b>128</b> |
| <b>6.6 Zusammenfassung</b>                            | <b>128</b> |
| <b>7 INFRASTRUKTURPLANUNGEN</b>                       | <b>133</b> |
| <b>8 SONSTIGE ÄNDERUNGEN / INHALTE</b>                | <b>134</b> |
| <b>9 SONSTIGE HINWEISE FÜR NACHFOLGENDE PLANUNGEN</b> | <b>134</b> |

## **ANHANG**

---

- Anhang 1: Auszug aus dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Rhein-Lahn-Kreises für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
- Anhang 2: Kartenwerke der einzelnen Gemeinden

## **1 ANLASS & ZIEL DER PLANUNG**

---

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau bildete sich zum 01. Januar 2019 aus den beiden vorherigen Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau. Im Zuge des „Landesgesetzes über die Grundsätze der Kommunal- und Verwaltungsreform“ (KomVwRGrG) wurde festgelegt, dass bisherige Verbandsgemeinden mit weniger als 12.000 Einwohner aufgelöst und mit anderen Verbandsgemeinden zusammengelegt werden sollen. Da die ehemalige Verbandsgemeinde Nassau die Bevölkerungsmarke am maßgebenden Stichtag (30.06.2009) mit 11.664 Einwohnern knapp unterschritt, wurde eine Auflösung notwendig. Anschließend beschlossen die Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau zu fusionieren, um durch die neue VG Bad Ems-Nassau leistungs- und wettbewerbsfähiger zu werden (vgl. § 2 KomVwRGrG).

Seit 2019 muss die neue Verbandsgemeindeverwaltung mit zwei Flächennutzungsplänen für die jeweils ehemaligen Gebietskörperschaften arbeiten. Die beiden ehemaligen Flächennutzungspläne unterscheiden sich jedoch hinsichtlich ihrer Planungsziele und der Darstellungsarten. Als Folge der Kommunal- und Verwaltungsreform soll ein einheitlicher Flächennutzungsplan für das aktuelle Verbandsgemeindegebiet aufgestellt werden. Hierbei soll zugleich die Chance genutzt werden, den Plan auf seinen Inhalt zu überprüfen und zukunftsfähige Planungsentscheidungen getroffen werden. Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB ist somit gegeben. Die Verbandsgemeindeverwaltung kann die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur sichern, wenn sie über ein Plandokument verfügt, welches die gleichen Planziele für die gesamte Verbandsgemeinde aufweist.

Der neue Flächennutzungsplan für die gesamte Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau soll zukünftig die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächenschonend steuern. Gleichzeitig soll die Mobilität gesichert und die Entwicklung Erneuerbarer Energien vorangetrieben werden.

Die bisherigen Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der ehemaligen Verbandsgemeinden, mitsamt den Teilfortschreibungen, sollen weiterhin berücksichtigt werden.

## **2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Flächennutzungsplan erfasst die gesamte Fläche der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und somit auch seiner 28 angehörigen Gemeinden. Insgesamt wird somit eine Fläche von ca. 154,8 km<sup>2</sup> überplant.

Der Geltungsbereich endet mit den Verwaltungsgrenzen. Der Flächennutzungsplan grenzt im Norden an die Verbandsgemeinde Montabaur (Westerwaldkreis), im Osten an die Verbandsgemeinden Diez und Aar-Einrich, im Süden an die Verbandsgemeinde Nastätten und im Westen an die Verbandsgemeinde Loreley, die große kreisangehörige Stadt Lahnstein (alle Rhein-Lahn-Kreis) und die kreisfreie Stadt Koblenz. Die Ortsgemeinde Becheln stellt faktisch eine Exklave dar und grenzt im Süden an die Verbandsgemeinde Loreley und darüber hinaus nur an die Stadt Lahnstein.

### **2.2 Funktion und Relevanz eines Flächennutzungsplans**

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB besitzt der Flächennutzungsplan die Funktion des „vorbereitenden Bauleitplans“. Neben ihm besteht als weiterer Bauleitplan der Bebauungsplan („verbindlicher Bauleitplan“). Als Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde – in diesem Fall der Verbandsgemeinde, vgl. § 67 Abs. 2 GemO RLP – nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Darüber hinaus sollen die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 BauGB:

*eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

Der Flächennutzungsplan als Bauleitplan soll demnach dazu beitragen, eine funktionierende und vor allem lebenswerte Umwelt für die Bewohner der Verbandsgemeinde zu sichern. Er soll dabei alle Belange der Bodennutzung, die für eine intakte Gesellschaft notwendig sind, aufnehmen und untereinander abwägen (vgl. § 1 Abs. 7 BauGB). Ebenso gilt es, bestehende funktionierende oder schützenswerte Strukturen zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan hat sich nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln. Daraus folgt ein zweistufiges Verhältnis der Bauleitpläne mit dem Flächennutzungsplan als erste Stufe. Dieser umfasst das gesamte Gemeindegebiet – in Rheinland-Pfalz das Verbandsgemeindegebiet – und regelt hierfür die Art der Bodennutzung (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB). Die Art der Bodennutzung ergibt sich aus dem Planungsprozess und der danach beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Da über die Art der Bodennutzung die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde nur in den Grundzügen dargestellt werden müssen, folgt, dass der Flächennutzungsplan weniger konkrete Aussagen als der Bebauungsplan trifft. Letzterer soll den Flächennutzungsplan konkretisieren, solange und soweit dies erforderlich ist.

### **2.3 Rechtswirkung**

Gegenüber dem Bebauungsplan entfaltet der Flächennutzungsplan in der Regel keine unmittelbare Rechtskraft gegenüber Dritten. Die zeichnerischen oder textlichen Darstellungen können weder Rechts- noch Entschädigungsansprüche begründen. Ebenso schließt § 1 Abs. 3 einen

Anspruch auf die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen aus – es besteht die Planungshoheit der Gemeinde.

Eine mittelbare Rechtskraft kann sich nur in Zusammenhang mit § 35 BauGB ergeben und hier meist nur im Zusammenhang mit Abs. 3 S. 3. Der Flächennutzungsplan kann sich auf die Erteilung einer Baugenehmigung gegenüber den Bürgern für privilegierte Vorhaben auswirken.

Da der Flächennutzungsplan über den § 8 Abs. 2 BauGB die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt, entwickelt der Flächennutzungsplan eine Bindungswirkung gegenüber den nachfolgenden Planungen. Bebauungspläne müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, das heißt, der Flächennutzungsplan gibt auf einem größeren Maßstab die Entwicklungsrichtung vor, welche über die Bebauungsplanung konkretisiert wird. Ein den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechender Bebauungsplan ist somit rechtswidrig. Damit wird der Flächennutzungsplan behördenintern zu einem planungsbindenden Instrument. Diese Planungsbindung erstreckt sich – behördenintern – auch in andere (Fach-)Planungen.

Der Flächennutzungsplan ist zeitlich nicht befristet, er hat sich jedoch gemäß § 5 Abs. 1 an die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde zu richten. Daraus, und durch den verhältnismäßig langen Planungsprozess, wird ein Planungshorizont von etwa 15 Jahren angestrebt. Im Falle von sich verändernden Rahmenbedingungen bleibt der Verbandsgemeinde jedoch jederzeit offen, eine Änderung des Flächennutzungsplans über ein entsprechendes Verfahren durchzuführen (vgl. § 1 Abs. 8 BauGB).

## **2.4 Verfahrenswahl**

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Demnach gliedert sich das Verfahren in folgende Schritte:

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und ortsübliche Bekanntmachung (Satz 2)
2. Erarbeitung des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung (gemeinsam mit den einzelnen Gemeinden und der Verwaltung)
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Abwägung der Stellungnahmen und Bearbeitung des Planentwurfs
5. Offenlage für die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
6. Abwägung der Stellungnahmen und Fertigstellung des Planentwurfes
7. Feststellungsbeschluss
8. Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB
9. Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und Wirksamwerden (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 50 UVPG sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und liegt gemäß § 2 a Satz 3 BauGB dem Bebauungsplan sowie dem Flächennutzungsplan in den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bei.

Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig aufgefordert, entsprechende Hinweise abzugeben. Diese werden im Rahmen der Umweltprüfung geprüft, abgearbeitet und im Umweltbericht entsprechend dargestellt.

### **3 RAHMENDATEN DER VERBANDSGEMEINDE**

---

#### **3.1 Historische Entwicklung und Denkmalliste**

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau entstand, wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, zum 01. Januar 2019 aus den beiden vorherigen Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau. Eine nennenswerte historische Entwicklung dieser Verwaltungseinheit im engeren Sinne gibt es noch nicht, weshalb hier die Entwicklung der größeren Gemeinden (insbesondere Bad Ems und Nassau) sowie die Entwicklung des Gebietes innerhalb der heutigen Verwaltungsgrenzen beschrieben wird.

Erste Siedlungsspuren entlang des unteren Lahnlaufes finden sich unter anderem in der heutigen Ortsgemeinde Singhofen. Siedlungsnachweise lassen hier auf eine Besiedlung ab mindestens 500 v. Chr. schließen.

Bekannt sind einige Gemeinden für den in der Römerzeit errichteten Grenzwall, den „obergermanisch-rätischen Limes“. Dieser ist außerdem seit 2005 als UNESCO-Welterbestätte aufgenommen worden. Mit dem Limes verbunden finden sich außerdem entlang dieser historischen Anlage einige Siedlungsspuren der Römer, welche auf etwa 100 n. Chr. zurückzuführen sind. Im heutigen Bad Ems beispielsweise waren mindestens zwei römische Militärlager lokalisiert. Außerdem sind Spuren des ehemaligen Grenzwalls in Arzbach (Kastell Arzbach), Becheln (Kleinkastell Becheln) sowie Geisig, Dornholzhausen, Dessighofen, Oberwies, Schweighausen und Kemmenau bekannt.

Die meisten heutigen Ortschaften sind ab dem 13./ 14. Jahrhundert n. Chr. entstanden beziehungsweise bekannt.

Die ersten Entwicklungen der heutigen Stadt Bad Ems gehen vermutlich auf das 6. Jahrhundert zurück, wobei die erste urkundliche Erwähnung auf das Jahr 880 zurückzuführen ist. Nassau wurde nur wenige Jahre später – 915 n. Chr. – urkundlich erstmals erwähnt. Beide Städte besitzen ihre Stadtrechte seit der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts. Anschließend entwickelten sich beide Städte in unterschiedliche Richtungen, wenn auch bereits zu dieser Zeit enge Verflechtungen bestanden. Nassau wurde unter anderem durch die um 1100 erbaute Burg Nassau zu einem über mehrere Jahrhunderte bedeutenden Herrschaftssitz des gleichnamigen Grafengeschlechts der Nassauer (heute noch regierend in Luxemburg und den Niederlanden). Bad Ems hingegen diente zunächst (zweite Hälfte des 14. Jahrhunderts n. Chr.) den Grafen von Nassau als Badeort, wurde jedoch schnell auch überregional für seine Thermalquellen bekannt, weshalb hier schon früh von einer Art „Tourismus“ gesprochen werden kann.

Während Nassau im zweiten Weltkrieg stark zerbombt wurde und deshalb die dort existierenden Bäder und Thermalquellen heute nicht mehr vorhanden sind, sind die heutigen Bäder und stadtprägenden Gebäude in Bad Ems bereits in der Zeit 1709 bis 1725 entstanden und seither weitgehend erhalten.

Seit 1806 gehörte die Fläche der heutigen Verbandsgemeinde dem Herzogtum Nassau an und wurde 1866 von Preußen annektiert. Von 1867 bis 1969 gehörte die heutige Fläche zum Unterlahnkreis in der preußischen Provinz Hessen-Nassau (beziehungsweise ab 1946 zum Land Rheinland-Pfalz). Seit 1969 gehören die Kommunen zum Rhein-Lahn-Kreis (fusioniert mit dem Loreleykreis).

Bad Ems gehört seit 2021, nicht zuletzt durch seine Bedeutung als Kurort in der Kaiserzeit, zusammen mit weiteren zehn Kurorten in Europa zu den bedeutendsten Kurstädten Europas und ist entsprechend als UNESCO-Welterbe aufgenommen worden.

Die beiden vorherigen Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau entstanden beide 1972 im Zuge einer Verwaltungsreform des Landes Rheinland-Pfalz.

Die Denkmäler in der Verbandsgemeinde werden im Anhang 1 dargestellt.

### **3.2 Lage und Größe der Verbandsgemeinde**

Die Verbandsgemeinde besitzt eine Fläche von etwa 154,8 km<sup>2</sup>. Die Flächen lassen sich Ende 2022 zu etwa 7,1 % Siedlungen, 5,6 % Verkehr, 27,3 % der Landwirtschaft, 55,9 % Wald und 4,1 % Sonstigem – unter anderem Gewässer – zuordnen.

Die Verbandsgemeinde liegt am Unterlauf der Lahn, wenige Kilometer vor dessen Mündung in den Rhein. Sie ist Bestandteil des Rhein-Lahn-Kreises und somit auch des Landes Rheinland-Pfalz. Koblenz als das nächste Oberzentrum befindet sich etwa 10 km nordwestlich vom VG-Verwaltungssitz Bad Ems und 15 km nordwestlich von Nassau, wo sich ein Bürgerbüro der Verbandsgemeinde befindet.

Im Norden grenzt die Verbandsgemeinde an die VG Montabaur (Westerwaldkreis), im Osten an die VG Diez und VG Aar-Einrich, im Süden an die VG Nastätten und im Westen an die VG Loreley, die große kreisangehörige Stadt Lahnstein (alle Rhein-Lahn-Kreis) und die kreisfreie Stadt Koblenz. Die Ortsgemeinde Becheln stellt faktisch eine Exklave dar und grenzt im Süden an die Verbandsgemeinde Loreley und darüber hinaus nur an die Stadt Lahnstein.

### **3.3 Bevölkerungsentwicklung**

Die Verbandsgemeinde zählte zum 31.12.2021 insgesamt 28.278 Einwohner (Statistisches Landesamt), wobei die Entwicklung durch fortlaufenden Zuzug leicht positiv ist. Ohne den Wanderungssaldo hätte die Verbandsgemeinde insgesamt 211 Einwohner im Jahr 2021 verloren, so gab es aber einen Bevölkerungszuwachs von insgesamt 61 Personen. Damit bewegt sich die aktuelle Bevölkerungszahl in einem relativ konstanten Bereich, der sich seit den 1960er Jahren zwischen 27.000 und 30.214 Einwohner bewegt. Der aktuelle Bevölkerungsanstieg ist für den gleichen Zeitraum betrachtet bereits der vierte nennenswerte Zuwachs. Im Vergleich mit anderen Verbandsgemeinden ist die Bevölkerung in der VG Bad Ems-Nassau etwas älter (24,5 % über 65-Jährige – VG-Schnitt in RLP 22,9 %) und enthält mehr Einwohner mit ausländischem Pass (11,3 % gegenüber 9,1 %).

In der sechsten kleinräumigen Bevölkerungsvorausrechnung, die auf dem Basisjahr 2020 beruht, wurde auch für den Zeitraum bis 2040 von einer nahezu konstanten Bevölkerungszahl ausgegangen. So soll die Verbandsgemeinde im Zieljahr 28.199 Einwohner haben, wobei auch hier die Migration die natürliche Bevölkerungsentwicklung kompensiert. Die Zahl der über 65-Jährigen wird bis dahin weiter zunehmen und voraussichtlich 27,8 % der Bevölkerung ausmachen. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass im Jahr 2040 etwa 200 unter 20-Jährige mehr in der Verbandsgemeinde leben als heute.

### **3.4 Raum- und Siedlungsstruktur**

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz liegt die Verbandsgemeinde in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur, also in einem Verdichtungsraum, in dem weniger als die Hälfte der Bevölkerung in einem Ober- oder Mittelzentrum lebt (einziges Mittelzentrum der VG ist die Stadt Bad Ems). Die Zentren-Erreichbarkeit (Ober- und Mittelzentren) weist ein starkes Ost-West Gefälle auf. Während die Gemeinden um Bad Ems und bis Nassau in weniger als 30 Pkw-Minuten mindestens acht Zentren erreichen können, erreicht man in derselben Zeit in den südöstlichen Gemeinden (südlich von Nassau) nur noch drei Zentren. Das hängt insbesondere mit der Erreichbarkeit und der hohen Zentrendichte des westlich angrenzenden Ballungsraums Koblenz zusammen.

Die Verbandsgemeinde ist geprägt von Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern. Von den insgesamt über 8.300 Gebäuden machten Einfamilienwohnhäuser 65,4 % und Zweifamilienwohnhäuser 21,2 % aus – vergleichbare Verbandsgemeinden haben mit 76,4 % Einfamilienhäuser eine noch höhere Quote dieser Haustypen. Gründe können sein, dass durch die Stadt Bad Ems, in welcher etwa jeder dritte Einwohner der Verbandsgemeinde lebt, eine höhere Dichte an Mehrfamilienhäusern aufweist. Auch die Wohnfläche in der VG Bad Ems-Nassau liegt

mit 103,4 m<sup>2</sup> pro Wohnung beziehungsweise 51,9 m<sup>2</sup> pro Einwohner unter den Vergleichswerten (115,0 m<sup>2</sup> bzw. 56 m<sup>2</sup>).

Im Jahr 2020 lagen die Potenziale durch Baulücken bei rund 42,9 ha. Diese setzen sich zu einem überwiegenden Teil aus privaten Bauplätzen in entwickelten Neubaugebieten zusammen, weshalb deren Anteil in den vergangenen Jahren weiter zurückgegangen sein sollte. Ergänzend kommen in kommunaler Hand befindliche Bauplätze und bebaubare Gartengrundstücke hinzu.

### **3.5 Freiraum**

Im Bereich Freiraum soll im Folgenden näher auf bedeutende innerörtliche wie außerörtliche Freiräume eingegangen werden.

Die ländliche Struktur der Verbandsgemeinde ist durch einen hohen Waldanteil (> 55 %) geprägt. Ebenfalls prägend ist die landwirtschaftliche Nutzung, die auf über einem Viertel (> 27 %) der VG stattfindet. Die gesamte Verbandsgemeinde liegt im Naturpark Nassau. Ebenfalls von hoher Bedeutung ist das Lahntal, welches zugleich in demographischer, touristischer und wirtschaftlicher Hinsicht besonders herausragt. Das Lahntal mitsamt dem Fluss und den Rad- und Wanderwegen stellt zugleich einen hochwertigen Freiraum dar. Entlang der Lahn befinden sich außerdem zahlreiche qualitative Parks – zu nennen sind hier der Kurpark Bad Ems, der Freiherr-vom-Stein-Park und der Schlosspark in Nassau.

Die höchste Erhebung in der Verbandsgemeinde befindet sich nördlich von Kemmenau (Gemarkung Ems, Stadt Bad Ems) am „First“ mit über 467 Meter ü. NN. Der tiefste Punkt befindet sich mit etwa 70 Meter ü. NN an der Lahn an der Verwaltungsgrenze zu Lahnstein.

Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) liegen zahlreiche aufrechterhaltene sowie erloschene Bergwerkfelder im Verbandsgemeindegebiet, die insbesondere auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt werden müssen.

### **3.6 Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgungsstruktur**

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist dem IHK-Bezirk und der Arbeitsmarktregion Koblenz zuzuordnen. Neben den Daten des Statistischen Landesamtes werden insbesondere auch die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes an dieser Stelle noch einmal zusammengefasst.

Zum Stichtag des 30.06.2021 arbeiteten in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau insgesamt 9.694 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Das bedeutet, dass auf einen Arbeitsplatz etwa drei Einwohner kommen. Knapp 39 % der Einwohner (10.984) sind sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Folglich pendeln etwa 1.300 Beschäftigte mehr aus als Beschäftigte von umliegenden Kommunen einpendeln – das Pendlersaldo ist negativ.

Im Jahr 2020 gab es in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau 1.083 Betriebe (Niederlassungen des Unternehmensregisters). Der Großteil entfiel dabei auf kleine Betriebe (< 10 Beschäftigte) mit einem Anteil von über 85 %. Lediglich sechs Betriebe wiesen eine Beschäftigtenzahl von über 250 auf. Hierzu zählen die Löwenstein Medical in Bad Ems (über 700 Beschäftigte) sowie die Leifheit AG (über 300 Beschäftigte) und das Metallwerk Elisenhütte (knapp 300 Beschäftigte) in Nassau. Ebenfalls wichtige Arbeitgeber stellen das Statistische Landesamt (etwa 300 Beschäftigte) und die Kreisverwaltung Rhein-Lahn (über 350 Beschäftigte) dar.

Geprägt durch die Kurstadt Bad Ems spielt das Gesundheits- und Sozialwesen in der VG eine große Rolle. Knapp 10 % der Betriebe (99 Betriebe) sind in diesem Bereich tätig. Im Vergleich mit anderen Verbandsgemeinden liegt der Anteil um etwa 50 % höher. Ebenfalls bedeutend sind das Baugewerbe (123 Betriebe) und das Kfz-Gewerbe (191 Betriebe), wobei diese Bereiche im VG-Vergleich geringere Anteile einnehmen. Darüber hinaus sind der Tourismus und die Verwaltung bedeutende Arbeitgeber.

Das Einzelhandelskonzept errechnete für die Verbandsgemeinde ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau – verglichen mit Deutschland – welches jährlich und Pro-Kopf bei knapp 6.000 € liegt. Hochgerechnet auf die Gesamtbevölkerung ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von etwa 167,6 Mio. Euro. Davon werden etwa 38 % für Nahrungs- und Genussmittel, gefolgt von Bekleidung (12 %) und Apotheken/ Sanitätsartikel (11 %) ausgegeben. In der VG gab es zum August 2020 insgesamt 108 Einzelhandelsbetriebe – über 50 % konzentrierten sich dabei auf das Mittelzentrum Bad Ems, ein Viertel war in der Stadt Nassau ansässig – die gemeinsam einen Jahresumsatz von rund 109 Mio. Euro erwirtschafteten. Weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte stellen die Ortsgemeinde Singhofen und Nievern dar. Verglichen mit dem Kaufkraftniveau werden schließlich 65 % des Kaufkraftpotenzials innerhalb der Verbandsgemeinde ausgegeben – 35 % fließen in umliegende Kommunen wie Koblenz oder werden im Online-Handel ausgegeben.

In den Städten Bad Ems und Nassau befindet sich gerade in den Zentrumsbereichen eine hohe Zahl an erfassten Leerständen. Gute fußläufige Erreichbarkeiten der Nahversorgung konzentrierten sich auf die beiden Städte Bad Ems (mit Ausnahme der östlichen Stadtteile am Bahnhof) und Nassau sowie die Gemeinde Singhofen (lediglich der Norden). Aus der Ortslage Nievern ist kein Supermarkt fußläufig gut erreichbar, da sich der dort vorhandene Lebensmittelmarkt (Netto) im Gewerbegebiet Auf der Lay und damit anknüpfend an die Ortslage Bad Ems befindet. Sämtliche sonstigen Ortsgemeinden sind für die Nahversorgung auf weitere Strecken angewiesen, die in der Regel mit dem MIV bewältigt werden (müssen).

Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Leitziele entwickelt:

- Stärkung und Sicherung der Innenstädte von Bad Ems und Nassau
- Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung
- Steuerung des Einzelhandels mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten

Als Entwicklungsstandort der Stadt Bad Ems wurde das ehemalige Kasernengelände näher untersucht. Diese Fläche findet sich folglich in den potenziellen Bauflächen in Kapitel 6 wieder.

### **3.7 Technische Infrastruktur**

#### **3.7.1 Verkehr**

Der Verkehr in der Verbandsgemeinde ist stark auf das Auto ausgerichtet. Durch die drei Bundesstraßen lassen sich wichtige Umlandziele erreichen. So führt die B 261 beginnend ab Bad Ems in nördliche Richtung (später über die B 49) zum ICE-Haltepunkt und zum Autobahnanschluss der A 3 nach Montabaur. Über die B 260 lässt sich in westlicher Richtung das Rheintal und dort ab Lahnstein über die B 42 das Ballungsgebiet Koblenz erreichen. In umgekehrter Fahrtrichtung führt die B 260 über den Taunus und die hessische Landesgrenze bis nach Wiesbaden (südöstlich). Die B 260 wird im regionalen Raumordnungsplan außerdem als überregionale Straßenverbindung dargestellt. Über die in Nassau beginnende B 417 lässt sich in östlicher Richtung die hessische Landesgrenze bei Diez/ Limburg a. d. Lahn erreichen. Auch hier existieren Anschlüsse an einen ICE-Haltepunkt (Limburg Süd) und die Autobahn A3. Mit Ausnahme der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden lassen sich die genannten Ziele in der Regel in weniger als 30 Pkw-Fahrminuten erreichen – gemessen ab der Verwaltungsgrenze.

Neben den Bundesstraßen führen außerdem zahlreiche Landes- und Kreisstraßen durch die Verbandsgemeinde. Nach dem regionalen Raumordnungsplan (RROP) stellen die L 327 (bei Bad Ems und Kemmenau), die L 330 (bei Nassau und Hömberg) und die L 324 (bei Obernhof und Seelbach) die wichtigsten dar. Die L 335 südlich von Geisig verläuft außerdem an der Verwaltungsgrenze und wird ebenfalls im RROP als Teil des funktionalen Straßennetzes dargestellt.

Die Pkw-Abhängigkeit zeigt sich auch im Fahrzeugbestand. In der gesamten Verbandsgemeinde waren zum 01.01.2022 insgesamt 17.889 Fahrzeuge (ausschließlich Pkw) gemeldet. Damit

kommen auf 1.000 Einwohner insgesamt 633 Pkw. Nimmt man alle gemeldeten Kraftfahrzeuge, steigt die Zahl gar auf 21.751 beziehungsweise 769. Von diesen 17.889 Pkw sind voraussichtlich weniger als 5 % nachhaltig betrieben – nimmt man die Daten des Rhein-Lahn-Kreises als Grundlage. Gas-, Elektro- und Plug-in-Hybrid-Antriebe dürften jeweils etwa ein Prozent ausmachen, während konventionelle Hybridfahrzeuge knapp 2 % des Bestandes ausmachen dürften. Mit dem Stand Oktober 2022 gibt es für elektrisch betriebene Fahrzeuge insgesamt zwölf Ladesäulen, wovon sich zwei in Nassau und zehn in Bad Ems befinden. Die maximale Ladeleistung beträgt dabei zwischen 11 und 22 kW, weshalb in der Verbandsgemeinde per Definition keine Schnellladeeinrichtung (> 22 kW) existiert (We Connect ID). Erdgas-Tankstellen existieren ebenfalls keine (die nächste befindet sich in Koblenz), dafür in Nassau und Bad Ems jeweils eine Flüssiggas-Station (auch bekannt als Autogas; ADAC). Die nächste Wasserstofftankstelle steht in Koblenz (h2.live). Für die restlichen Antriebe existieren in der Verbandsgemeinde sechs konventionelle Tankstellen (drei in Bad Ems, zwei in Singhofen und eine in Nassau).

Mit der Lahntalbahn – Streckennummer 3710 – durchquert die Verbandsgemeinde in Ost-West-Richtung auf etwa 20 km Länge. Der Streckenverlauf verläuft dabei grundsätzlich parallel zur Lahn. Durch die insgesamt fünf Bahnhaltspunkte (Friedrichsseggen, Nievern, Bad Ems West, Dausenau und Obernhof) sowie die zwei Bahnhöfe in Bad Ems und Nassau ist die Verbandsgemeinde insgesamt gut an den Schienenverkehr angebunden. Startend von Bad Ems erreicht man den Koblenzer Hauptbahnhof in 20 min, den Limburger Bahnhof in 34 min. Die Reisezeiten sind mit denen des Pkw vergleichbar und damit konkurrenzfähig.

Die Lahn im Abschnitt der Verbandsgemeinde gilt als nicht klassifizierte Bundeswasserstraße. Für die Güterbinnenschifffahrt besitzt sie keine Bedeutung. Für den Freizeitverkehr besitzt die Lahn in ihren schiffbaren Abschnitten jedoch eine hohe Bedeutung.

Südöstlich der Ortslage Singhofen befindet sich der Segelflugplatz Singhofen.

Der Fuß- und Radverkehr wird intensiver im Abschnitt 3.10 gemeinsam mit dem Tourismus behandelt.

### **3.7.2 Ver- und Entsorgung**

Im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung ist festzustellen, dass der Wasserverbrauch (inkl. Industrie; 2019) pro Kopf mit 113 Liter am Tag etwas niedriger ist als in Vergleichskommunen (118 l/Tag). Gründe können der Geringe Anteil der gewerblichen Abnehmer sein (17,8 %) oder auch die hohen Wassergebühren. Ein Musterhaushalt mit drei Einwohner würde demnach etwa 120 m<sup>3</sup> Wasser verbrauchen und dafür mit 471,05 € im Jahr 2022 fast 50 % mehr bezahlen als der Landesdurchschnitt. Die Bevölkerung ist fast vollständig an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen, wobei bereits 2019 über 40 % der Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgte. Das Trennsystem ist gerade hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung gegenüber dem Mischsystem – meist in alten Ortskernen vorhanden – als vorteilhaft zu bewerten.

Mit dem Abfallwirtschaftszentrum Rhein-Lahn in Singhofen liegt in der Verbandsgemeinde das Hauptabfallsammelzentrum des gesamten Landkreises. Eine Entsorgung von verschiedensten Abfallarten ist hier grundsätzlich jeden Wochentag möglich. Darüber hinaus befindet sich in der Gemeinde Miellen der Recyclinghof Zimmermann. Zu erreichen ist er über die Siedlung Friedrichsseggen/ Lahnstein. Hier können weitere zahlreiche Abfälle abgegeben werden.

Die Energieversorgung wird im nachfolgenden Kapitel mit den erneuerbaren Energien behandelt.

## **3.8 Klimaschutz und Erneuerbare Energien**

In der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau befinden sich 2022 insgesamt 35 Stromerzeugungsanlagen zur Stromproduktion aus Erneuerbaren Energien mit einer Leistung von mindestens 50 kW. Eine Besonderheit ist, dass neben Photovoltaikanlagen ausschließlich Wasserkraft

zur Stromproduktion genutzt wird. Entlang der Lahn befinden sich insgesamt fünf Wasserkraftwerke mit Leistungen zwischen 351 kW (Bad Ems) und 2.568 kW (Nassau – Elisenhütte). Zusammen mit den zwei kleineren Wasserkraftwerken (Leistung < 50 kW; insgesamt 7 Wasserkraftwerke) sind knapp 6,6 MW Leistung installiert. Die installierte Leistung von Photovoltaikanlagen erreicht im Jahr 2021 einen Höchststand von knapp 9.000 kW<sub>p</sub>. Hervorzuheben ist, dass dieser Strom ausschließlich von kleineren Anlagen erzeugt wird – keine Photovoltaikanlage in der Verbandsgemeinde besitzt eine Leistung von über 150 kW<sub>p</sub>. Außerdem ist bisher jede Photovoltaikanlage an oder auf einem Gebäude installiert, Freiflächen-PV-Anlagen existieren bisher noch nicht. Insgesamt betrug die installierte Leistung an Erneuerbare-Energien-Anlagen im Jahr 2021 etwa 15,5 MW, diese Anlagen produzierten im Jahr 2020 insgesamt 17,5 GWh Strom, wobei der Anteil der Wasserkraft etwa doppelt so hoch war, wie jener aus PV-Anlagen.

Der Stromerzeugung stand 2020 ein Stromverbrauch in der Verbandsgemeinde von 195,8 GWh gegenüber, was deutlich macht, dass die Verbandsgemeinde bisher sehr von „Stromimporten“ abhängig ist, der lokal produzierte Strom macht weniger als 9 % des Verbrauchs aus. Das noch nicht genutzte Potenzial im Photovoltaikbereich beträgt über 250 GWh (> 97 %) im Jahr. Allein aus der Solarenergie besteht also die Möglichkeit, reinrechnerisch auf 100 % Erneuerbare Energien in der Jahresbilanz zu kommen.

Den insgesamt über 8.300 Gebäuden (> 14.000 Wohnungen) in der Verbandsgemeinde standen 2020 483 Wärmeerzeugungsanlagen aus Erneuerbaren Energien gegenüber. Diese wiederum teilten sich auf in 209 Biomasse-, 211 Solarthermieranlagen und 62 Wärmepumpen. Gerade die Zahl der Wärmepumpen und der Biomasseanlagen nahm in den letzten Jahren jedoch stärker zu. Die Wärmeerzeugung aus Biomasse erfolgte dabei zu etwa  $\frac{3}{4}$  mittels Pellets und  $\frac{1}{4}$  mittels Scheitholz. Bei den Wärmepumpen dominiert die Luft-Wasser-Wärmepumpe (71 %) gefolgt von der Sole-Wasser-Wärmepumpe (28%). Die sonstigen Wärmepumpentypen spielen eine untergeordnete Rolle.

Zu den Treibhausgasemissionen liegen (noch) keine Daten auf Ebene der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau vor, weshalb auf die Daten auf Kreisebene zurückgegriffen wird. Im Rhein-Lahn-Kreis werden pro Kopf etwa 8,5 t CO<sub>2</sub>-eq (Kohlenstoffdioxid-Äquivalente) im Jahr ausgestoßen. Davon entfallen 3,6 t CO<sub>2</sub>-eq auf den Wärmesektor, 2,1 t CO<sub>2</sub>-eq auf den Stromsektor, 2,6 t CO<sub>2</sub>-eq auf den Verkehrssektor (Kraftstoff) und die restlichen 0,2 t CO<sub>2</sub>-eq auf den restlichen Verkehrssektor (Fahrstrom).

Das Klimaschutzkonzept von 2014 wird auf seine Analyseergebnisse nicht mehr näher betrachtet. Die stadt- und raumplanerischen Handlungsempfehlungen sollen hier jedoch nochmal aufgelistet werden:

- Ausbau der Windenergie (FNP Teilplan Wind; M 2)
- Nahwärmenetze in den Kommunen Bad Ems, Nassau und Singhofen (M 7-9)
- Biomassenahwärmeprojekte in Gemeinden ohne Gasversorgung (M 10)
- Erschließung des geothermischen Potenzials der Grubenwasserwärmenutzung in Bad Ems (M 11)
- Mobilitätskampagne (M 23)
- Ausbau Photovoltaik (M 28)

Der Ausbau der Erneuerbaren Energien in der Verbandsgemeinde bleibt bisher weit den Landeszielen zurück. Stand 2024 gibt es verbandsgemeindeweit keine Windenergie- oder Freiflächenphotovoltaikanlagen. Begründet wird das durch die hohen Anforderungen aufgrund der großflächigen Schutzgebiete (insbesondere Natura-2000) und der kulturellen sowie touristischen Bedeutung des Raumes. Das Verbandsgemeindegebiet ist gleich von zwei UNESCO-Welterbestätten betroffen. Der Limes quert – wie in Kapitel 3.1 beschrieben – zahlreiche Gemeinden der VG Bad Ems-Nassau. Die UNESCO-Welterbestätte Oberes Mittelrhein liegt mit seinem geschützten Rahmenbereich teilweise in der Gemarkung Becheln.

Nicht zuletzt aufgrund des Klimaschutzkonzepts möchte die VG Bad Ems-Nassau dennoch den Ausbau der Erneuerbaren Energien unterstützen. Am 08. April 2024 erfolgte der offizielle Projektstart für den Windpark „Lahnhöhe“. Nach aktuellem Planungsstand sollen bis zu 16 Windenergieanlagen ab 2028 einen Energieertrag von rund 260.000 Megawattstunden pro Jahr erzeugen. Damit wird Ökostrom für über 200.000 Menschen und damit für den gesamten Rhein-Lahn-Kreis produziert. Vorgesehen ist, dass die Energieversorgung Mittelrhein (evm) den Windpark plant, baut und betreibt und die kommunalen Gebietskörperschaften die erforderlichen Flächen stellen: neun Windkraftanlagen sollen in der Stadt Lahnstein (verbandsgemeindefrei), jeweils zwei in Becheln und Schweighausen sowie drei in der Gemarkung Frücht entstehen.

### **3.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur**

Insgesamt befinden sich in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau 47 freipraktizierende Ärztinnen und Ärzte (2021). Damit ist die VG im medizinischen Bereich sehr gut aufgestellt. Gemessen an den Einwohnern pro Arzt und verglichen mit ähnlich großen Verbandsgemeinden ist das Arzt-Patient Verhältnis gerade in der Allgemeinmedizin, der Augenheilkunde, der Frauenheilkunde und Geburtshilfe, der HNO-Ärzte, der Kinder- und Jugendmedizin sowie der Psychiatrie günstig. Ebenso existieren in der VG sieben öffentliche Apotheken, die ebenfalls zu einer guten medizinischen Versorgungsstruktur beitragen. Defizite sind im Verhältnis der Zahnärzte und der Chirurgie nennenswert, wobei auch hier die Versorgung noch als gut angesehen werden kann. Fachärzte für Innere Medizin, Orthopädie oder Urologie liegen nahe an den Durchschnittswerten ähnlich großer Verbandsgemeinden. Nicht aufgezählte Fachärzte wie Anästhesiologen oder Hautärzte sind nicht in der Verbandsgemeinde ansässig. Das gute medizinische Angebot ist insbesondere auf die Kurstadt Bad Ems zurückzuführen, welche gerade auch im Bereich Gesundheit zahlreiche Touristen erreicht. Maßgebend sind hier nicht zuletzt die insgesamt sechs fünf Reha-Kliniken in der Stadt, die sich auf verschiedene medizinische Teilbereiche spezialisiert haben. Ein ausreichendes Angebot existiert zudem in Nassau. Die Gemeinden Arzbach und Singhofen besitzen außerdem Hausarztpraxen, während das Angebot an Psychotherapie durch die Gemeinden Dausenau und Frücht ergänzt wird.

Im Verbandsgemeindegebiet sind insgesamt zwölf Schulen und 16 Kindergärten angesiedelt. Sechs Kindergärten befinden sich in der Stadt Bad Ems, jeweils zwei in Nassau und Dausenau sowie je einen in Arzbach, Fachbach, Frücht, Geisig, Singhofen und Winden. Die 16 Kindertageseinrichtungen werden von 1.061 Kindern besucht – Stand 01.03.2021. Insgesamt liegt die Quote der Kinder, welche eine Kindertageseinrichtung besuchen im Alter bis 3 Jahren bei 23,6 % und ab 3 Jahren bei 88,8 %. Diese Werte liegen etwa 5 % niedriger als bei Vergleichskommunen. Ein möglicher Erklärungsansatz könnte darin liegen, dass von den 28 Gemeinden über zwei Drittel keinen eigenen Kindergarten besitzen und somit für dessen Bewohner eine Kindertageseinrichtung nicht oder schwer fußläufig erreichbar ist.

Die Schulen teilen sich auf in sieben Grundschulen (zwei in Bad Ems, je eine in Arzbach, Dausenau, Fachbach, Nassau und Singhofen), drei weiterführende Schulen (Gymnasium in Bad Ems, Realschule plus in Bad Ems und privates Gymnasium in Nassau) sowie zwei Förderschulen in Singhofen. In den Schulen waren im Schuljahr 2020/2021 insgesamt 2.476 Schüler und Schülerinnen angemeldet. Verglichen mit den in der VG wohnhaften Schülerinnen und Schülern (2.709) ergibt sich ein Defizit von 233 Schülerinnen und Schülern, die Schulen außerhalb der Verbandsgemeinde besuchen. Am höchsten ist die Auspendlerzahl bei den Realschülern (-223).

Das Bildungsangebot wird um Veranstaltungen der Kreismusikschule und der Kreisvolkshochschule ergänzt. In Bad Ems befindet sich neben dem Stadtmuseum auch eine Stadtbücherei. Eine weitere Stadtbibliothek gibt es in Nassau. Das Limeskastell in Pohl kann ebenfalls als museumsähnliche Einrichtung gewertet werden.

Zahlreiche Vereine sowohl in den beiden Städten als auch den unterschiedlichen Ortsvereinen ergänzen das kulturelle Angebot in der Verbandsgemeinde.

### **3.10 Tourismus und Erholung**

Der Tourismussektor in der VG Bad Ems-Nassau kann als gut ausgebaut beschrieben werden. Die Hauptgründe dürften dabei in der bewegten Geschichte wie dem historischen Grenzwall „Limes“ (siehe Kapitel 3.1), dem UNESCO Weltkulturerbe und Kurort Bad Ems und der attraktiven Landschaft des Lahntals liegen. In den Zahlen zeigt sich das in überdurchschnittlich hohen Tourismusindikatoren. So liegt die Zahl der Betten mit 132 pro 1.000 Einwohner (insgesamt 3.743; 2021) etwa doppelt so hoch wie in ähnlich großen Verbandsgemeinden. Mit 50.079 Gästen kamen selbst in einem noch durch Pandemieeinschränkungen geprägtem Jahr über 50.000 Gäste in die Verbandsgemeinde. Bei Insgesamt 301.886 Übernachtungen liegt auch die Verweildauer der Gäste mit durchschnittlich sechs Tagen etwa doppelt so hoch wie im Landeschnitt. Der Großteil der Gäste und Übernachtungen konzentriert sich dabei auf die Stadt Bad Ems mit 26.244 Gästen (52,4 %) und 224.782 Übernachtungen (74,5 %) im Jahr 2021. Mit den aktuellen Zahlen für 2022 zeigt sich, dass die Gäste- und Übernachtungszahlen bereits im Zeitraum Januar bis Juli fast schon Werte wie für das gesamte Jahr 2021 erreichten. Es kamen im genannten Zeitraum 48.965 Gäste mit 225.021 Übernachtungen. Neben dem Heilbad Bad Ems gibt es in der Verbandsgemeinde mit Arzbach, Dausenau und Kemmenau drei weitere staatlich anerkannte Erholungsorte.

Entlang der Lahn befinden sich zahlreiche Campingplätze. Zu nennen sind an dieser Stelle die Campingplätze in Obernhof, Langenau, Nassau, Dausenau, Bad Ems und Fachbach.

Als bedeutende Wanderwege, die in der VG liegen oder durch diese führen sind zunächst die beiden Fernwanderwege des Lahnwanderwegs und des weniger bekannten Limeswanderwegs. Ergänzt werden diese um zahlreiche Rundwege wie dem LahnWeinSteig bei Weinähr, dem Wanderweg „HöhenLuft“ bei Bad Ems Vier-Täler-Tour über Nassau und Singhofen oder dem „Wäller Schnippel“ bei Arzbach. Ergänzt werden die Wanderangebote durch Radfahrrouten. Neben dem Lahnradweg im Lahntal sind hier die Lahn-Westerwald-Radtour – insbesondere für E-Bikes – und der Emser Bikepark – für Mountainbikes – zu nennen.

Entlang des Limes und somit ebenfalls durch das Verbandsgemeindegebiet führen neben dem Limeswanderweg außerdem die vom Verein Deutsche Limes-Straße betreuten Routen der Deutschen Limes-Straße und des Deutschen Limes-Radwegs.

Auf der Lahn wird das touristische Angebot durch Kanutouren und Floßfahrten erweitert. Freibäder gibt es in Nassau und Singhofen. Mit der Emser Therme existiert in Bad Ems ein weiteres Schwimmbad.

## **4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN**

---

### **4.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)**

Nach Z I.1.1 der BRPHV sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Nach G II.2.2 sollen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 1 WHG Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.

Die BRPHV wird durch die Übernahme der Überschwemmungsgebiete in den Flächennutzungsplan und einer Auswertung der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz in Bezug auf die einzelnen Baugebiete ausreichend berücksichtigt.

### **4.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)**

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) ist am 25. November 2008 in Kraft getreten. Seitdem gab es insgesamt vier Teilfortschreibungen: Die erste Teilfortschreibung (2013) befasst sich überwiegend mit den erneuerbaren Energien und wurde durch die dritte Teilfortschreibung überwiegend abgelöst. Die zweite Teilfortschreibung (2015) befasste sich mit rechtlich notwendigen Korrekturen im Bereich der Zentralen-Orte und der Neuausweisung von Wohnbauflächen. Die dritte Teilfortschreibung (2017) befasste sich erneut mit den Erneuerbaren Energien und passte die Festlegungen an die aktuellen Entwicklungen und Anforderungen an. Die vierte Teilfortschreibung befasst sich erneut mit den Erneuerbaren Energien und den veränderten Rahmenbedingungen und wurde am 17. Januar 2023 beschlossen.

#### *Kartenteil*

Die Karte zum LEP IV zeigt die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau im Randbereich des oberzentralen Entwicklungsschwerpunkt Koblenz. Die Stadt Bad Ems wird als Mittelzentrum dargestellt. Entlang der Lahn von Lahnstein kommend verlaufen überregionale Verkehrswege. Die Schienenverbindung führt nach Osten in Richtung Diez, die Straßenverbindung führt auf Höhe von Nassau nach Süden in Richtung Nastätten. Ebenfalls durch das Verwaltungsgebiet der VG verlaufend ist das Welterbe Limes dargestellt.

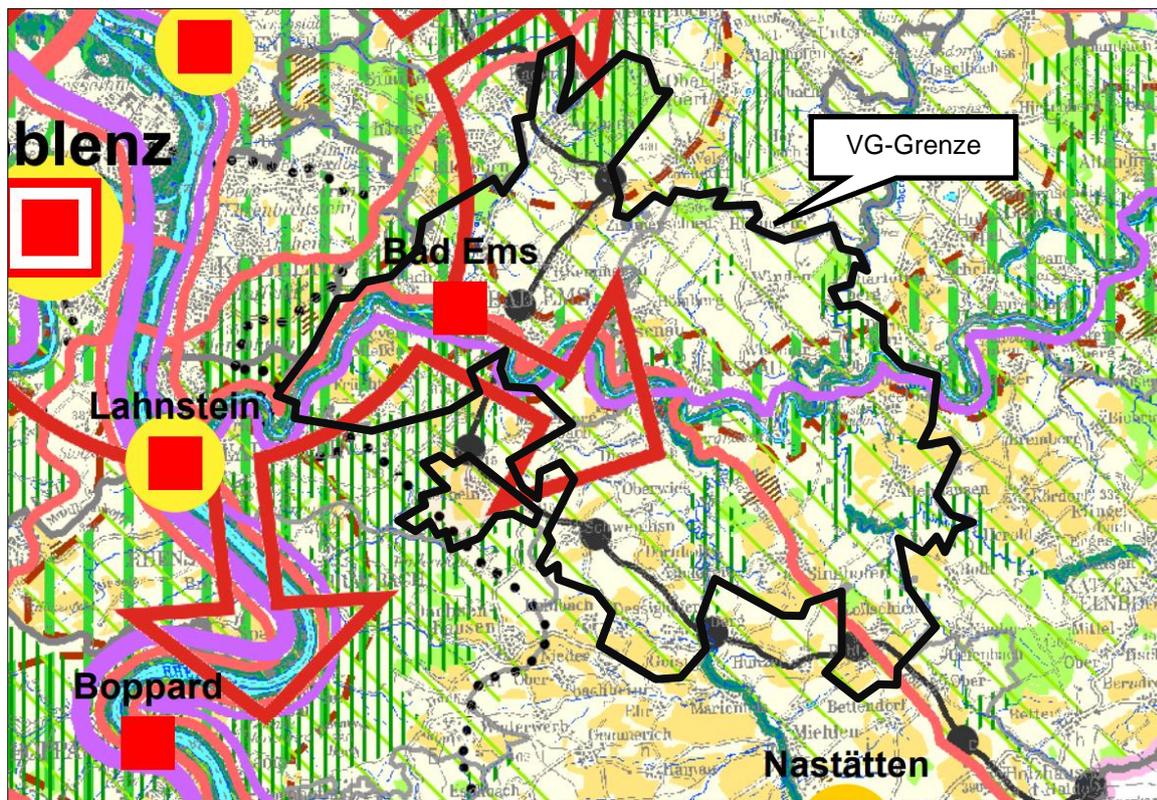


Abb. 1: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramm IV, ungefähre Lage der Verbandsgemeinde schwarz umrandet, ohne Maßstab © Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz; ergänzt durch Enviro-Plan 2023

Sowohl im Norden der VG als auch entlang des Lahntals sind landesweit bedeutsame Bereiche für historische Kulturlandschaften dargestellt. Ein weiterer Bereich ist in unmittelbarer Nähe am Mittelrhein eingezeichnet. Bei Arzbach sowie in weiteren Bereichen – überwiegend im nördlichen Bereich der VG – befinden sich bedeutende Flächen für die Forstwirtschaft, die sich teilweise mit Biotopverbundflächen überschneiden. Weitere Biotopverbundflächen befinden sich im Westen der VG sowie entlang größerer, in die Lahn mündender Bachläufe. Das Lahntal wird als großräumig bedeutsamer Freiraum dargestellt. Darüber hinaus befindet sich die komplette Verbandsgemeinde in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus.

Bedeutsame Bereiche für die Landwirtschaft finden sich eher im südlichen Bereich der Verbandsgemeinde. Neben den Flächen bei Geisig über Singhofen bis Attenhausen finden sich nur punktuell verstreut noch landwirtschaftlich bedeutsame Bereiche (z.B. bei Frücht, Miellen oder Dausenau).

Nördlich von Singhofen befindet sich ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung.

#### *Textteil - Entwicklung*

Gemäß dem Textteil zum LEP IV wird die Verbandsgemeinde als verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur in Karte 1 dargestellt. Von den meisten Ortsgemeinden erreicht man mindestens acht zentrale Orte in höchstens 30 Pkw-Minuten. Im Süden der VG erreicht man in der gleichen Zeit teilweise nur bis zu drei zentrale Orte. Gerade hier wird die stark unterschiedliche Erreichbarkeitsqualitäten innerhalb der VG deutlich. Zur Erreichbarkeit formuliert außerdem **Z 3**, dass die Gebietskörperschaften Erreichbarkeiten und Qualitäten der Daseinsvorsorge unter dem Gesichtspunkt der Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen zu gewährleisten haben.

**Z 5** verlangt, dass die Bauleitplanung – und somit auch der Flächennutzungsplan – bei der Aufstellung Indikatoren der nachhaltigen Raumentwicklung zu berücksichtigen hat. Solche Indikato-

ren finden sich in Tabelle 4: „Nachhaltigkeitsindikatoren“ des LEP IV. Grundsätzlich sollen diese Indikatoren dazu beitragen, eine ökonomische Wettbewerbsfähigkeit und nachhaltiges Wirtschaften zu sichern, soziale und räumliche Gerechtigkeit fördern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen. Dafür sollen beispielsweise die ÖPNV-Verbindungen so ausgebaut werden, dass man in spätestens 45 Minuten ein Mittel- oder Oberzentrum erreichen kann, die Wirtschaft breiter aufgestellt wird und weniger Treibhausgase emittiert werden bei gleichzeitigem Ausbau der Erneuerbaren Energien.

Gemäß dem Leitbild Entwicklung (Karte 5 des LEP IV) gehört die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zum Entwicklungsbereich Koblenz/ Mittelrhein/ Montabaur. Eine Konkretisierung erfolgt hierfür in der Regionalplanung (vgl. **G 18**). Über den Grundsatz **G 20** möchte die Landesregierung das Potenzial militärischer und ziviler Konversionsflächen nutzen und unterstützen. Dabei möchte die Landesregierung geeignete und innovative Rahmenbedingungen schaffen, mit denen das Entwicklungspotenzial von Projekten mit überörtlicher Relevanz verbunden ist. Dabei werden in der Begründung beispielhaft Städte – die durchaus mit Bad Ems vergleichbar sind – aufgeführt.

Gemäß **G 26** steht den Gemeinden eine Eigenentwicklung zu, die sich an den bestehenden Voraussetzungen und Strukturen zu orientieren hat. Dabei soll insbesondere auch die (langfristige) Tragfähigkeit der Infrastruktur berücksichtigt werden. Dadurch, dass auch überörtliche Erfordernisse zu berücksichtigen sind, kann der Flächennutzungsplan verbandsgemeindeweit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung steuern. Aber auch hier ist jeweils der örtliche Bedarf – sowohl für die Wohnbau- als auch die Gewerbeentwicklung – zu berücksichtigen, der aus den vorhandenen Strukturen entsteht. Dabei sind insbesondere auch zukünftige Bedürfnisse zu berücksichtigen.

**G 29** Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

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

**Z 30** Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne.

Der für die VG BEN ermittelte Schwellenwert von 27,00 ha zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung wird in der aktuellen Planungsversion mit 67,48 ha beabsichtigten Wohnbauflächen deutlich überschritten. Um den landesplanerischen sowie raumordnerischen Belangen zu begegnen, muss die Planung dahingehend angepasst bzw. reduziert werden.

Das Ziel **Z 31** besagt nach der zweiten Änderung des LEP IV, dass die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung Vorrang besitzt. Die vorbereitende Bauleitplanung – entspricht der Flächennutzungsplanung – hat zu ermitteln, welche Innenpotenziale vorhanden und welche hiervon beansprucht werden können. Das Ziel ist gemäß der Begründung die Flächenneuanspruchnahme landesweit auf unter einem Hektar pro Tag zu drücken. Über den Raum+Monitor steht ein landesweit verwendbares Flächenmanagementsystem zur Verfügung. **Z 33** legt für die ländlichen Räume darüber hinaus fest, dass über die Eigenentwicklung hinaus gehende Wohnbauflächen sich an hochwertige Haltepunkte des Öffentlichen Personennahverkehrs zu orientieren haben. Dieses Ziel kann – aus Gründen der Treibhausgasminimierung und der ökonomischen Effizienz – auch auf die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau angewendet werden, auch

wenn diese planerisch einem Verdichtungsraum zugeordnet wird. Nach dem Ziel **Z 34** sind neue Wohnbauflächen räumlich und funktional an bereits bestehende Siedlungsbereiche anzugliedern. Splittersiedlungen und bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Hierdurch können die Erschließungskosten niedrig und zukunftsfähige Ortskerne aufrechterhalten werden.

#### *Daseinsvorsorge*

Bad Ems stellt gemäß **Z 39** ein Mittelzentrum für seinen monozentralen Mittelbereich – übereinstimmend mit der Fläche der Verbandsgemeinde – dar. Die Stadt hat dadurch die mittelzentralen Funktionen für seinen Bereich allein vorzuhalten und zu sichern. Zu diesen gehören gemäß der Begründung unter anderem ein Krankenhaus mit Grundversorgung, Bibliotheken, weiterführende Schulen, Berufsschulen oder diverse Behörden. Unterstützt wird die Bedeutung der Daseinsvorsorge durch Mittelzentren über den Grundsatz **G 56**.

Über den Grundsatz **G 50** soll die Versorgung von Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung gesichert werden. Die Begründung hierzu konkretisiert das dahingehend, dass auch in Flächennutzungsplänen die spezifischen Belange von Frauen, Kindern und Jugendlichen, sowie verschiedener Wohnformen wie Familien, Ein-Eltern-Haushalte oder barrierefreies Wohnen zu berücksichtigen sind. Durch die Planung soll eine heterogene Alters- und Sozialstruktur erreicht werden können. Zur Erleichterung der Barrierefreiheit sollen Einrichtungen der Grundversorgung wohnortnah bereitstehen oder durch einfache Mobilität im ÖPNV erreicht werden können (vgl. **G 51**). Um der Anforderung der Barrierefreiheit zu genügen, sind Entfernungen von über 300 m zwischen Wohnort und Haltepunkt zu vermeiden – insbesondere auch bei Neuplanungen.

**G 52** besagt: „Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden“. In der Regel sind landesweit, aber auch in den einzelnen Regionen, ausreichend Gewerbe- und Industrieflächen – inklusive den bauleitplanerisch bereits Gesicherten – vorhanden. Neuausweisungen sollen daher vermieden werden, alternativ durch Flächentausche oder Konversionen zu entwickeln. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende und die bereits vorhandenen Potenziale übersteigende Ausweisung ist besonders zu begründen. Insbesondere im Gesundheitsbereich touristisch geprägte Gemeinden sollen ihre wirtschaftliche Funktion im Gesundheitssektor erhalten und als Standort gestärkt werden – **G 54**. Bad Ems als Kurort kommt in dieser Hinsicht eine besondere Bedeutung innerhalb der Verbandsgemeinde zu. Eine Sicherung der Gesundheitsökonomie ist hier anzustreben.

Die Ziele **Z 57 – Z 61** behandeln darüber hinaus den großflächigen Einzelhandel. Für diesen gilt das „Zentralitätsgebot“ (**Z 57**), also die Konzentration von großflächigem Einzelhandel in zentralen Orten und das „städtebauliche Integrationsgebot“ (**Z 58**). Letztere sieht eine Entwicklung des Einzelhandels in den Innenstädten und Siedlungszentren vor, um eine leistungsfähige und einfach erreichbare Nahversorgung zu gewährleisten. An „Ergänzungsstandorten“ (**Z 59**) können nicht innenstadtrelevante Sortimente auch außerhalb der Gemeindezentren entwickelt werden. „Ergänzungsstandorte“ sollen eine in das ÖPNV-Netz eingebunden sein. Über das „Agglomerationsverbot“ (**Z 61**) sind zugleich räumliche Konzentrationen von innenstadtrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstädte und Siedlungszentren zu vermeiden. Ausnahmen gelten hierfür allein für den Bestand. Zudem gilt das „Nichtbeeinträchtigungsgebot“ (**Z 60**), wonach benachbarte Versorgungsstrukturen (Mittelbereich und Nahbereiche) nicht um grundversorgende Einrichtungen konkurrieren sollen. Die Einzelhandelsstruktur und dessen zukünftige Entwicklung für die VG Bad Ems-Nassau sind im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde (vgl. Kapitel 3.6) beschrieben.

Die wohnortnahe Grundversorgung mit Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen (**Z 69**) sowie der entsprechenden Infrastrukturen im Sozial- und Gesundheitswesen (**G 75**) soll sichergestellt werden. Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV (**G 76**) ist anzustreben.

Kommunale Sport- und Freizeitanlagen – zum Beispiel Bäder – sollen gemeindeübergreifend organisiert werden (**G 82**). Die Kreis- oder wie in diesem Fall die Verbandsgemeindeebene kann bereits einen tragfähigen Bedarf bündeln und somit entsprechende Infrastrukturen wirtschaftlich betreiben. Eine Orientierung an den Belangen von Schulen, Vereinen und Familien soll angestrebt werden. Freizeiteinrichtungen sind wohnortnah und mit einer guten Anbindung an den Öffentlichen Verkehr zu entwickeln (**G 83**). Einrichtungen mit einem hohen Besucher-verkehr sind dem Zentrale-Orte-Prinzip zu unterstellen (**Z 84**). Eine Entwicklung innerhalb der VG Bad Ems-Nassau soll sich – für größere Sport- und Freizeiteinrichtungen – daher besonders an den beiden Städten Bad Ems und Nassau orientieren.

#### *Freiraum*

Freiräume besitzen nach dem Grundsatz **G 85** unverzichtbare Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft. Vor diesem Hintergrund sollen die Freiräume erhalten und weiter aufgewertet werden. Eine unvermeidliche Beanspruchung des Freiraums soll flächensparend und umweltschonend erfolgen (**G 86**). Konkretisierungen folgen im Regionalplan (vgl. Kapitel 4.2). Im Regionalplan werden deshalb auch die Aussagen zum landesweit bedeutsamen Freiraumschutz konkretisiert. Von diesem ist der Flächennutzungsplan insbesondere im Bereich der Lahn betroffen (vgl. Karte 7 LEP IV).

Gemäß der Karte 8 des LEP IV liegt die Verbandsgemeinde überwiegend innerhalb der Landschaftstypen „Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge“ (entlang der Lahn und des Dörsbachs/ Jammertal), „Waldbetonte Mosaiklandschaft“ (Norden und Westen) sowie „Offenlandbetonte Mosaiklandschaft“ (kleinere südliche und östliche Bereiche). Diese Landschaftstypen sind dauerhaft hinsichtlich ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu sichern (**G 90**). Gemäß **Z 91** bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Erholungs- und Erlebnisräume in denen die Eigenart, Vielfalt und Schönheit eben jener und der Erholungswert der Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und entwickeln ist. Nach Karte 9 des LEP IV liegen im Planbereich des Flächennutzungsplans die Erholungs- und Erlebnisräume des Niederwesterwald (Nr. 30) im Norden und des Hintertaunus (Nr. 32) im Süden getrennt werden beide Räume durch den Erholung- und Erlebnisraum des Lahntals (Nr. 31).

Ebenso sind die historischen Kulturlandschaften zu bewahren und für die zukünftigen Generationen erlebbar zu erhalten (**Z 92**). Dafür soll sowohl die Vielfältigkeit aber auch der Landschaftscharakter erhalten werden. Neben den beiden in Karte 10 des LEP IV dargestellten Räumen des Lahntals und des Kannebäckerlandes (im äußersten Norden der VG, u.a. Arzbach) wird durch **G 94** die besondere Bedeutung des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischem Limes“ hervorgehoben. Hierin werden besonders touristische und infrastrukturelle Potenziale vermutet. Denn der Raum weist aufgrund seiner Kulturträchtigkeit besondere Voraussetzungen für eine erfolgreiche touristische Entwicklung, zur Steigerung der Lebensqualität und zur Aktivierung regional vorhandener wirtschaftlicher Potenziale - auch im Sinne der Nachhaltigkeit - auf.

Nach **G 96** sollen Denkmalschutz und Denkmalpflege sowie der Erhalt von Kulturdenkmälern gefördert werden, um lebenswerte, identitätsstiftende Siedlungsformen und Kulturlandschaften zu erhalten.

Der Grundsatz **G 97** verlangt die Sicherung, Verbesserung oder Wiederherstellung der Funktionen des Biotopverbundes bei allen Planungen zu berücksichtigen. Der Biotopverbund ist in der Regionalplanung und der Bauleitplanung – oder den entsprechenden Landschaftsplänen – zu konkretisieren. Der lokale Biotopverbund soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden (**G 99**).

Die Grundsätze und Ziele **G 100 – G 104** behandeln das Thema Wasser im Allgemeinen. Die Gewässerentwicklung soll nachhaltig sein und einen umfassenden Gewässerschutz beinhalten

(G 100). Ebenso sind Natürliche und naturnahe Oberflächengewässer zu sichern beziehungsweise wieder herzustellen (Z 102). Einen ähnlichen Schutz erfährt der Schutz des Grundwassers, welches insbesondere über den Freiflächenschutz vor Belastungen – insbesondere Einträge in das Grundwasser – bewahrt bleiben soll (Z 103). Die Träger der Bauleitplanung und damit auch der Flächennutzungsplanung sollen im Siedlungsbereich auf naturnahe Elemente mit dem Element Wasser hinwirken (G 104). Der Grundwasserschutz wird über den Schutz der Wasserversorgung (vor allem besonderer Grundwasservorkommen) nochmals verstärkt (**G 105** und **Z 106**). Große Teile der Verbandsgemeinde, insbesondere um Bad Ems, liegen auf landesweit bedeutsamen Bereichen mit herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung (vgl. Karte 12 LEP IV).

In Überschwemmungsgebieten soll nach dem Grundsatz **G 110** eine erhöhte Retentionsleistung angestrebt werden; dies soll in Verbindung mit der naturnahen Gewässerentwicklung erfolgen. **Z 111** besagt, dass das Niederschlagswasser, wenn räumlich und ökologisch möglich vor Ort versickert werden soll. Dafür sind auch Flächen in den Bauleitplänen vorzusehen.

Gemäß dem **G 112** sind die Bodenfunktionen zu sichern. Dies soll über Vorsorge, Vermeidung und Minimierung (nicht-)stofflicher Beeinträchtigungen geschehen. Dafür sind unter anderem im Flächennutzungsplan Altstandorte zu erfassen und darzustellen. Bodendegradationen sind zu vermeiden.

Der Westen der Verbandsgemeinde um die Ortschaften Fachbach, Frücht, Miellen und Nievern liegen nach der Karte 14 des LEP IV in einem klimaökologischem Ausgleichsraum von landesweiter Bedeutung. Dieser ist durch **G 113** weitgehend durch planerische und sonstige Beeinträchtigungen freizuhalten. Weitere kommunal bedeutsame klimaökologische Ausgleichsräume und Luftbahnen (Kalt- und Frischluft) sind auf Ebene der Bauleitplanung zu sichern (**Z 115**). Das Radonpotenzial ist bei neuen Siedlungsflächen zu berücksichtigen (**G 117**).

Die Landwirtschaft übernimmt hinsichtlich der Erzeugung von Lebensmitteln, der Produktion nachwachsender Rohstoffe, der Pflege der Kulturlandschaften und auch ökonomisch eine besondere Rolle ein, die durch den Grundsatz **G 119** geschützt werden soll. Eine dauerhafte Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen soll gemäß **G 121** vermieden werden. Gemäß der Karte 15 des LEP IV liegen gerade südlich von Bad Ems aber auch südwestlich von Singhofen einige landesweit bedeutsame Landwirtschaftsflächen.

Den Waldflächen entlang der Nebenflüsse des Rheins – somit auch der Lahn – kommt eine hohe landeskulturell historische Bedeutung sowie Bodenschutzwirkung zu. Diese und auch die weiteren Waldflächen gilt es zu schützen (vgl. **G 124** oder **Z 126**).

Die langfristige Sicherung der Rohstoffgewinnung und der -vorkommen spielt eine große Rolle in der ökonomischen Entwicklung vieler Regionen. Eine langfristige Verfügbarkeit ist deshalb auch auf den Planungsebenen sicherzustellen (**Z 127**). Insbesondere gilt es, bestehende Tagebaue zu stärken bevor neue Tagebaue errichtet werden. Ebenso sind nachhaltige Nachnutzungskonzepte zu entwickeln. Dies kann bereits auf Flächennutzungsplanebene geschehen (**G 132**).

Gemäß **Z 134** bilden die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus. Dieses Ziel wurde im Regionalen Raumordnungsplan berücksichtigt, welcher das gesamte Verbandsgemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus darstellt.

Da die gesamte VG Bad Ems-Nassau in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus liegt, soll über den **G 135** der lokale Freizeit- und Erholungswert bereits auf Bauleitplanebene gesichert werden.

*Infrastruktur*

Die Grundsätze **G 136 – 139** formulieren allgemeine Anforderungen an die Verkehrsinfrastrukturen. Danach sollen insbesondere Verbindungen zwischen zentralen Orten gestärkt (**G 136**) und der nachhaltige Verkehr gefördert werden. Die Förderung des Nachhaltigen Verkehrs soll durch eine Verkehrsverlagerung vom MIV auf den Umweltverbund sowie weitere nachhaltige Mobilitätsformen wie Schiene und Wasser erfolgen (**G 137**). Die Siedlungsentwicklung soll sich an den Haltepunkten des ÖPNV orientieren (**G 138**) und der Ausbau vorhandener Verkehrsanlagen soll gegenüber dem Neubau Vorrang erhalten (**G 139**). Die Lahntalstrecke wird über das Ziel **Z 145** als überregionale Schienenverbindung in ihrer Bedeutung gesichert.

Gemäß dem Grundsatz **G 159** sind die Bedürfnisse für die Nahmobilität (Fuß- und Radwege) in der Siedlungsplanung zu berücksichtigen. Dabei sollen Umwege vermieden und Barrierefreiheit hergestellt werden.

Die aktuellen Festlegungen zu den Erneuerbaren Energien sind überwiegend der dritten und vierten Teilfortschreibung des LEP IV zu entnehmen. Demnach soll die Nutzung Erneuerbarer Energien an geeigneten Standorten ermöglicht und nach den übergeordneten Zielvorgaben ausgebaut werden (**G 161**). Der Aufforderung, ein Klimaschutzkonzept zu erstellen, ist die VG Bad Ems bereits 2014 zuvorgekommen. Damals noch als Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau zusammen mit der Verbandsgemeinde Katzenelnbogen (**G 162 a**). Über die Grundsätze und Ziele **G 163 ff.** werden Anforderungen an die Windkraft gestellt. Unter anderem soll durch die Bauleitplanung ein geordneter Ausbau der Windenergienutzung sichergestellt werden (**G 163**), wobei zwei Prozent der Landesfläche hierfür bereitgestellt werden soll (**G 163 a**). Schutzgebiete sollen geschont (**Z 163 d** und **G 163 k**) und Windenergieanlagen im Verbund konzentriert werden (**G 163 g**). Die Mindestabstandsflächen aus **Z 163 h** von mindestens 900 m bei sämtlichen Windenergieanlagen zu Siedlungsgebieten – ohne Gewerbegebiete – sind verpflichtend einzuhalten. Das Repowering von Windenergieanlagen wird in **Z 163 i** besonders gefördert. Unter der Einhaltung bestimmter Kriterien können die Abstandsflächen im Zuge des Repowering auf bis zu 720 m reduziert werden. Windenergieanlagen dürfen auch von außerhalb der Rahmenbereiche den außergewöhnlichen universellen Wert des UNESCO-Welterbes Oberes Mittelrheintal nach **Z 163 j** nicht wesentlich beeinträchtigen. Hierfür sind die Karten 20 d bis h heranzuziehen, die außerdem die Höhen der Windenergieanlagen berücksichtigen. Gemäß der Karte 20 g sind Bereiche der Gemarkung Becheln (R4), sowie minimal auch der Gemarkungen Miellen und Fachbach (beide R5) betroffen.

Über den **G 165** wird die Bedeutung der Geothermie hervorgehoben, welche ein fast flächendeckendes Potential vorweist.

Photovoltaikanlagen, die auf Freiflächen errichtet werden, sollen vordergründig auf Konversionsflächen, entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen oder auf ertragsschwachen (nach der regionaltypischen Ertragsmesszahl), artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen entwickelt werden (**G 166**). Freiflächenphotovoltaik ist, wie die Windenergie, in den UNESCO-Welterbegebieten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Raetischer Limes ausgeschlossen (**G 166 a**). Über den **G 167** sollen die Potenziale der Wasserkraft weiter genutzt werden, dies betrifft auch die Anlagen in der Wied. Die Potenziale von Bioenergie (**G 168**) und die Speicherung von Erneuerbaren Energien (**G 168 a**) sollen geprüft und ausgeschöpft werden. Die Eigenversorgung mit Erneuerbaren Energien ist auch über die Bauleitplanung gemäß **G 168 b** zu fördern.

**G 170** besagt, dass die Nah- und Fernwärmeversorgung ausgebaut werden soll. Dabei sind insbesondere die Energieträger Biomasse und Geothermie zu verwenden. Die Bauleitplanung soll durch ihre Festsetzungen und Darstellungen zum Energieeinsparen beitragen (**G 174**). Ein Fokus sollte dabei auf der Stadt der kurzen Wege und der Nutzung Erneuerbarer Energien liegen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Erfordernisse der Landesplanung berücksichtigen und anhand der Vorgaben eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung fördern.

### 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau befindet sich im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) der Region Mittelrhein-Westerwald in der aktuellen Fassung vom 11. Dezember 2017.

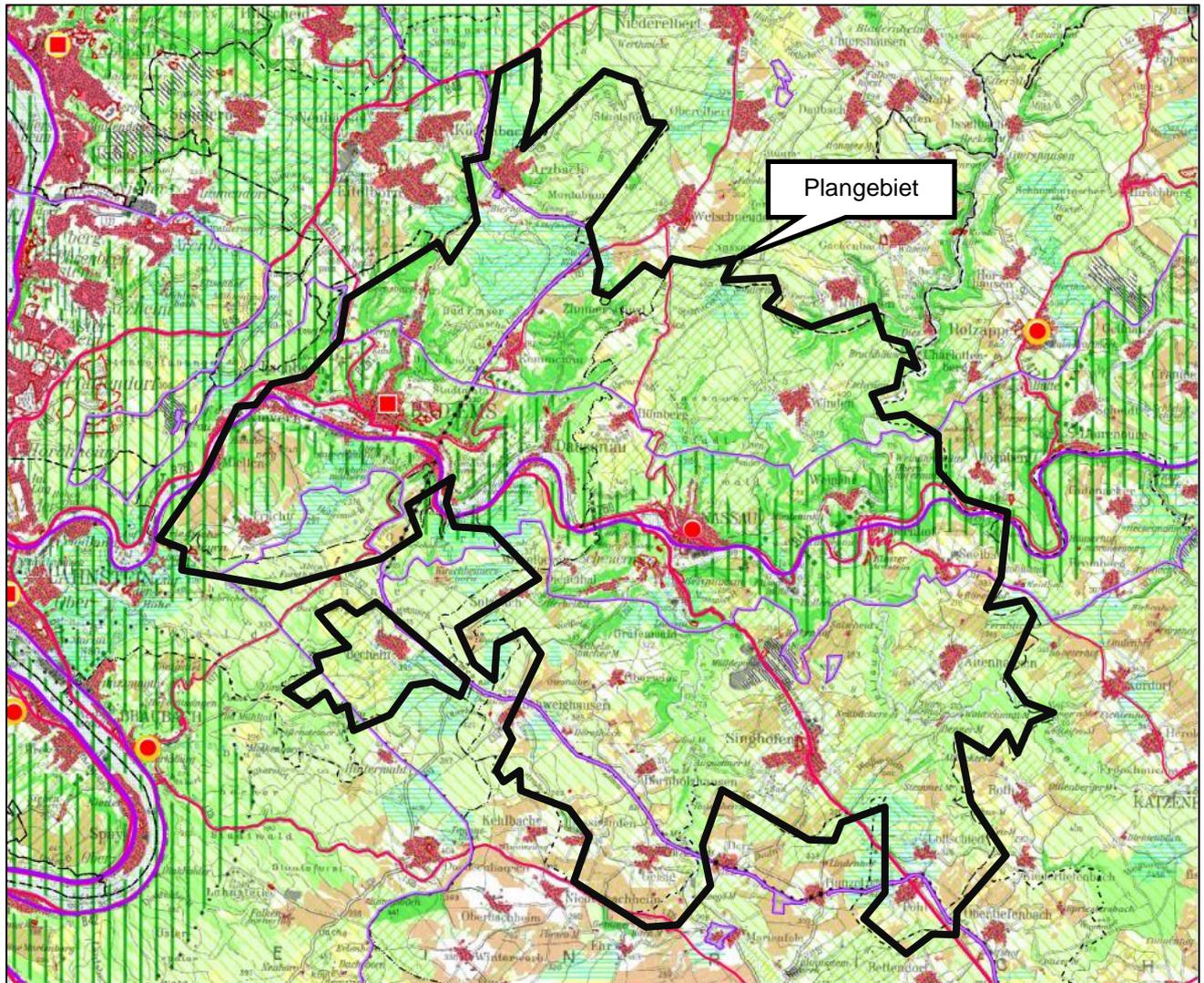


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald 2017, Planungsgemeinschaft Mittelrhein – Westerwald; Plangebiet grob schwarz markiert durch Enviro-Plan 2023

In der Karte des RROP verlaufen parallel zum Verlauf der Lahn eine überregionale Schienen- und eine überregionale Straßenverbindung. Von Westen kommend folgt die Schienenverbindung der Lahn bis nach Diez, während die Straßenverbindung ab Nassau in südliche Richtung weiterführt (B 260). Über Singhofen und Pohl werden von der überregionalen Straßenverbindung weitere verbandsangehörige Gemeinden erschlossen, ehe die Verbindung in südlicher Richtung die Verbandsgemeindegrenze verlässt und über die VG Nastätten schließlich bis nach Hessen führt. Die Überregionalen Verkehrsverbindungen wurden aus dem LEP IV übernommen. Darüber hinaus konkretisiert der RROP die Infrastruktur über die regionalen Verbindungen. In der VG Bad Ems-Nassau werden nur noch weitere Straßenverbindungen festgelegt.

Regionale Straßenverbindungen folgen dem Lauf der Lahn ab Nassau in Richtung Osten (B 417) und führen gewissermaßen im Lahntal die überregionale Verbindung (B 260) fort. Darüber hinaus verläuft die B 261 vom Zentrum Bad Ems bis zur B 48 im nördlichen Eitelborn. Ergänzend beginnen noch einige flächenerschließende Straßenverbindungen aus dem Lahntal in den südlichen Westerwald und den nördlichen Taunus. In den Westerwald führen zwei flächenerschließende Straßenverbindungen über Kemmenau und über Hömberg, in den Süden führen zwei entsprechende Straßenverbindungen über die L 327 zwischen Frücht und Becheln in Richtung Rhein und über Obernhof und Seelbach in den Taunus.

Bad Ems als Mittel- und Nassau als Grundzentrum bilden die beiden Zentralen Orte innerhalb der Verbandsgemeinde. Das nächste Oberzentrum befindet sich mit Koblenz etwa 10 km nordwestlich.

In der Karte sind außerdem im Gebiet der VG Bad Ems-Nassau Ausschlussgebiete für die Windenergienutzung festgelegt. Diese befinden sich um die Welterbestätten des Mittelrheins (bei Becheln) und in einem engen Streifen um den Limesverlauf sowie im gesamten Lahntal. Damit sind weite Teile der Gemeinden Frücht, Miellen, Fachbach, Bad Ems, Dausenau, Nassau, Weinähr, Obernhof und Seelbach von der Windenergienutzung ausgeschlossen.

Im Verbandsgemeindegebiet finden sich einige Flächen mit Vorrang für die Landwirtschaft. Mit wenigen Ausnahmen wie um Kemmenau oder zwischen Nassau und Weinähr befinden sich diese Flächen überwiegend südlich der Lahn. Größere zusammenhängende Vorranggebiete Landwirtschaft finden sich im Westen zwischen Miellen, Frücht und Nievern und im Süden zwischen Kehlbach, Dessighofen und Geisig. Weitere bedeutende Flächen liegen um die Gemeinde Singhofen, im Süden bei Pohl und Lollschied, sowie im Osten zwischen Attenhausen und Seelbach. Vereinzelt kleinere Flächen befinden sich südlich der Lahn in nahezu allen weiteren Gemeinden. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft liegen häufig zwischen den Vorranggebieten und schließen zwischen letzteren häufig Lücken. Größere Eigenständige Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft liegen südwestlich von Becheln sowie um die Gemeinde Hömberg.

Flächen, die nicht als Siedlungs- oder Landwirtschaftsfläche dargestellt werden, werden aufgrund des Waldanteils von über 50 % in der Verbandsgemeinde häufig als eben solche dargestellt. Vorranggebiete der Forstwirtschaft finden sich fast durchgehend im Lahntal. Darüber hinaus sind größere Vorrangflächen bei Oberwies, um Winden und zwischen Kemmenau und Zimmerschied festgelegt. Vorbehaltsgebiete für die Forstwirtschaft liegen großflächig östlich von Arzbach, nördlich von Bad Ems, zwischen Dornholzhausen und Singhofen sowie im Jammertal. Die restlichen Waldflächen sind größtenteils als sonstige Waldflächen dargestellt.

Im Bereich der Rohstoffsicherung liegen die einzig im Verbandsgemeindegebiet festgelegten Flächen zwischen Singhofen und Nassau an der B 260. An dieser Stelle befindet sich auch das Abfallwirtschaftszentrum Rhein-Lahn. Die Fläche ist größtenteils als Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau festgelegt worden. Nur der westliche Teil wird als Vorranggebiet und damit mit einer größeren Bindungswirkung dargestellt.

Die Flächen der Lahn und ihrer Nebenflüsse 2. Ordnung – insbesondere Mühlbach, Dörsbach und Gelbach – werden als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz festgelegt. Außerdem finden sich verteilt über das Verbandsgemeindegebiet Vorranggebiete für den Grundwasserschutz. Diese Flächen finden sich zwischen Bad Ems, Kemmenau und Arzbach, nordöstlich von Frücht, südwestlich von Becheln, zwischen Sulzbach und Dausenau, zwischen Nassau und Oberwies, östlich von Schweighausen, um Lollschied und Pohl, nordöstlich von Attenhausen, südlich und westlich von Winden sowie nördlich von Nassau.

Der Bereich westlich der Siedlungsbereiche Bad Ems und Becheln wird als Vorbehaltsgebiet „besondere Klimafunktion“ festgelegt. Dies beinhaltet folglich insbesondere die Gemeinden Frücht, Miellen und Nievern.

Das gesamte Lahntal innerhalb der Verbandsgemeinde wird als regionaler Grünzug festgelegt. Allein siedlungsnaher Bereiche wurden als Puffer vom Regionalen Grünzug im Lahntal außen vor gelassen. Regionale Biotopverbundflächen finden sich als Vorranggebiet vereinzelt östlich von Bad Ems, nördlich von Nassau und südwestlich von Attenhausen, als Vorbehaltsgebiet sind sie aber wesentlich verbreiteter. Letztere befinden sich östlich von Bad Ems, nördlich der Lahn von Dausenau über Nassau und Winden bis Weinähr, südlich von Nassau, um Singhofen und Attenhausen, bei Dornholzhausen und um Sulzbach und Becheln. Die Verbandsgemeinde wird vollständig als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus festgelegt.

Siedlungsachsen befinden sich zwischen allen Gemeinden im Lahntal, so zwischen Weinähr und Obernhof, zwischen Weinähr und der Elisenhütte, zwischen der Elisenhütte und Nassau, zwischen Nassau und Dausenau, zwischen Dausenau und Bad Ems, zwischen Bad Ems und Fachbach/ Nievern, zwischen Nievern und Miellen sowie zwischen Miellen und Friedrichsseggen. Darüber hinaus sind auch die Siedlungsgebiete von Bad Ems und Kemmenau durch eine Siedlungsachse getrennt.

#### *Raum- und Siedlungsstruktur*

**G 1** strebt gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen der Region Mittelrhein-Westerwald an. Wirtschaftliche Entwicklung und der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sollen im Sinne der Nachhaltigkeit aufeinander abgestimmt werden (vgl. § 1 Abs. 2 LPlG). Zugleich soll dem demografischen Wandel Rechnung getragen werden, indem in Planungen eben dieser, aber auch Barrierefreiheit und Geschlechtergerechtigkeit berücksichtigt werden. Gemäß dem Grundsatz **G 2** soll das hochwertige Potenzial der natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Natur und Landschaft sollen möglichst geschont werden. Gemäß der Begründung hierzu liegen die Qualitäten der Region insbesondere in den hochwertigen Kulturlandschaften und den funktionierenden Siedlungsstrukturen. Über die Grundsätze **G 3** und **G 4** soll die günstige Lage zwischen den Metropolregionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main genutzt, aber gleichzeitig auch Nachteile, insbesondere durch die Verkehrsentwicklung, vermieden werden. Entwicklungen sollen auch durch interkommunale Kooperationen gefördert werden (**G 5**).

Gemäß dem Grundsatz **G 7** soll sich die Gestaltung der Raum- und Siedlungsstruktur an der Raumstrukturgliederung – nachrichtlich aus dem LEP IV übernommen – und dem Leitbild zur Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung orientieren. Gemäß ersterem liegt die Verbandsgemeinde in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (vgl. LEP IV, Kapitel 4.1). Das Leitbild weist für die Raumentwicklung im Bereich der Verbandsgemeinde keinen Schwerpunkt aus. Das Zentrale-Orte-System definiert den funktionalen Aufbau der Siedlungsstruktur, an welchem sich die Entwicklung des Raumes orientieren soll. Ergänzt werden können die Entwicklungsschwerpunkte durch Schnittpunkte des übergeordneten öffentlichen Verkehrs- und Straßennetzes (**G 11**). In den verdichteten Räumen bilden die überregionalen Verbindungen des Funktionalen Öffentlichen Verkehrs außerdem Nahverkehrsachsen (**Z 12**). Der günstige Infrastrukturausstattung soll deshalb auch für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Über den Grundsatz **G 13** soll die Attraktivität der Städte und größeren Gemeinden durch den Ausbau der Kerne gesichert und erhöht werden. In der VG Bad Ems-Nassau betrifft dies insbesondere Bad Ems und Nassau, in gewissem Maße auch Singhofen. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll sich an den vorhandenen Bedarfen, Potenzialen und Infrastrukturen orientieren (**G 14**). Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll dabei auch die Energieversorgung nachhaltig möglich (**G 15**) und ein guter ÖPNV vorhanden sein (**G 16**).

Gemäß **G 20** bilden die Zentralen Orte die Versorgungsschwerpunkte, die auch künftig so zu entwickeln sind. Konkretisiert wird dies durch die Grundsätze **G 21** und **G 22**. Gemäß der Begründung sollen durch die Zentralen Orte zugleich auch zusätzliche Wege vermieden und weitläufige Flächeninanspruchnahmen verhindert werden.

Gemäß den Zielen **Z 24** und **Z 25** stellen Grundzentren die Grundversorgung für Güter und Dienstleistungen des Nahbereichs zur Verfügung. Als Grundzentrum mit einem monozentralen Nahbereich – wie es für Nassau der Fall ist – soll die grundzentrale Ausstattung vollständig gewährleistet werden.

Die Wohnsiedlungsentwicklung soll sich an realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren (**G 29**). Dafür sind auch die Schwellenwerte gemäß **Z 30** heranzuziehen. Eine genaue Darstellung der Schwellenwertberechnung findet sich in Kapitel 6.1.3. Die einzelnen Werte und Anforderungen wie Bedarfsausgangswert und Dichtewerte aus den Zielen **Z 31** bis **Z 33** sind Kapitel 6.1.1 zu entnehmen.

Die Gewerbestandorte haben sich ebenfalls an den zentralen Orten zu orientieren (**G 34**). Gemeinden mit der besonderen Gemeindefunktion Gewerbe gibt es seit dem RROP 2017 nicht mehr. Neben der Entwicklung in zentralen Orten bleibt darüber hinaus weiterhin die Möglichkeit, Flächen für örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe zu entwickeln. Diese haben sich aber stets am Bedarf der Eigenentwicklung zu orientieren.

Eine bedarfsgerechte Nahversorgung soll, wenn möglich, fußläufig erreichbar sein. Dies trägt zu einer nachhaltigen Verkehrs- und gesunden Stadtentwicklung bei (**G 37**). Die Entwicklung des Einzelhandels soll optimalerweise in den Gemeindezentren Zentraler Orte entwickelt werden. Auch dadurch werden zusätzliche Wege – insbesondere mit dem MIV – vermieden (**G 38**).

Eine Sicherung der Funktionen von Städten und Gemeinden sollen durch den **G 43** auch über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Der Denkmalpflege ist aufgrund ihrer wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Bedeutung besonders Rechnung zu tragen. Sie umfasst über den **G 47** denkmalwerte Gebäude, Gebäudegruppen und Ensembles sowie über den **G 48** auch Kulturdenkmäler. Zu letzteren zählen Baudenkmäler, landschaftsprägende Bauten und Bodendenkmäler. Eine vollständige Liste der Denkmäler bietet die Landesdenkmalpflege (vgl. Anhang 1). Innerhalb der Verbandsgemeinde befinden sich außerdem zwei dominierende landschaftsprägende Gesamtanlagen. Zum einen ist das die ehemalige Prämonstratenserabtei Arnstein in Seelbach, zum anderen die Burg Nassau in der gleichnamigen Gemeinde. In den angrenzenden Gemeinden Lahnstein und Braubach befinden sich weitere landschaftsbestimmende Gesamtanlagen. Diese sind durch **Z 49** vor optischen Beeinträchtigungen geschützt. Optische Beeinträchtigungen können insbesondere durch Siedlungsentwicklung, die Energiewirtschaft oder verkehrstechnische Bauten erzeugt werden. Die kulturhistorisch besonders wertvollen Stadtkerne von Bad Ems und Nassau werden über das Ziel **Z 50** nochmal besonders geschützt. Der kulturhistorische Gesamteindruck ist zu bewahren. Über **Z 51** wird der obergermanisch-rätische Limes als Bodendenkmal besonders geschützt. Sämtliche Planungen, die das Bodendenkmal beeinträchtigen können – insbesondere baulicher Art – sind zu unterlassen. Über die Bauleitplanung und somit auch den Flächennutzungsplan ist der Limes vorbeugend zu schützen.

### *Freiraum*

Regionale Grünzüge dienen dem Schutz von Freiraumfunktionen und sollen deshalb von Bauungen freigehalten werden (**G 52**). Neue Siedlungsgebiete oder größere Bauvorhaben sind nur dann in den regionalen Grünzügen zulässig, wenn es sich um den Tourismus dienende Einzelvorhaben handelt (**Z 53**). Weitere Ausnahmen sind gemäß der Begründung nur zulässig, wenn dies das Allgemeinwohl erfordert, die Maßnahmen vollständig kompensiert werden und Belange des Freiraumschutzes dem weiterhin nicht entgegenstehen. Siedlungszäsuren sollen die Siedlungsbereiche über **G 55** gliedern. Dabei sind Mindestabstände zwischen den Siedlungskörpern gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten.

Über den **G 57** sind die landschaftsprägenden Strukturen „Ortsbilder und Burgen“, „Industriekultur“, Weinbau und Trockenmauern sowie Streuobstwiesen und extensiv genutztes Grünland in der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft des Lahntals (Stufe 1, höchste Stufe) zu erhalten.

Insbesondere sind hierfür Zerschneidungen und Schadstoffemissionen zu vermeiden. Im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus – welches sich vollständig mit dem Verbandsgemeindegebiet überschneidet – soll gemäß **G 58** die naturnahe, landschaftsgebundene Erholung der Bevölkerung durch den nachhaltigen Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erhalten und entwickelt werden. Insbesondere bei raumbedeutsamen Entscheidungen oder im Fall von **Z 59** bei störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken in den großen Flusstälern ist dem Freiraumschutz eine hohe Bedeutung zuzuschreiben. Eine flächenmäßige Ausdehnung der Campingplätze in den Flusstälern ist zu verhindern (**Z 60**).

Die regionalen Biotopverbünde sollen gemäß dem Grundsatz **G 61** in den Bauleitplänen konkretisiert werden. In den Vorranggebieten sind nur Nutzungen zulässig, die die heimische Tier- und Pflanzenwelt nicht gefährden (**Z 62**). Der Grundsatz **G 63** ermöglicht den Kommunen noch weiteren Handlungsspielraum, da die heimische Tier- und Pflanzenwelt noch der Abwägung zugänglich bleibt – wenn gleich ihr über diesen Grundsatz ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Wie Abbildung 2 zeigt, sind gerade die Vorbehaltsgebiete innerhalb der VG Bad Ems-Nassau weitverbreitet.

In allen Planungen ist stets auf eine ausreichende Wasserversorgung zu achten (**G 64**). Deshalb darf in sämtlichen Vorranggebieten Grundwasserschutz das Grundwasser weder in seiner Quantität noch in seiner Qualität verschlechtert werden.

Gemäß **Z 65** darf das Wasserdargebot in den Vorranggebieten Grundwasserschutz weder quantitativ noch qualitativ durch konkurrierende Nutzungen gefährdet werden. Bei leichter Verletzlichkeit sind mögliche Gefährdungen von vornherein abzuwehren.

**G 66** ergänzt, dass solche nachteiligen Veränderungen der Wasserressourcen in den Vorranggebieten Grundwasserschutz sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht vermieden werden sollen. Bei allen Planungen in den Vorbehaltsgebieten ist hierzu den Belangen des Grundwasserschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Ebenso ist dem Hochwasserschutz in den entsprechenden Vorbehaltsgebieten Hochwasserschutz nach **G 69** in der Abwägung der Bauleitplanungen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Auensysteme an den Gewässern sollen, wenn sie auch Biotopverbundfunktionen erfüllen, gesichert werden (**G 70**).

Wälder stellen klimatische Regenerationsgebiete dar, weshalb sie über **G 71** geschützt sind. Ebenso schützt **G 72** Offenlandbiotope, die für das Siedlungsklima durch die Produktion von Kaltluft von hoher Bedeutung sind. Die konkrete Bedeutung von klimaökologischen Ausgleichsräumen ist bei Bedarf auf Ebene der Bauleitplanung zu ermitteln (**G 73**). Dies gilt nach **G 74** insbesondere in den als Vorbehaltsgebiet festgelegten Räumen. Diese besitzen für die Balungsräume wie Koblenz oft wichtige klimaökologische Ausgleichsfunktionen. Bei der Neuausweisung von Baugebieten sind auch der Grundsatz **G 75** und damit das Radonpotenzial zu berücksichtigen. Gegebenenfalls können Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Lärmarme Gebiete sollen vor störenden Nutzungen geschützt (**G 76**) und Siedlungsflächen zum Wohnen insbesondere in diesen zum Schutz der Bevölkerung entwickelt werden (**G 77**).

Als Vorranggebiet ausgewiesene Landwirtschaftsflächen dürfen nicht für andere Nutzungen als die Landwirtschaftliche dauerhaft beansprucht werden (**Z 83**). In den Vorbehaltsgebieten gilt grundsätzlich der gleiche Ausschluss, wobei hier über die Abwägung auch Ausnahmen getroffen werden können (**G 86**). In den Vorranggebieten Forstwirtschaft sind nur solche Nutzungen zulässig die mit den forstwirtschaftlichen Belangen vereinbar sind, Waldfunktionen dürfen durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Einzige Ausnahme stellen gemäß dem Ziel **Z 89** Maßnahmen dar, die zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen beitragen. Waldflächen können Nutz-, Schutz oder Erholungsfunktionen erfüllen. In den Vorbehaltsgebieten bleiben die Waldflächen für andere Nutzungen unter erhöhten Anforderungen der Abwägung grundsätzlich zugänglich (**G 90**).

Im Vorranggebiet Rohstoffabbau sind Nutzungsänderungen die einen Rohstoffabbau auf Dauer ausschließen unzulässig, **Z 92** schützt damit auch die Fläche bei Singhofen. Auch in den Vorbehaltsgebieten sollen die Flächen zugunsten des Rohstoffabbaus freigehalten werden. Unter gewissen Umständen lässt **G 93** auf den Vorbehaltsgebieten jedoch andere Nutzungen zu.

Da die VG Bad Ems-Nassau vollständig im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus liegt, ist der hohe Erlebniswert der Landschaft nachhaltig weiterzuentwickeln. Dem Landschaftsbild ist bei raumbedeutsamen Entscheidungen erhöhtes Gewicht beizumessen (**G 97**). Gemäß dem Grundsatz **G 98** soll vor allem der hohe Erlebniswert des Lahntals für den Ausflugsverkehr mit seinen besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen geschützt werden. Die Gemeinden sollen dabei im Vorbehaltsgebiet den Erholungsraum gemeinsam entwickeln. Außerdem fordert **G 99** eine Konzentration der touristischen Infrastruktur auf diejenigen Gemeinden, die verkehrlich oder historisch besondere Qualitäten vorweisen. Der Tourismus soll eine nachhaltige Erwerbsgrundlage der Bevölkerung darstellen können. Über **G 100** sollen zudem sensible Gebiete geschützt werden, die eine ruhige Erholung in der Natur ermöglichen. Bad Ems als bedeutender Kurort wird über die Grundsätze **G 102** bis **G 104** ein besonderes Gewicht beigemessen. Die örtlichen Standortfaktoren als Kurort sollen gesichert werden. **Z 105** formuliert besondere Anforderungen an großflächige Freizeitwohneinrichtungen.

#### *Infrastruktur*

Die Verkehrsnetze sollen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse beitragen und Ausbildungs-, Arbeits- und Dienstleistungsstätten in zumutbarer Zeit erreichbar machen (**G 109**). Dabei sollen auch die zentralen Orte stärker miteinander vernetzt werden (**G 110**). Durch die VG verlaufen, wie oben beschrieben, entlang der Lahn überregionale und regionale Straßenverbindungen sowie ins Umland auch flächenerschließende Verbindungen. Die Lahntalbahn stellt als einzige Schienenstrecke in der Verbandsgemeinde eine überregionale Verbindung dar. Ergänzt wird der öffentliche Verkehr durch eine regionale Busverbindung zwischen Nassau und Nastätten sowie flächenerschließende Busverbindungen zwischen Bad Ems und Montabaur sowie zwischen Nassau und Montabaur beziehungsweise Nassau und Katzenelnbogen. Der Ausbau des Verkehrsnetzes und der öffentliche Verkehr sollen sich nach **G 112** an diesem Netz orientieren. **G 120** fördert die Errichtung von Park und Ride Parkplätzen, die Wegestrecken vom MIV auf den ÖPNV bündeln. Dadurch ergeben sich auch Vorteile für die Zentralen Orte. Insbesondere im verdichteten Raum, zu welchem auch die VG Bad Ems-Nassau zählt, soll der Ausbau mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegenüber dem Straßenverkehr bevorzugt werden (**G 121**).

Radverkehrswege sollen gemäß dem Grundsatz **G 137** weiter ausgebaut werden. Dafür sollen die Mittel auch für Radfernwege sowie großräumige und regionale Verbindungen bereitgestellt werden. Nahräumige Verbindungen sollen auch als Zubringerstrecken zu den überörtlichen Strecken dienen. Und somit das Netz effektiv verdichten. Die Netzentwicklung soll sich sowohl am Alltags- als auch am Freizeitverkehr orientieren. **G 138** formuliert folgende, zu berücksichtigende Belange an den Ausbau des Radwegenetzes:

- ein dichtes, zusammenhängendes Netz schaffen,
- durch eine attraktive Landschaft führen,
- hohe Ansprüche an die Verkehrssicherheit – sowohl faktisch als auch gefühlt,
- Umwege vermeiden
- möglichst reliefarme Verbindungen
- Verknüpfung mit dem Schienenverkehr

Konkretisiert wird das Radwegekonzept auf regionaler Ebene in Karte 11 des RROP. Hiernach führt entlang der Lahn ein Radfernweg. Von Bad Ems in nördliche Richtung nach Arzbach und von hier nach Nordwesten Richtung Höhr-Grenzhausen/ Vallendar beziehungsweise in nordöstliche Richtung nach Montabaur führen großräumige Radwegeverbindungen. Für die großräumige Verbindung Montabaur – Nastätten wird auch der Osten der VG Bad Ems-Nassau in den Ortsgemeinden Weinähr, Obernhof und Singhofen durchquert. Eine regionale Verbindung soll

im Süden der Verbandsgemeinde verlaufen. Dabei beginnt die Strecke bei Bad Ems und führt zunächst in südlicher Richtung bis Becheln, wo sie dann in südöstliche Richtung abknickt, um über die Ortsgemeinden Schweighausen, Dessighofen und Geisig bis nach Pohl führt. Der Ausbau der Radwegenetze hat auch die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen (**G 140**). Nach **G 141** ist eine Verknüpfung der Radwege mit Haltepunkten des ÖPNV ausdrücklich erwünscht.

Eine bedarfsgerechte und umweltschonende Energieversorgung soll in allen Teilregionen nach **G 142** sichergestellt werden. Die Energieträger sollen dabei diversifiziert und regionalisiert werden. Hierzu gehören neben Erneuerbaren Energien und dezentraler Versorgungsstruktur auch Maßnahmen zum Energiesparen. Der Ausbau der Energieversorgung und die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sollen im Einklang erfolgen (**G 143**). Neue Energieversorgungsleitungen sollen, wenn möglich, mit bestehenden Trassen gebündelt werden (**G 144**). Der Aufbau von Biogasnetzen soll nach **G 145** geprüft werden. Über **G 146** soll darüber hinaus die Fern- und Nahwärmeversorgung so weit wie möglich gestärkt werden. **G 147** verlangt nicht nur eine Förderung erneuerbarer Energien, sondern zugleich auch den Aufbau einer Speicherinfrastruktur.

Die Ziele und Grundsätze **G 148** bis **G 148 f** behandeln die Windkraft. Demnach steuert die Bauleitplanung die Entwicklung der Windkraft außerhalb der im RROP dargestellten Vorrang- und Ausschlussgebiete. Dem Repowering ist Vorrang gegenüber Bebauungen auf neuen Flächen zu geben. In Naturschutzgebieten den landesweit bedeutenden historischen Kulturlandschaften Stufe 1 und 2 – unter anderem das Lahntal – und den beiden UNESCO Welterbegebieten Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Rätischer Limes ist die Windkraftnutzung ausgeschlossen. Die Welterbestätten dürfen darüber hinaus auch nicht von Windenergieeinlagen beeinträchtigt werden, die von außen auf die Gebiete einwirken. Fünf Kilometer um die historischen Kulturlandschaften (Stufe 1 und 2) sind Windenergieanlagen nur zulässig, wenn diese die Kulturlandschaft nicht nachteilig beeinträchtigen.

Bezüglich der Wasserkraft, Bioenergie und den Grundsätzen für Photovoltaikanlagen werden lediglich die Inhalte des LEP IV nachrichtlich übernommen. Die Anforderungen großflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen werden in den Zielen und Grundsätzen **G 149** bis **G 149 e** noch weiter spezifiziert. Demnach sollen solche Anlagen auf bereits versiegelten Flächen oder in direkter Nähe zu linienhaften Infrastrukturtrassen errichtet werden. Dadurch können Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert und Synergieeffekte für die Erschließung erhöht werden (**G 149**). Ähnlich zu den Windenergieanlagen ist die Errichtung raumbedeutsamer Photovoltaikanlagen in den Kern- und Rahmenbereichen der UNESCO Welterbestätten Obergermanisch-Rätischer Limes und Oberes Mittelrheintal unzulässig. Ebenso dürfen diese Bereiche auch nicht durch Anlagen außerhalb gestört werden (**Z 149 b**, **Z 149 c**, **G 149 d**). Konflikte werden insbesondere mit Vorranggebiete Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Rohstoffabbau, regionaler Biotopverbund und Hochwasserschutz erwartet. Solche Flächen stehen der Photovoltaiknutzung somit nur dann zur Verfügung, wenn es keine vernünftigen Alternativen mehr gibt. Die Bioenergie wird im Grundsatz **G 150** konkretisiert. Ein Ausbau der Bioenergie zur Gewinnung von Strom und Wärme wird hierin gefordert, wobei insbesondere die räumlichen Voraussetzungen für die Forst-, Land- und Abfallwirtschaft zu verbessern sind.

Das geothermische Potenzial soll über den **G 151** ausgebaut werden. Dabei sollen bereits in der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Nutzung von Erdwärme geprüft werden.

Aus Gründen der Energieeinsparung und Energieeffizienz ist eine Sanierung des Gebäudebestandes im Innenbereich vor der Neuausweisung von Wohngebieten zu bevorzugen (**G 152**). Wenn Wohngebiete neu ausgewiesen werden, soll gemäß **G 153** darauf geachtet werden, dass fußläufige Verbindungen zur bestehenden öffentlichen Versorgungsinfrastruktur sowie zum ÖPNV möglich sind.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Erfordernisse der Regionalplanung berücksichtigen und anhand der Vorgaben eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung fördern.

#### **4.4 Ergebnis landesplanerische Stellungnahme**

**Ergebnis ergänzen.**

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Durch die Fusion der beiden Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau zur neuen Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau muss die Verbandsgemeinde den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Dabei sollen nicht nur die beiden – in ihren Darstellungsformen leicht unterschiedlichen – Flächennutzungspläne der ehemaligen Verbandsgemeinden zusammengeführt, sondern gleichzeitig auch eine zukunftsfähige Planung entwickelt werden. Der neue Flächennutzungsplan mit dem Zeithorizont 2040 soll bis zum Jahresende 2026 beschlossen werden. Im neuen Flächennutzungsplan sollen die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Mobilität, Energieversorgung und Tourismus – auch vor dem Hintergrund des Umwelt- und Klimaschutzes – gesichert werden.

#### **4.6 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan geändert. Bisher war der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplänen integriert.

#### **4.7 Bebauungsplan**

Die beiden Verbandsgemeinden haben sich seit ihren letzten Flächennutzungsplanfortschreibungen stetig weiterentwickelt. Dabei wurden auch neue Bebauungspläne aufgestellt und alte geändert. Diese Änderungen wurden in der Vergangenheit nicht immer im Flächennutzungsplan aktualisiert, sodass es mit der Zeit zu immer mehr Diskrepanzen gekommen ist. Aufgrund der Luftbildauswertung, Vor-Ort-Begehungen und der Überprüfung der Aussagen im vorbereitenden (FNP) und den verbindlichen Bauleitplänen (B-Pläne) soll in der Neuaufstellung der tatsächliche und der rechtliche Status-quo zusammengeführt und dargestellt werden.

#### **4.8 Stand der Flurbereinigungsverfahren in der Verbandsgemeinde**

Für die Ortsgemeinde Dienethal ist ein Flurbereinigungsverfahren geplant. In den Ortsgemeinden Dornholzhausen, Obernhof, Oberwies, Weinähr und Winden laufen Flurbereinigungsverfahren bereits (Stand 02/2024).

#### **4.9 Städtebauliches Konzept**

Die Ortsgemeinde Frücht hat für ihren bis 1950 historisch gewachsenen Siedlungsbereich eine Gestaltungssatzung am 01. Juni 2010 erlassen. Somit umfasst sie einen großen Teil des heutigen südlichen Siedlungsbereiches um die Straßen „Emser Straße“ (südliche Ortseinfahrt bis etwa „Auf der Kratz“), „Schweizertalstraße“, „Kirchgasse“ und „Alte Gasse“. Ziel der Gestaltungssatzung ist es, die seit dem 13. Jahrhundert gewachsene dörflich Eigenart zu bewahren.

Am 26. Juli 2022 fasste auch die Stadt Bad Ems einen Beschluss für eine Gestaltungssatzung. Der Geltungsbereich ist hier deckungsgleich mit der Denkmalzone „Historisches Kurbad Bad Ems“ im östlichen Stadtteil, beidseits der Lahn. Damit will die Stadt der Auszeichnung als UNESCO Welterbe (Great Spa Towns of Europe) gerecht werden und dem herausragenden Stadt Ensemble den größtmöglichen Schutz gewährleisten. Gleichzeitig soll die Attraktivität als Kurort erhöht werden.

#### 4.10 Sonstige kommunale Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau besitzt seit August 2021 ein gemeinsames Einzelhandelskonzept. Dieses soll zu einer geordneten und städtebaulich verträglichen Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung für die VG Bad Ems-Nassau im Rahmen der Bauleitplanung beitragen. Hierin werden die Einzelhandelsstandorte der Verbandsgemeinde analysiert und Planungsempfehlungen für eine zukunftsfähige Entwicklung gegeben. Das Konzept wird auch im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung berücksichtigt.

Bereits seit 2014 erstellten die Verbandsgemeinden Bad Ems, Nassau und Katzenelnbogen ein gemeinsames integriertes Klimaschutzkonzept. Die 2019 fusionierte Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau kann somit auf das gemeinsam erstellte Klimaschutzkonzept auch weiterhin vollständig drauf zurückgreifen, weil bereits 2014 die gesamte Fläche behandelt wurde. Mit dem Klimaschutzkonzept wollten diese ehemals drei Gebietskörperschaften (die ehemalige VG Katzenelnbogen gehört heute zur VG Aar-Einrich) einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten. Dafür wurde eine Energie- und CO<sub>2</sub>e-Bilanz erstellt und Einsparpotenziale sowie Maßnahmen aufgezeigt. Ergebnisse aus dem Klimaschutzkonzept werden auch in der Fortschreibung dieses Flächennutzungsplans berücksichtigt.

## 5 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZSTATUS, SCHUTZGÜTER

### 5.1 Schutzgebiete (BNatSchG)

In der Verbandsgemeinde liegen zahlreiche Schutzgebiete, die unten stichpunktartig aufgeführt werden. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht und dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Tabelle 1: Schutzgebiete und Schutzstatus im Verbandsgemeindegebiet

| Schutzgebietskategorie                                 | Innerhalb Plangebiet | Anzahl im Plangebiet | Schutzgebietsbezeichnung                                  |
|--|----------------------|----------------------|---|
| <b>Biotopverbund, Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG)</b> | X                    | -                    | Gemäß LEP IV  |
| <b>Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)</b>               | X                    | 3                    | Kiesgrube Einsiedel (NSG-7100-152)                        |
|  |                      |                      | Nieverner Wehr (NSG-7100-078)                             |
|  |                      |                      | Schleuse Hollerich (NSG-7100-127)                         |
| <b>Nationalparke / Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)</b>  | 0                    | -                    |   |
| <b>Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)</b>             | 0                    | -                    |   |
| <b>Naturparke (§ 27 BNatSchG)</b>                      | X                    | 1                    | Naturpark Nassau (NTP-7000-003), inkl. 2. und 3. Kernzone |
| <b>Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)</b>        | 0                    | -                    |   |
| <b>Naturdenkmäler</b>                                  | X                    | 13                   | Misselblumenwiese Misselberg                              |

| Schutzgebietskategorie                                    | Innerhalb Plangebiet | Anzahl im Plangebiet | Schutzgebietsbezeichnung                                   |
|---|----------------------|----------------------|--|
| <b>(§ 28 BNatSchG)</b>                                    |                      |                      | (ND-7141-448)  |
|   |                      |                      | Eiche am Grisselberg (Traubeneiche) (ND-7141-453)          |
|   |                      |                      | Stieleiche Bad Ems (ND-7141-379)                           |
|   |                      |                      | Luthereiche Bad Ems (Amerikanische Roteiche) (ND-7141-377) |
|   |                      |                      | Pyramideneiche Bad Ems (Säuleneiche) (ND-7141-380)         |
|   |                      |                      | Alte Eiche Dausenau (Stieleiche) (ND-7141-388)             |
|   |                      |                      | Sommerlindenreihe Dausenau (ND-7141-389)                   |
|   |                      |                      | Alte Eiche Dienethal (Stieleiche) (ND-7141-390)            |
|   |                      |                      | Steileiche Lollschied (ND-7141-420)                        |
|   |                      |                      | Knauteiche Misselberg (ND-7141-424)                        |
|   |                      |                      | Eibengruppe Nassau (ND-7141-425)                           |
|   |                      |                      | Alte Eiche Schweighausen (Stieleiche) (ND-7141-436)        |
| Femellinde Schweighausen (Winterlinde) (ND-7141-438)      |                      |                      |  |
| <b>Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)</b> | X                    | 2                    | Gräveheid (LB-7141-016)                                    |
|   |                      |                      | Singhofer Weiher (LB-7141-019)                             |
| <b>Gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG)</b>       | X                    | zahlreich            | Sehr zahlreich und verteilt (keine Einzelbetrachtung)      |
| <b>FFH-Gebiete (§ 32 BNatSchG)</b>                        | X                    | 2                    | Lahnhänge (FFH-7000-035)                                   |
|   |                      |                      | Montabaurer Höhe (FFH-7000-027)                            |
| <b>Vogelschutzgebiete (§ 32 BNatSchG)</b>                 | X                    | 2                    | Lahnhänge (VSG-7000-012)                                   |
|   |                      |                      | Mittelrheintal (VSG-7000-016)                              |

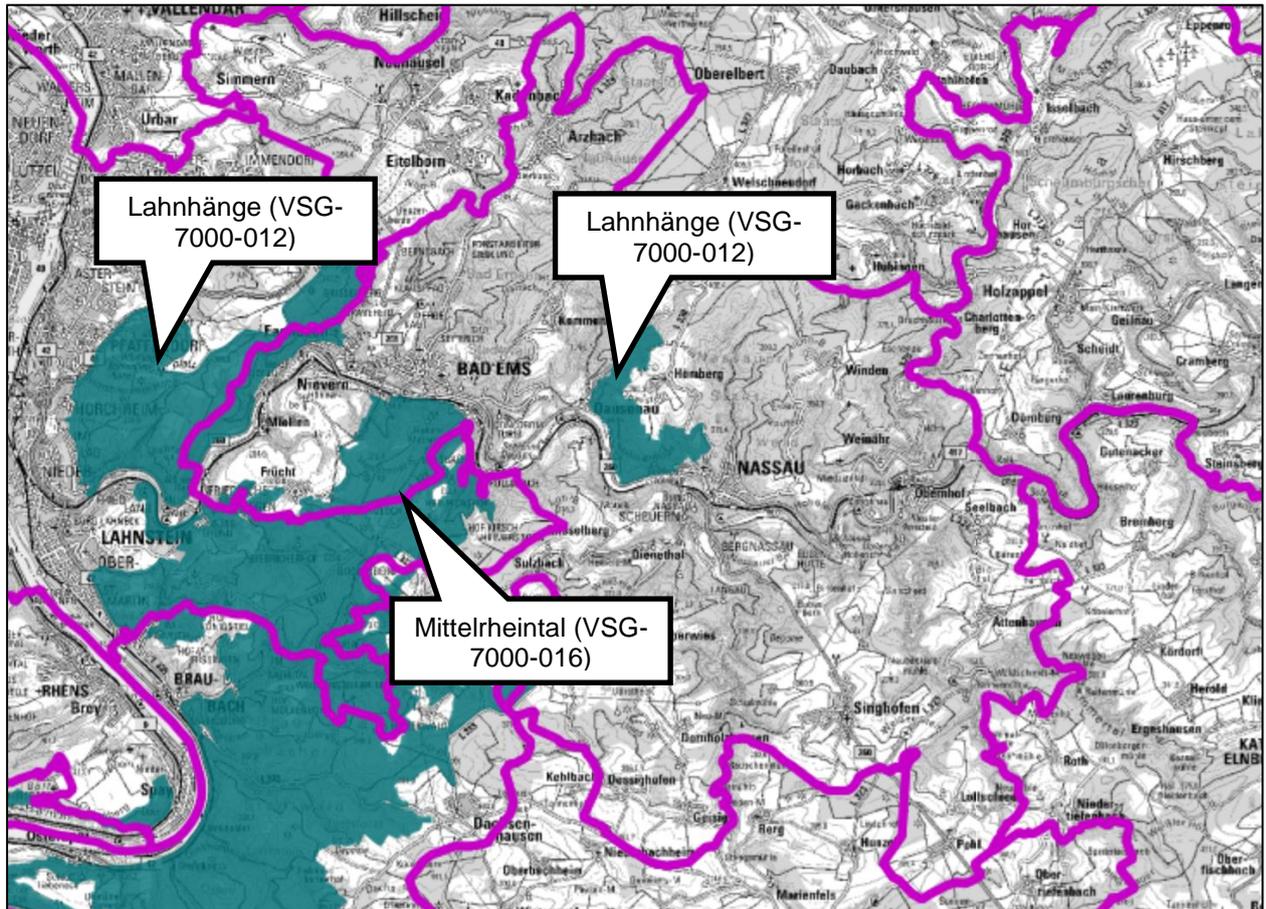


Abb. 3: Vogelschutzgebiet; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

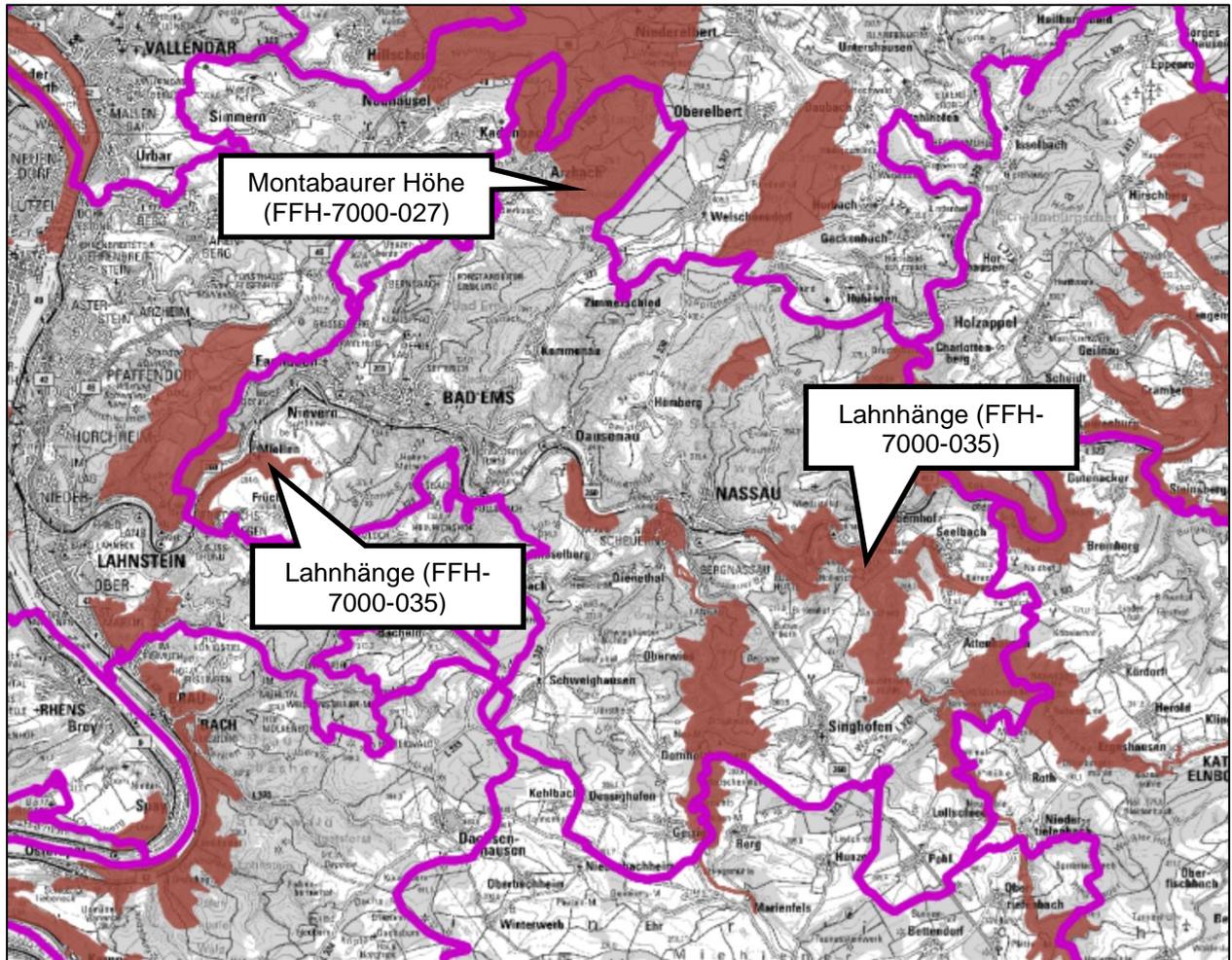


Abb. 4: Flora-Fauna-Habitat; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

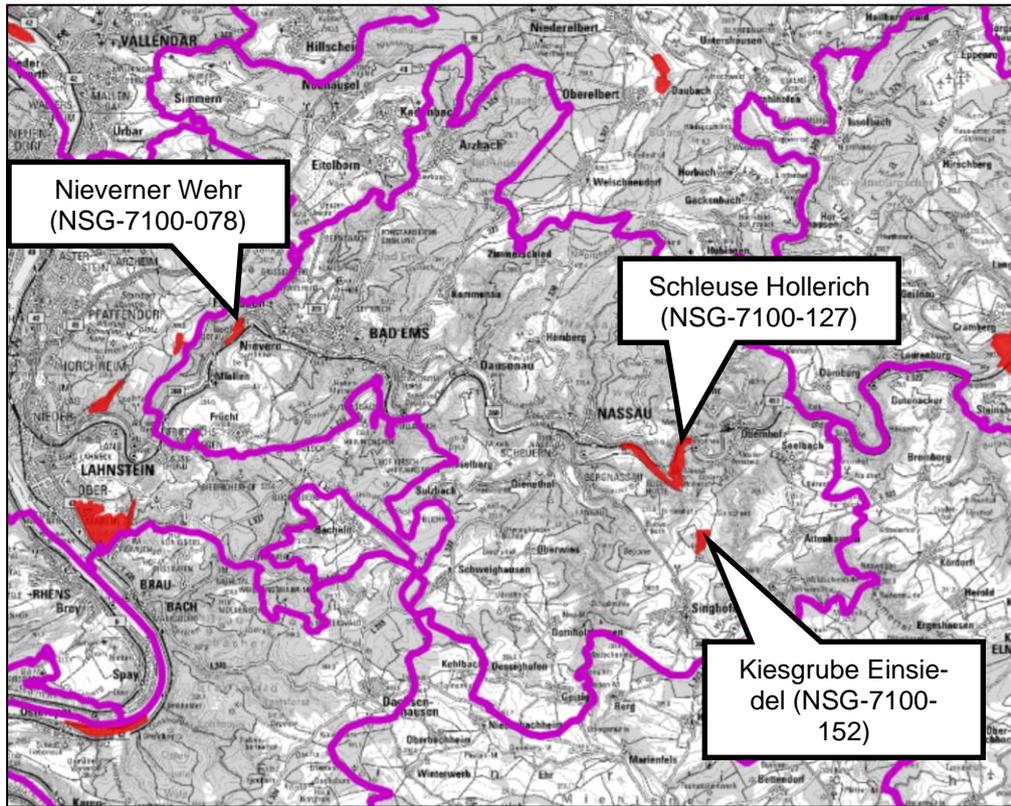


Abb. 5: Naturschutzgebiete; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

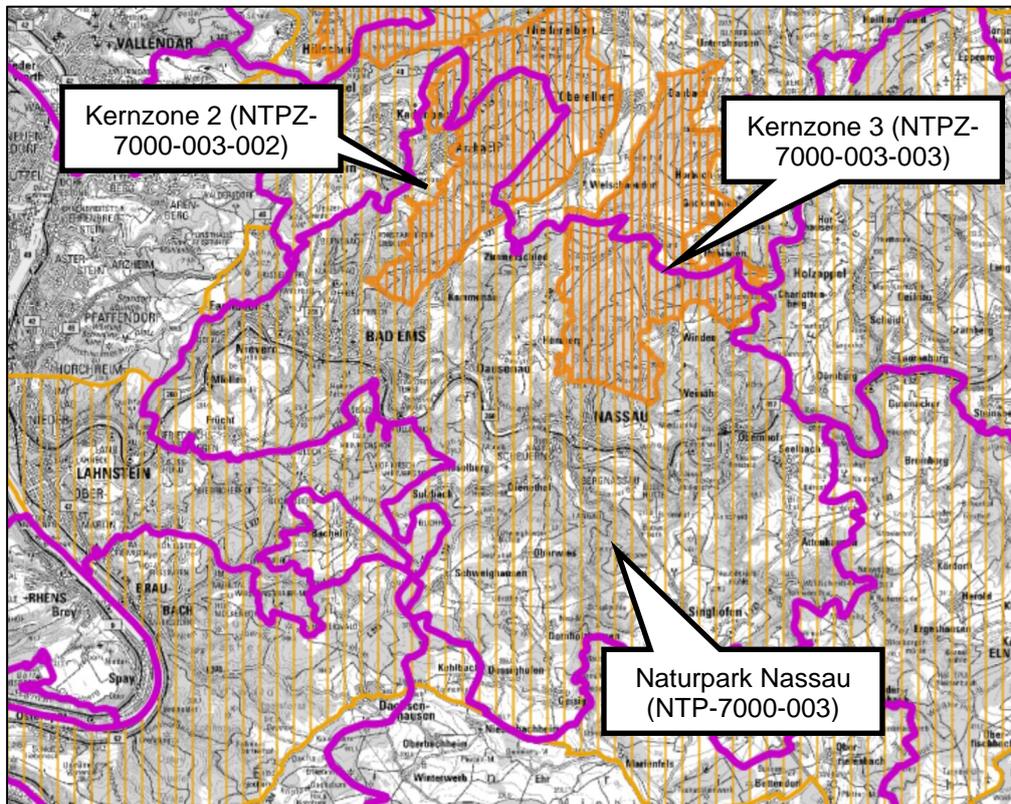


Abb. 6: Naturpark; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

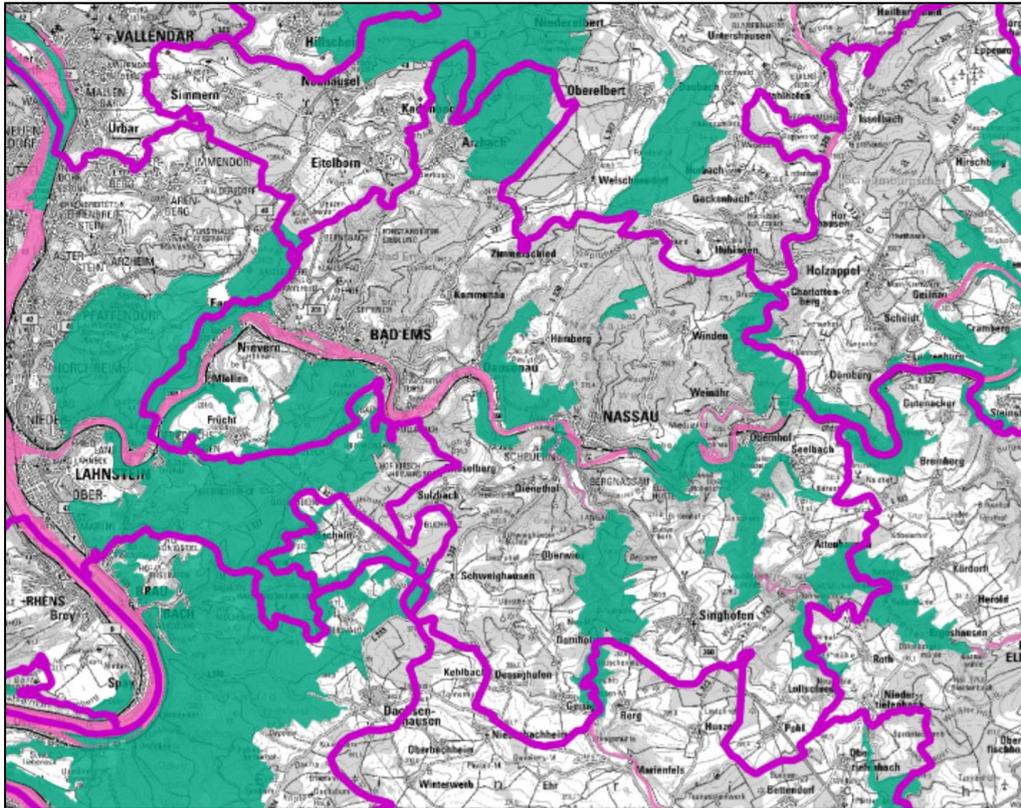


Abb. 7: Landesweiter Biotopverbund (LEP IV); Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

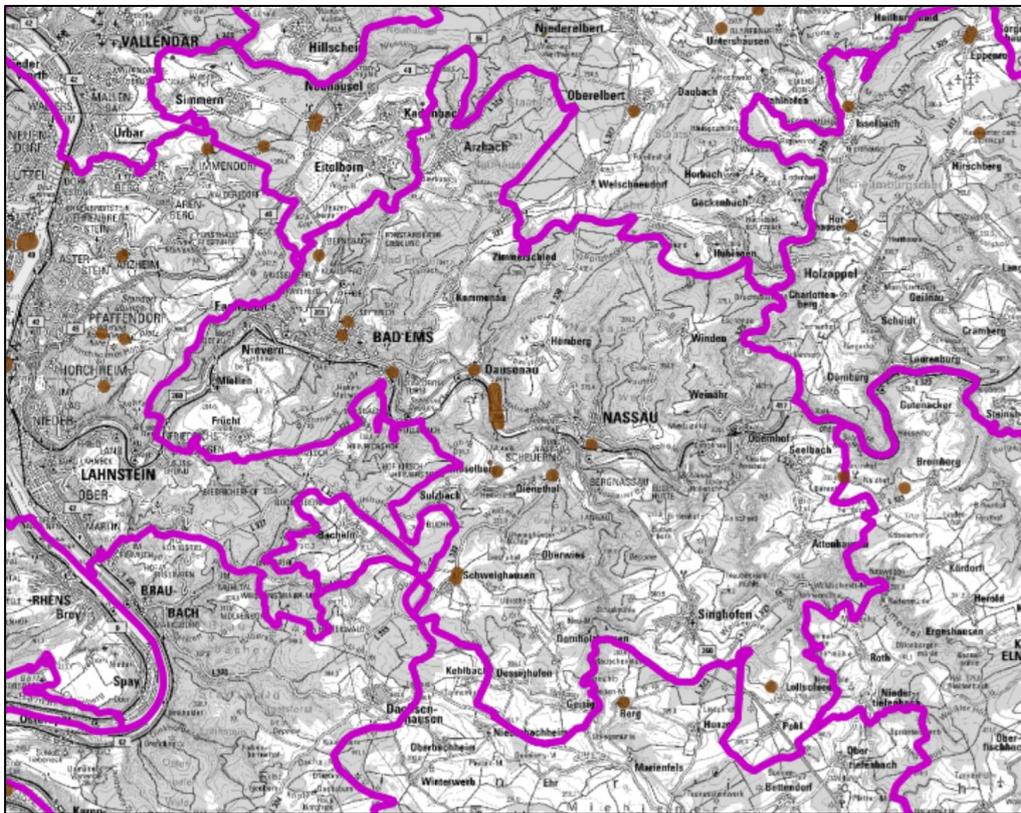


Abb. 8: Naturdenkmale; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

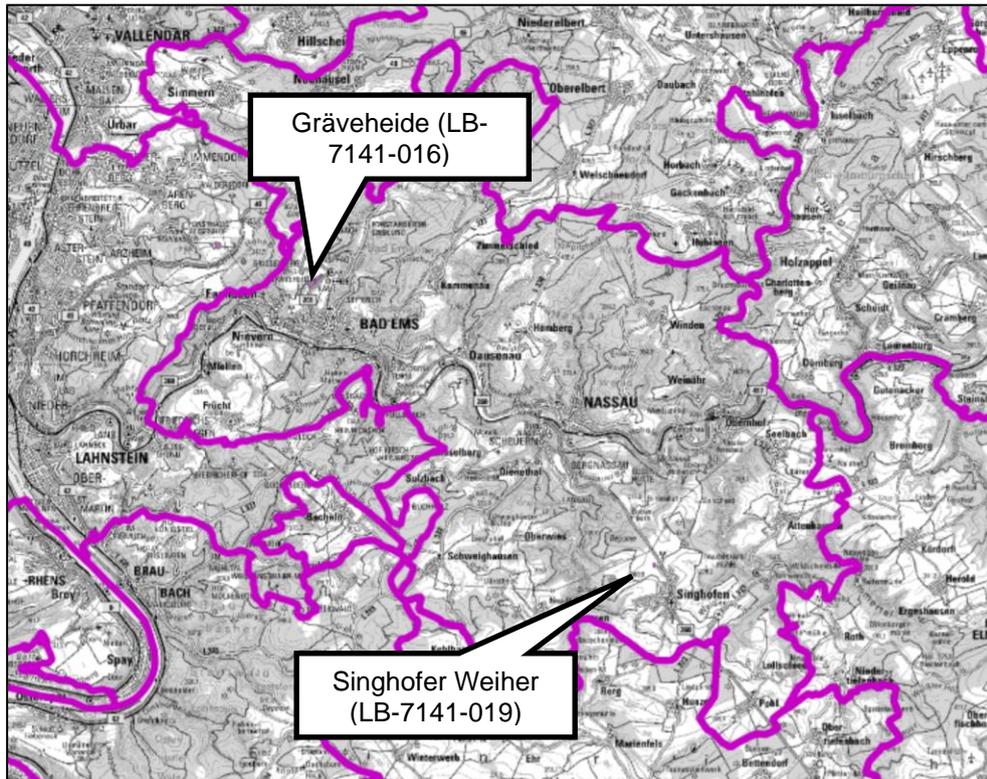


Abb. 9: Geschützte Landschaftsbestandteile; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

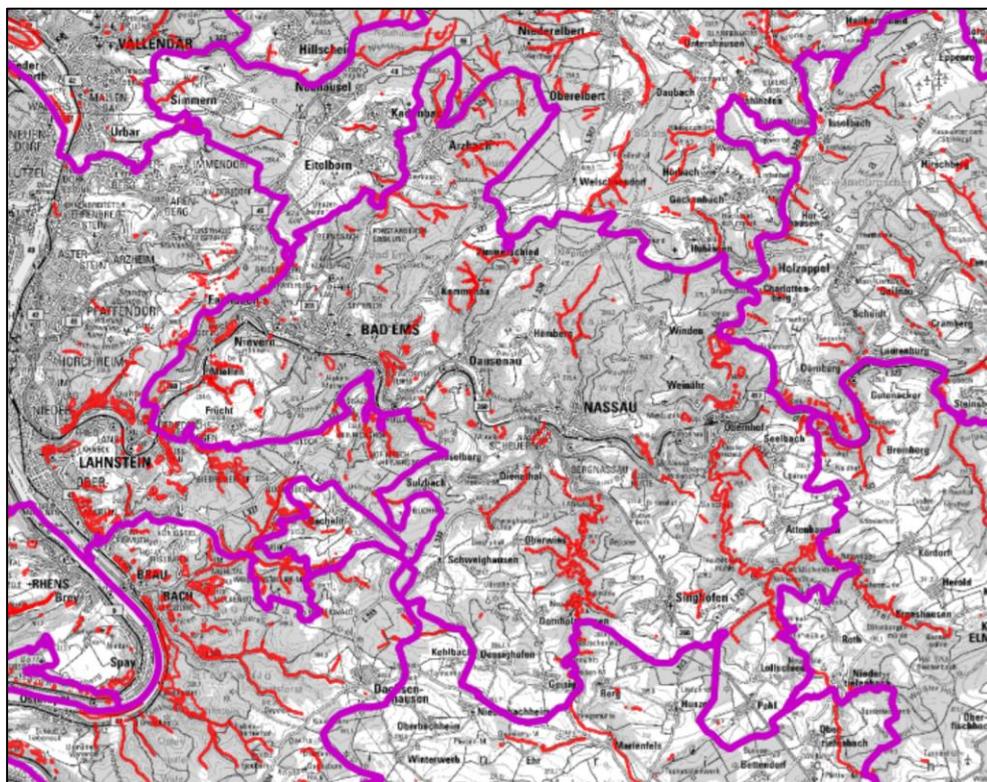


Abb. 10: geschützte Biotope; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

## 5.2 Verordnung über den Naturpark Nassau

Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist gemäß § 4 Abs. 1 die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, der Schönheit und des für Langzeit- und Kurzurlaub besonderen Erholungswertes des Lahntales und seiner Seitentäler sowie der rechtsseitigen Rheinhänge und Seitentäler des Rheins zwischen Lahnstein und Kamp-Bornhofen, mit den landschaftlich abwechslungsreichen, begleitenden Höhenzügen und der „Montabaurer Höhe“.

Außerdem wird über § 4 Abs. 2 der zusätzliche Schutzzweck für die drei Kernzonen definiert, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen.

Nach § 5 Abs. 1 sind im Naturpark ohne Genehmigung der Landespflegebehörde **unter anderem** folgende Maßnahmen verboten (**Auszug**):

- das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen aller Art,
- das Errichten oder Erweitern sonstiger gewerblicher Anlagen,
- das Verändern der bisherigen Bodengestalt durch Abgraben, Auffüllen oder Aufschütten ab 2 m Höhe oder 1 m Tiefe und mit einer Grundfläche ab 100 m<sup>2</sup>,
- das Errichten von Energiefreileitungen oder sonstigen freien Drahtleitungen,
- das Verlegen von Leitungen unter der Erdoberfläche zur Versorgung mit Wasser, Gas, Öl, Elektrizität oder Wärme,
- das Anlegen oder Erweitern von Stellplätzen, Parkplätzen, sowie von Sport-, Bade-, Zelt- oder Campingplätzen,
- Neu- oder Ausbaumaßnahmen im Straßen- und Wegebau,
- das Beseitigen oder Beschädigen bedeutsamer Landschaftsbestandteile, wie Feldgehölze, Teiche, Rohr- oder Riedbestände oder Felsen
- das Roden von Flächen,
- das Erstaufforsten von Flächen,
- das Errichten oder Erweitern von Einfriedungen aller Art.

Eine Genehmigung wird gemäß § 5 Abs. 3 nur versagt, wenn die Maßnahme dem Schutzzweck zuwiderläuft und eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks nicht durch Bedingungen oder Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann.

Die Genehmigung wird gemäß § 5 Abs. 4 durch die nach anderen Rechtsvorschriften notwendige behördliche Zulassung ersetzt, wenn die Landespflegebehörde vor der Zulassung beteiligt worden ist und ihr Einverständnis erklärt hat.

Die Genehmigung gilt gemäß § 5 Abs. 5 als erteilt, wenn für eine in Absatz 1 genannte Maßnahme von überörtlicher Bedeutung in einem raumplanerischen Verfahren nach § 18 Landesplanungsgesetz unter Beteiligung der Landespflegebehörde die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung festgestellt oder diese Übereinstimmung von der Berücksichtigung landespflegerischer Auflagen oder Bedingungen abhängig gemacht worden ist.

## 5.3 Wasserschutzgebiete (WHG)

Im Gebiet der Verbandsgemeinde befinden sich 20 mit Rechtsverordnung festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete. Manche liegen vollständig innerhalb der Verbandsgemeinde, andere liegen in den Randbereichen und reichen somit auch in Nachbarkommunen hinein. Die Trinkwasserschutzgebiete sind von Nordwest nach Südost folgende:

Tabelle 2: Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete

| Schutzgebiet | Nummer | Ortschaften (nur innerhalb VG Bad Ems-Nassau) |
|--------------|--------|---|
|--------------|--------|---|

|   |           |   |
|---|-----------|---|
| <b>Quelle Langscheidstal 1 – 3</b>                                  | 403220577 | Arzbach                                   |
| <b>Brunnen Fachbach, Am Sportplatz</b>                              | 403220801 | Fachbach, Bad Ems                         |
| <b>Stollen Fachbach</b>   | 403875950 | Fachbach                                  |
| <b>Stollen Bergmannstrost</b>                                       | 403219728 | Frücht, Nievern, Bad Ems                  |
| <b>Quelle Eisenbach 1 + 2</b>                                       | 403219941 | Bad Ems                                   |
| <b>Quelle Westersbach 1 – 5</b>                                     | 403219830 | Bad Ems, Kemmenau                         |
| <b>Stollen Hierenkopf</b>   | 403321631 | Hömberg, Zimmerschied, Nassau             |
| <b>Quellen Meisenkopf 1 + 2</b>                                     | 403321742 | Nassau, Hömberg                           |
| <b>Brunnen Hömberg</b>  | 403321084 | Hömberg, Zimmerschied                     |
| <b>Quellen Sonntagsborn 1 – 3</b>                                   | 403320385 | Winden, Hömberg, Zimmerschied             |
| <b>Quelle Sausulche</b>   | 403321195 | Nassau, Winden                            |
| <b>Stollen Hangelbach</b>   | 403322652 | Nassau                                    |
| <b>Brunnen Weinähr</b>  | 403320721 | Winden, Weinähr                           |
| <b>Brunnen Sulzbach</b>   | 403321520 | Sulzbach                                  |
| <b>Brunnen Dienethal</b>  | 403320610 | Dienethal, Sulzbach, Misselberg, Dausenau |
| <b>Brunnen Schweighausen</b>  | 403321418 | Schweighausen, Dessighofen                |
| <b>Brunnen Dornholzhausen</b>                                       | 403320943 | Dornholzhausen, Oberwies                  |
| <b>Stollen Hunzeler Wald + Brunnen Singhofen + Quelle Singhofen</b> | 403320832 | Singhofen                                 |
| <b>Brunnen Hunzel</b>   | 403340348 | Pohl                                      |
| <b>Brunnen Lollschied</b>   | 403322005 | Lollschied, Pohl                          |

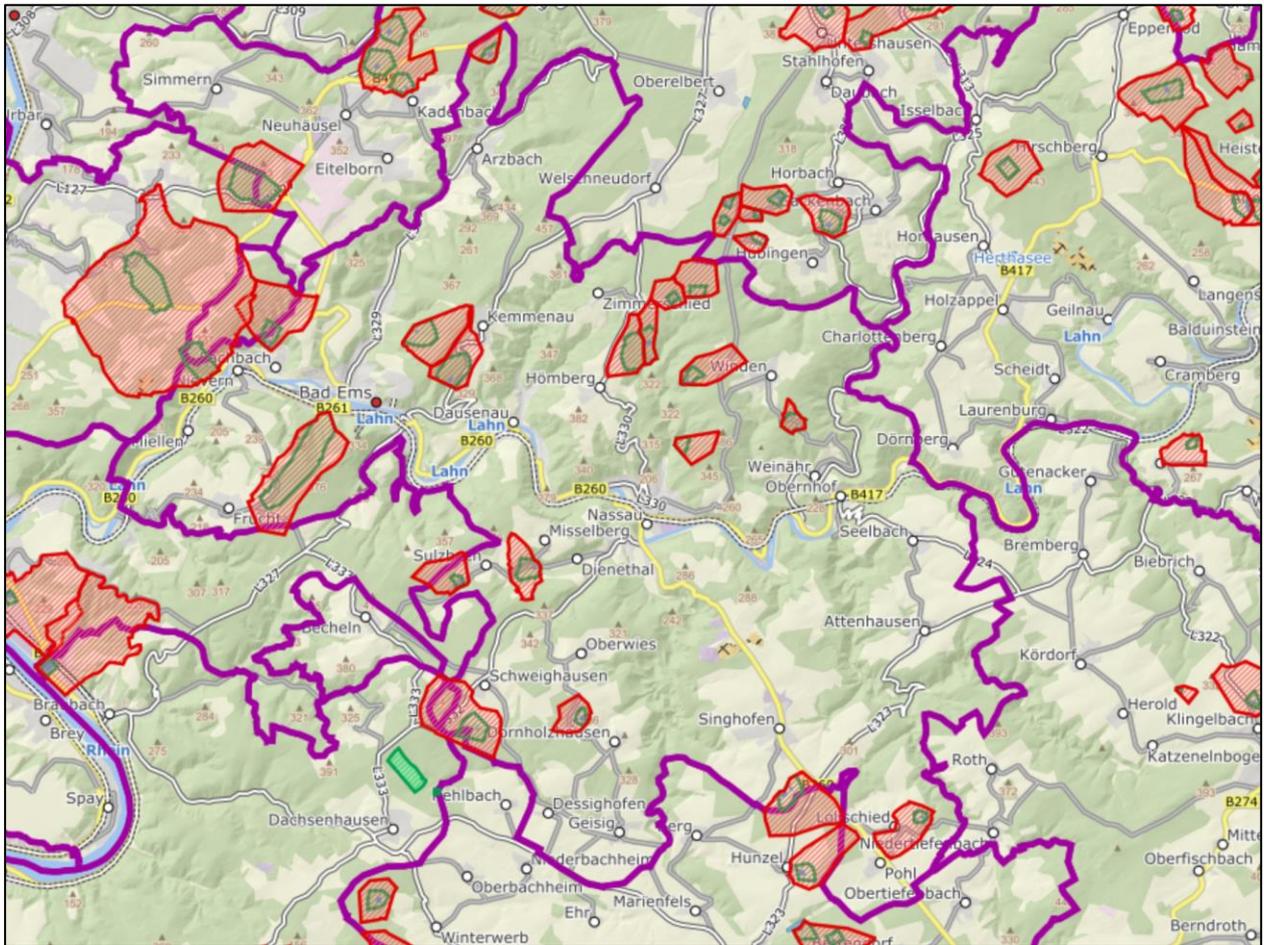


Abb. 11: Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete; Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff am 05.07.2023, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Außerdem sind elf Trinkwasserschutzgebiete im Verbandsgemeindegebiet abgegrenzt. Analog zu den festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten sind das:

Tabelle 3: Abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiete

| Schutzgebiet  | Nummer    | Ortschaften (nur innerhalb VG Bad Ems-Nassau) |
|---|-----------|---|
| Brunnen Arzbach                                       | 403220688 | Arzbach                                       |
| Brunnen Oberelbert + Quelle Niederelbert 3            | 403061410 | Arzbach                                       |
| Brunnen Kunzbach 2 + 3 – Arzbach und Brunnen Kemmenau | 403220133 | Arzbach, Kemmenau, Bad Ems                    |
| Brunnen + Quelle Becheln                              | 403220022 | Becheln                                       |
| Stollen Sulzbach                                      | 403322430 | Sulzbach                                      |
| Brunnen Bergnassau-Scheuern 4                         | 403322217 | Nassau  |
| Brunnen Albert 1 + 2                                  | 403320174 | Nassau, Obernhof                              |

| Schutzgebiet                                      | Nummer    | Ortschaften (nur innerhalb VG Bad Ems-Nassau) |
|---|-----------|---|
| Brunnen Winden                                    | 403320407 | Nassau, Winden                                |
| Brunnen Obernhof                                  | 403875848 | Obernhof                                      |
| Quellen Attenhausen 1, 3 + 4 und Brunnen Bremberg | 403873472 | Attenhausen,                                  |
| Brunnen Singhofen/Weißer Stein + Brunnen Pohl     | 403006226 | Singhofen, Lollschied, Pohl                   |

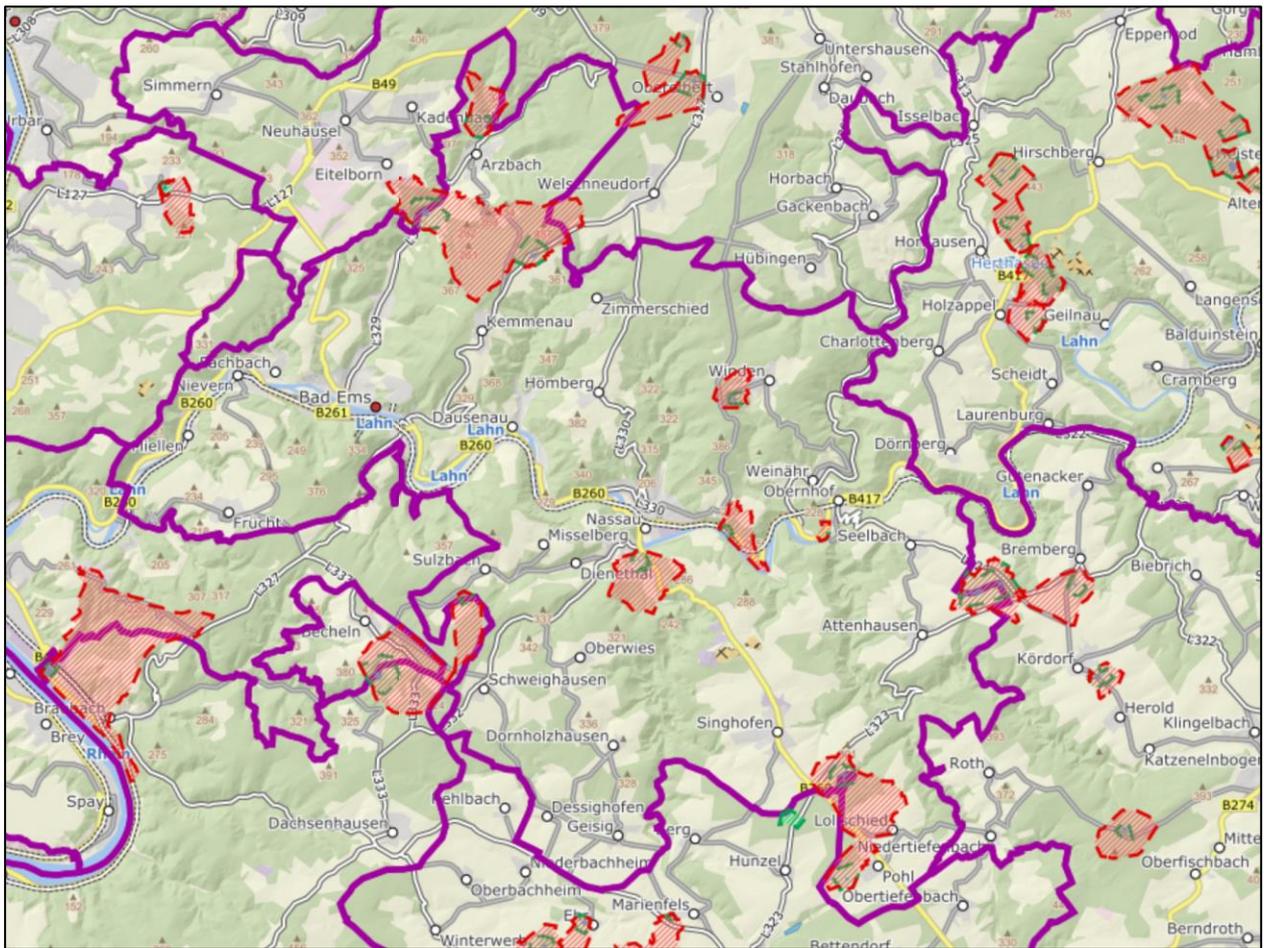


Abb. 12: Abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiete; Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff am 05.07.2023, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

Darüber hinaus befindet sich in Frücht ein Trinkwasserschutzgebiet im Entwurf. Das Trinkwasserschutzgebiet ist für eine kleinere Fläche im Schweizertal (nördlich der Ortslage) vorgesehen und trägt die Nummer 403220355.

Innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau liegt außerdem das Heilquellenschutzgebiet Bad Ems (Nr. 403220244). Dieses Schutzgebiet liegt mit den Zonen I und II in der Gemarkung Bad Ems. Die äußeren Schutzgebietszonen (Zonen III und B II) befinden sich zudem in den Gemarkungen von Kemmenau, Arzbach, Welschneudorf (VG Montabaur), Dausenau, Sulzbach, Lahnstein (verbandsfrei), Frücht, Nievern und Fachbach.

## 6 BAUFLÄCHENMANAGEMENT

### 6.1 Wohnbauflächen

#### 6.1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Landesplanung fordert über das Ziel **Z 32** die Regionalplanung dazu auf, Schwellenwerte als Ziel der Raumordnung für die Wohnbauflächenentwicklung festzulegen. Die Schwellenwerte stellen folglich ein Instrument dar, mit dem die übermäßige Inanspruchnahme von Freiflächen für die Wohnbauentwicklung verhindert werden soll. Die Schwellenwerte sollen für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) verbindlich sein. Sie umfassen somit mindestens das gesamte Verbandsgemeindegebiet, können aber auch auf die einzelnen Ortsgemeinden heruntergebrochen werden. In der Ermittlung der Schwellenwerte muss die demografische Entwicklung berücksichtigt werden.

Die Entwicklung der Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde richtet sich nach den konkreten Vorgaben des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. In den Zielen **Z 30** bis **Z 33** wird die Berechnung von Schwellenwerten für die weitere Wohnbauentwicklung festgelegt. Die Ziele werden nachfolgend dargestellt:

**Z 30** Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

**Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert**

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken

Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.

**Z 31** Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt:

- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a
- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.

**Z 32** Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen:

- für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
- für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha
- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

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

Im Fall der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau handelt es sich nicht um eine Fortschreibung, sondern im Zuge der Verbandsgemeindefusion um eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Demnach werden sämtliche bisherigen Darstellungen der beiden bestehenden Flächennutzungspläne (für die ehemaligen Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau) neu bewertet und den neu entwickelten Planungszielen untergeordnet. Ebenso werden die bisherigen Wohnbauflächenreserven nicht in den gemeinsamen Flächennutzungsplan übernommen, sondern lediglich als Ausdruck des Planungswillens der einzelnen Städte und Ortsgemeinden verstanden. Für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau werden die Vorstellungen der Gemeinden abgestimmt und mit den Planungszielen der Verbandsgemeinde in Einklang gebracht. Die Verteilung der neuen Wohnbauflächen erfolgt somit unabhängig von den bisherigen Außenpotenzialen.

Das Ziel **Z 33** ist für die Neuaufstellung dieses Flächennutzungsplans ohne Relevanz, da durch die Neubewertung sämtlicher Wohnbauflächen keine Flächentausche erfolgen.

### 6.1.2 Berechnungsgrundlagen

Die Bemessung der Einwohnerzahlen innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau für das Jahr 2040 beruht auf der sechsten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Die Berechnung stützt sich auf das Basisjahr 2020. Die Ergebnisse für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau finden sich in der Veröffentlichung zum Rhein-Lahn-Kreis. Gemäß den Daten des statistischen Landesamtes wird die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde von 28.223 Einwohner im Jahr 2020 auf 28.199 Einwohner im Jahr 2040 leicht zurückgehen. Zwischenzeitlich wird die Bevölkerung jedoch noch auf bis zu 28.380 Einwohner (Jahr 2030) ansteigen. Der vorausberechnete Rückgang der Bevölkerung auf 28.199 im Jahr 2040 wurde für die Berechnung der Schwellenwerte gemäß der heutigen Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Kommunen verteilt. Dieses Vorgehen deckt sich auch mit der Berechnung im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald (vgl. S. 19, 2. Absatz des ROP). Die angenommene Bevölkerungsverteilung innerhalb der Verbandsgemeinde im Jahr 2040 ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Bevölkerungsannahmen für das Jahr 2040 in den einzelnen Städten und Ortsgemeinden

| Kommune                        | Bevölkerungsannahme für 2040 |
|--------------------------------|------------------------------|
| <b>Bad Ems (Mittelzentrum)</b> | 9.734                        |
| <b>Nassau (Grundzentrum)</b>   | 4.579                        |
| <b>Arzbach</b>                 | 1.682                        |
| <b>Attenhausen</b>             | 410                          |
| <b>Becheln</b>                 | 659                          |
| <b>Dausenau</b>                | 1.229                        |

| Kommune                  | Bevölkerungsannahme für 2040 |
|--------------------------|------------------------------|
| Dessighofen              | 177                          |
| Dienethal                | 228                          |
| Dornholzhausen           | 195                          |
| Fachbach                 | 1.250                        |
| Frücht                   | 558                          |
| Geisig                   | 335                          |
| Hömberg                  | 326                          |
| Kemmenau                 | 508                          |
| Lollschied               | 184                          |
| Miellen                  | 340                          |
| Misselberg               | 86                           |
| Nievern                  | 980                          |
| Obernhof                 | 372                          |
| Oberwies                 | 149                          |
| Pohl                     | 324                          |
| Schweighausen            | 223                          |
| Seelbach                 | 435                          |
| Singhofen                | 1.791                        |
| Sulzbach                 | 181                          |
| Weinähr                  | 448                          |
| Winden                   | 723                          |
| Zimmerschied             | 93                           |
| <b>VG Bad Ems-Nassau</b> | <b>28.199</b>                |

Zudem muss in der Berechnung der zentralörtliche Status berücksichtigt werden. Bad Ems als Mittelzentrum und Nassau als Grundzentrum stellen die einzigen zentralen Orte gemäß der Landes- und Regionalplanung dar. Für diese beiden Städte muss der entsprechende Bedarfsausgangswert und der Dichtewert gemäß den Zielen **Z 31** und **Z 32** angesetzt werden. Die übrigen Gemeinden richten sich beim Bedarfsausgangswert nach der Eigenentwicklung und in den Dichtewerten nach den Vorgaben für nicht-zentrale Orte. Die Berechnungen beruhen auf dem Jahr 2023 (Beginn der Planung) und beinhalten das Zieljahr 2040, demnach werden in der Berechnung 18 Jahre berücksichtigt.

Der Potenzialwert für die Verbandsgemeinde wurde über das Baulückenpotenzial und die Bauentwicklungen der letzten Jahre ermittelt. Das Baulückenpotenzial der Verbandsgemeinde wurde für das Jahr 2020 auf 42,9 ha beziffert. Um die Daten für das Jahr 2023 zu aktualisieren, wurden sämtliche genehmigte Bauanträge für Neubauten (Wohnnutzung) aus den Jahren 2020-2022 ermittelt. Je Bauantrag für einen Neubau wurde anschließend angenommen, dass 500 m<sup>2</sup> aus dem Baulückenpotenzial aufgebraucht wurden. Durch die 192 genehmigten Bauanträge

reduzierte sich das Baulückenpotenzial folglich auf 33,3 ha. Zugleich wurden im gleichen Zeitraum in den Gemeinden Dornholzhausen, Frücht, Misselberg und Winden Bebauungspläne beschlossen, die gemeinsam eine Fläche von etwa 4,4 ha neues Wohnbauland ausweisen. Demnach reduzierte sich das gesamte Innenpotenzial der Verbandsgemeinde lediglich auf 37,7 ha bis zum Basisjahr 2023.

### 6.1.3 Berechnungsergebnisse

Als errechneter Bedarfswert unter Berücksichtigung der im vorherigen Kapitel genannten Faktoren ergibt sich ein Bedarf an neuen Wohnbauflächen von 64,7 ha bis zum Jahr 2040. Werden die Innenpotenziale von 37,7 ha subtrahiert, erhält man einen Schwellenwert für neue Wohnbauflächen von 27,0 ha, bezogen auf die gesamte Verbandsgemeinde. Gemäß der Berechnung entfallen die Bedarfs- und Schwellenwerte auf die einzelnen Gemeinden wie folgt (Tabelle 5):

Tabelle 5: Rechnerisch ermittelte Bedarfs- und Schwellenwerte der VG Bad Ems-Nassau

| Kommune                        | Bedarfswert für Wohnbebauland (in ha) | Schwellenwert für Wohnbauland (in ha) |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Bad Ems (Mittelzentrum)</b> | 21,02                                 | 8,8                                   |
| <b>Nassau (Grundzentrum)</b>   | 10,30                                 | 4,3                                   |
| <b>Arzbach</b>                 | 4,04                                  | 1,7                                   |
| <b>Attenhausen</b>             | 0,98                                  | 0,4                                   |
| <b>Becheln</b>                 | 1,58                                  | 0,7                                   |
| <b>Dausenau</b>                | 2,95                                  | 1,2                                   |
| <b>Dessighofen</b>             | 0,42                                  | 0,2                                   |
| <b>Dienethal</b>               | 0,55                                  | 0,2                                   |
| <b>Dornholzhausen</b>          | 0,47                                  | 0,2                                   |
| <b>Fachbach</b>                | 3,00                                  | 1,3                                   |
| <b>Frücht</b>                  | 1,34                                  | 0,6                                   |
| <b>Geisig</b>                  | 0,80                                  | 0,3                                   |
| <b>Hömberg</b>                 | 0,78                                  | 0,3                                   |
| <b>Kemmenau</b>                | 1,22                                  | 0,5                                   |
| <b>Lollschied</b>              | 0,44                                  | 0,2                                   |
| <b>Miellen</b>                 | 0,82                                  | 0,3                                   |
| <b>Misselberg</b>              | 0,21                                  | 0,1                                   |
| <b>Nievern</b>                 | 2,4                                   | 1,0                                   |
| <b>Obernhof</b>                | 0,9                                   | 0,4                                   |
| <b>Oberwies</b>                | 0,4                                   | 0,1                                   |
| <b>Pohl</b>                    | 0,8                                   | 0,3                                   |
| <b>Schweighausen</b>           | 0,5                                   | 0,2                                   |
| <b>Seelbach</b>                | 1,0                                   | 0,4                                   |

| Kommune                  | Bedarfwert für Wohnbebauland (in ha) | Schwellenwert für Wohnbauland (in ha) |
|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Singhofen</b>         | 4,3                                  | 1,8                                   |
| <b>Sulzbach</b>          | 0,4                                  | 0,2                                   |
| <b>Weinähr</b>           | 1,1                                  | 0,4                                   |
| <b>Winden</b>            | 1,7                                  | 0,7                                   |
| <b>Zimmerschied</b>      | 0,2                                  | 0,1                                   |
| <b>VG Bad Ems-Nassau</b> | <b>64,7</b>                          | <b>27,0</b>                           |

Da sich die Schwellenwerte auf das Gebiet des Flächennutzungsplans beziehen sollen (vgl. **Z 30**), sind die in obiger Tabelle aufgelisteten Schwellenwerte nicht starr an die jeweiligen Kommunen gebunden. Werden in bestimmten Kommunen zugeordnete Schwellenwerte nicht (vollständig) ausgeschöpft, können diese nicht genutzten Schwellenwerte auf die übrigen Kommunen verteilt werden. Auf der anderen Seite müssen im Falle von mehr Wohnbauflächenausweisungen in einer Kommune, als dieser gemäß der Schwellenwertberechnung zusteht, die übrigen Gemeinden diesen Überschuss durch Flächeneinsparungen kompensieren.

Grundsätzlich sollte an den errechneten Schwellenwerten für die einzelnen Kommunen festgehalten werden, da in dieser Berechnung auch die zentralörtliche Funktion berücksichtigt wurde. Sollen in einer Gemeinde mehr Wohnbauflächen dargestellt werden, als dies gemäß den Schwellenwerten errechnet wurde, soll sich dies auf geeignete Gemeinden konzentrieren. Als besonders geeignet werden die Kommunen im Lahntal angesehen, da diese verkehrlich besonders gut erreichbar sind (unter anderem durch die Lahntalbahn). Außerdem weist die Gemeinde Singhofen eine grundzentrenähnliche Siedlungsstruktur auf. Zurückzuführen ist dies darauf, dass die Stadt Nassau durch die beengte Lage im Lahntal keine wesentlichen Entwicklungsmöglichkeiten mehr aufweist und Singhofen für die Stadt Nassau eine Entlastungsfunktion eingenommen hat. Insofern sollen nicht genutzte Schwellenwerte der Stadt Nassau größtenteils auf die Gemeinde Singhofen verlagert werden, um deren Entlastungsfunktion weiter zu stärken. Differenzen zwischen den Schwellenwerten und den zukünftigen Wohnbauflächendarstellungen werden ortsspezifisch begründet.

#### 6.1.4 Neue Wohnbauflächen

Für die folgenden Gemeinden werden keine Wohnbauflächen ausgewiesen:

- Frücht
- Lollschied
- Miellen
- Misselberg
- Oberwies
- Sulzbach
- Zimmerschied

Mit Ausnahme von Frücht handelt es sich um kleine Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnern. Der Entwicklungsdruck ist daher gering und kann häufig über vorhandene Baulücken oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung bereits gedeckt werden. Zudem haben die Gemeinden Frücht, Lollschied, Misselberg, Oberwies und Zimmerschied in den vergangenen Jahren neue Wohngebiete entwickelt oder zumindest Bebauungspläne beschlossen. Diese Baugelände decken zusätzlich den Bedarf der kommenden Jahre, sodass mittelfristig kein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen erkennbar ist.

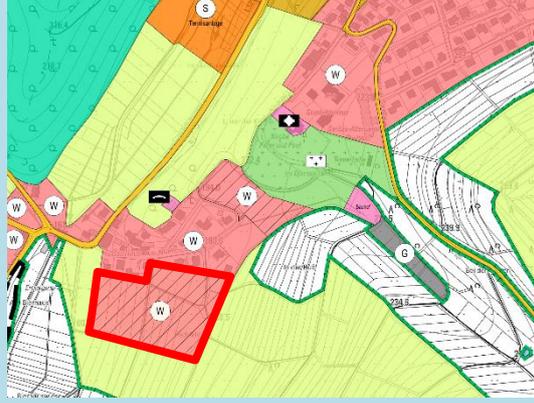
Sulzbach weist zwar keine weiteren Wohnbauflächen aus, jedoch sind im Gemeindegebiet neue Mischbauflächen geplant.

In Miellen ist eine Wohnbauflächenausweisung ungünstig, da keine konfliktfreien Flächen im Siedlungsanschluss bestehen, die verkehrliche Anbindung der Gemeinde als ungünstig bewertet werden muss und die Gemeinde selbst keinen Entwicklungsbedarf erkennt.

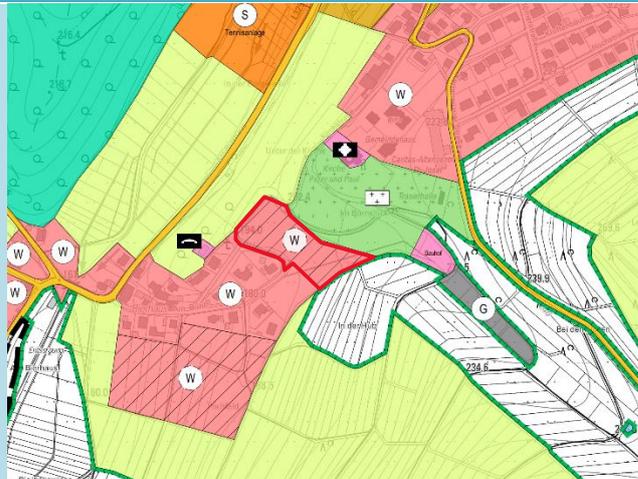
Im Folgenden werden die geplanten Wohnbauflächen stichpunktartig gelistet:

Allgemeine Hinweise:

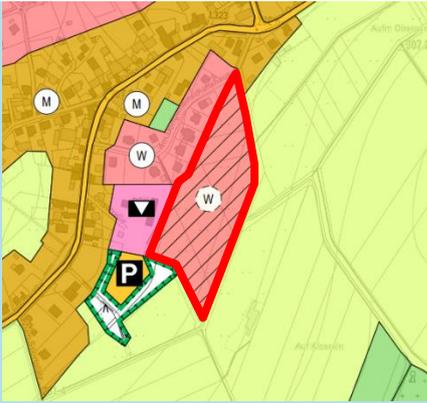
- Die Lärmwerte beziehen sich lediglich auf die Tag-Werte, da diese bereits einen auf dieser Ebene ausreichenden Anhaltspunkt über die Lärmbelastung geben. Eine nähere Betrachtung der Immissionsbelastung muss auf den nachfolgenden Planungsebenen stattfinden.
- Die Hinweise in Kapitel 9 sind allgemeingültig und werden daher nicht für jedes Baugebiet einzeln bewertet. Auch hier muss die spezifische Bewertung auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

| Arzbach                       |  | Fläche ARZ-W1 |
|-------------------------------|--|---------------|
| Ausschnitt                    |   |               |
| Lage und Erschließung         | Im Süden der Ortsgemeinde Arzbach, südlich an den Ortsteil „Bierhaus“ anschließend. Aus nördlicher Richtung „Am Bühl“ gut zu erschließen.  |               |
| Immissionsbelastung           | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 329 von 55 dB(A) oder teilweise mehr erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 55 dB(A), im Nordosten auch unter 50 dB(A) vor. |               |
| Größe (Anteil am Bedarfswert) | ca. 2,03 ha (50,2 %)   |               |
| aktuelle Nutzung              | Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich (Förderung im Rahmen von <b>Agrarumweltmaßnahmen</b> ) und für private Gärten genutzt. Teilweise bestehen größere Baumgruppen. Mittig verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Wirtschaftsweg.                       |               |
| angrenzende Nutzung           | Nördlich befinden sich Wohnbebauungen, in den übrigen Richtungen liegen Wirtschaftswegen und dahinter landwirtschaftliche Nutzungen (überwiegend Grünland) und vereinzelte Baumgruppen   |               |
| bisherige Darstellung im      | Der nordöstliche Bereich wurde bereits im vorherigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die rest-  |               |

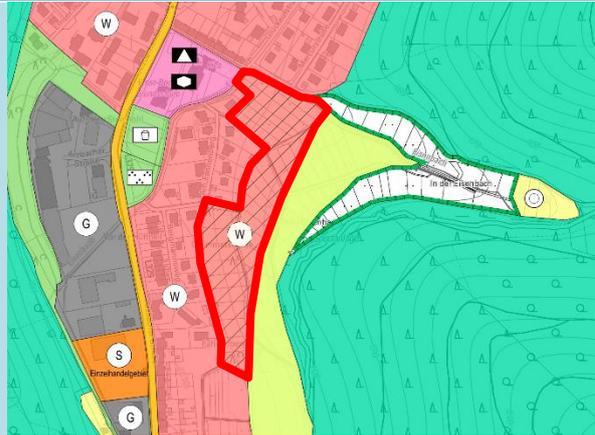
|  |  |
|--|--|
| <b>Flächennutzungsplan</b>                                     | lichen Flächen wurden als „Landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangflächen der 1. Kategorie“ dargestellt.  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Arzbach und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Ein kleiner Teil im Nordwesten wird als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund festgelegt. Dieser Teil kann sich zur Entwicklung von naturschutzfachlichem Ausgleich anbieten, sofern keine Zielabweichung erfolgt. |
| <b>Topografie</b>  | Das Gelände steigt von etwa 160 m NHN im Westen auf rund 190 m NHN im Osten über eine Länge von etwa 200 m an. Die Fläche ist folglich nach Westen exponiert.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Arzbach, im Naturpark Nassau. Die Kernzone des Naturparks liegt etwa 400 m östlich.<br><br>Wenige Meter südlich befindet sich die Zone III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes Br. Kunzbach 2+3-Arzbach und Br. Kemmenau (403220133).  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Im nördlichen Bereich ist mit <b>archäologischen Befunden</b> zu rechnen, da es die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes überlagert.   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Arzbach</b>               | <b>Fläche ARZ-W2</b>   |
| <b>Ausschnitt</b>            |    |
| <b>Lage und Erschließung</b> | Im Süden der Ortsgemeinde Arzbach, nördlich an den Ortsteil „Bierhaus“/ südlich an den Friedhof Arzbach anschließend. Aus nördlicher/westlicher/südlicher Richtung durch |

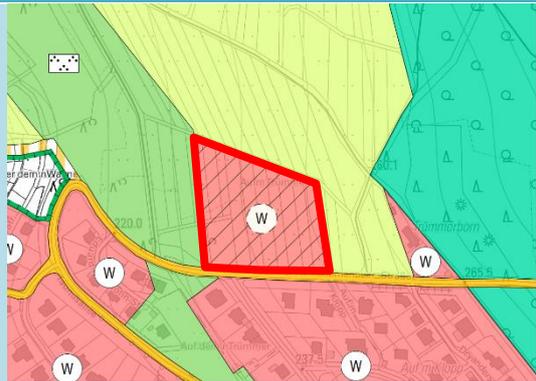
|  |   |
|--|---|
|  | die Straße „Am Bühl“ gut zu erschließen.  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 329 bis 50 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 45 dB(A).  |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>                          | ca. 0,80 ha (19,8 %)  |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Form von Grünland, teilweise Gehölzstrukturen. Von Südost nach Nordwest kreuzt eine oberirdische Stromleitung das Gebiet.  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Südlich liegen Wohnnutzungen, nördlich befindet sich der Friedhof Arzbach, im Westen und Osten befinden sich dichtere Gehölzstrukturen  |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Wohnbaufläche   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird lediglich von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Arzbach und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.  |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Süden exponiert. Das Gelände steigt auf einer Länge von durchschnittlich 40 m bis 50 m um 10 m an   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Osten zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 50 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit über 2,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Arzbach, im Naturpark Nassau. Die Kernzone des Naturparks liegt etwa 400 m östlich.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Die Fläche eignet sich besonders um den Ortsteil „Bierhaus“ mit dem Siedlungskörper Arzbach zu verbinden.<br><br>Im nördlichen Bereich ist mit <b>archäologischen Befunden</b> zu rechnen, da es die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes überlagert. |

|  |  |
|--|--|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | <p>Die Fläche grenzt südöstlich an den Siedlungskörper Attenhausen an. Die Erschließung kann aus nordwestlicher Richtung über die Straße „Am Dorfgemeinschaftshaus“ erfolgen.</p>  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | <p>In den südwestlichen und nördlichen Bereichen werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 323 („Ortsstraße“) bis 50 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 45 dB(A) vor.</p>   |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | <p>ca. 1,64 ha (167,3 %)</p>   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | <p>Landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit einigen Einzelbäumen. Im Norden befindet sich eine kleine Wiese mit dichterem Baumbestand</p>  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | <p>Im Westen grenzen Wohnnutzungen und das Dorfgemeinschaftshaus an. Südwestlich befindet sich ein von dichten Gehölzen umgebener Parkplatz. Nördlich befinden sich Kleingärten. Im Osten und Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzungen an (überwiegend Ackerbau und Grünland)</p> |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | <p>Geplante Wohnbaufläche „At 2“</p>   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert und randlich im Südosten von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund tangiert. Dies steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.</p>  |
| <b>Topografie</b>  | <p>Die Fläche steigt auf einer Länge von etwa 80 m von rund 280 m NHN auf 290 m NHN an. Der Hang ist dabei nach Westen exponiert.</p>  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verbreitet zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, sehr vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).</p>                     |
| <b>Naturschutz</b>   | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Atten-</p>   |

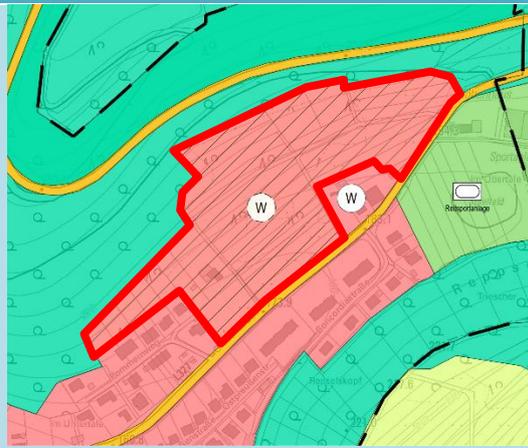
|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
|                       | hausen, im Naturpark Nassau. |
| <b>Besonderheiten</b> | Keine.                       |

| Bad Ems  |   | Fläche EMS-W1 |
|--|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Norden der Stadt Bad Ems, östlich der „Ernst-Born-Grundschule“. Erschließungen sind über die westlich angrenzenden Straßen „Eisenbach“ oder „Am Fahnenberg“ denkbar.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im südlichen und mittleren Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 329 („Arzbacher Straße“) bis 50 dB(A) oder erreicht. In den nördlichen Bereichen liegen Lärmwerte unter 45 dB(A) vor.  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>                          | ca. 2,26 ha (10,8 %)  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Aktuell wird die Fläche überwiegend als Grünland genutzt. Im Südwesten finden sich außerdem dichte Gehölzstrukturen. Im Nordosten liegt eine private Gartennutzung.   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Nördlich und westlich grenzen Wohnnutzungen an. Nordwestlich befindet sich die „Ernst-Born-Grundschule“. Östlich und südlich befinden sich Grünlandnutzungen, die vor allem in südliche Richtung durch Gehölzstrukturen unterbrochen werden. Etwas weiter westlich beginnt eine große Waldfläche. |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt.  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Im Regionalplan wird die Fläche lediglich von einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit und Erholung“ überlagert. Da diese Festlegung das gesamte Stadtgebiet Bad Ems betrifft, ist hier kein entgegenstehen festzustellen.  |               |
| <b>Topografie</b>  | Der südliche Bereich der Fläche ist nach Westen exponiert und fällt steil über eine Strecke von etwa 55 m von 135 m NHN auf 110 m NHN. Der nördliche Bereich ist nach Nord-   |               |

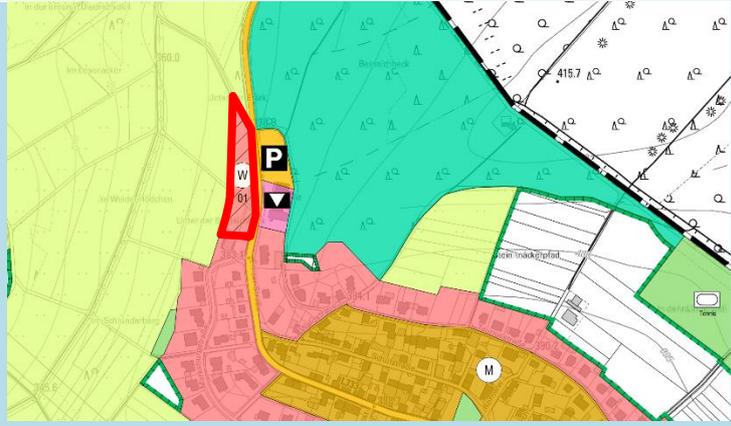
|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | westen exponiert und grundsätzlich flacher. Hier fällt das Gelände über rund 110 m von 140 m NHN auf etwa 125 m NHN  |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ insbesondere im Norden zu <b>massiven</b> Überflutungserscheinungen kommen (verbreitet bis 30 cm Wassertiefe, linienhaft auch bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit im „Hauptstrom“ über 2,0 m/s); kleinere Überschwemmungsgefahren bestehen auch im restlichen Plangebiet. |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.<br><br>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.  |
| <b>Besonderheiten</b>       | Keine.   |

| Bad Ems                              |  | Fläche EMS-W2 |
|--------------------------------------|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                    |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>         | Die Fläche liegt im Nordosten der Stadt Bad Ems auf dem „Trümmerborn“. Eine Erschließung ist über die südlich angrenzende „Alte Kemmenauer Straße“ grundsätzlich möglich.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>           | Im Rahmen der Lärmkartierung RLP 2022 wurde die „Alte Kemmenauer Straße“ nicht bewertet. Aussagen zur Lärmbelastung können nicht getroffen werden, sind aufgrund der umliegenden Nutzungen und der Tempo-30-Zone aber auch nicht wesentlich zu erwarten. |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b> | ca. 1,39 ha (6,6 %)  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>              | Aktuell wird die Fläche als Grünland (Förderung im Rahmen von <b>Agrarumweltmaßnahmen</b> , Vertragsnaturschutz Grünland) genutzt. Im Südwesten befinden sich verdichtete Gehölzstrukturen.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>           | Südlich grenzen hinter der „alten Kemmenauer Straße“ Wohnnutzungen an. Zu den übrigen Seiten liegen Grün-  |               |

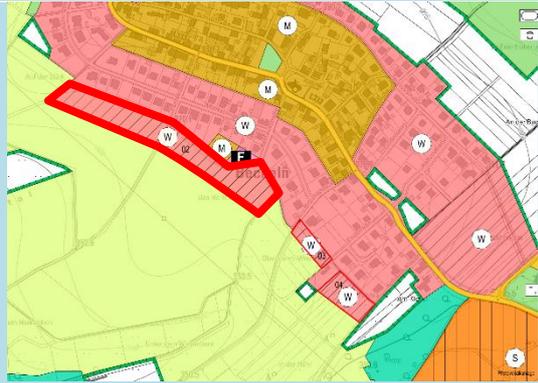
|   |   |
|---|---|
|   | landnutzungen, die sich in westlicher Richtung durch teils dichte Gehölzbestände abgelöst werden.   |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt.  |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Im Regionalplan wird die Fläche lediglich von einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit und Erholung“ überlagert. Da diese Festlegung das gesamte Stadtgebiet Bad Ems betrifft, ist hier kein entgegenstehen festzustellen.  |
| Topografie  | Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt über etwa 110 m von rund 250 m NHN auf etwa 235 m NHN. Die Fläche befindet sich in exponierter Lage auf einer Anhöhe östlich der Stadt Bad Ems, wo auch mehrere Kliniken stehen.   |
| Starkregengefährdung                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). Auf der angrenzenden „Alten Kemmenauer Straße“ bestehen höhere Sturzflutgefahren. |
| Naturschutz   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.<br><br>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B I des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.  |
| Besonderheiten  | Die Fläche liegt im Bereich <b>frühgeschichtlicher Fundstellen</b> , weshalb im weiteren Verfahren eine geophysikalische Sachstandsermittlung empfohlen wird.   |

| Bad Ems               |   | Fläche EMS-W3 |
|-----------------------|---|---------------|
| Ausschnitt            |   |               |
| Lage und Erschließung | Die Fläche liegt im Osten der Stadt Bad Ems, westlich der Reitsportanlage. Eine Erschließung ist über die südlich angrenzende „Grabenstraße“ denkbar. |               |

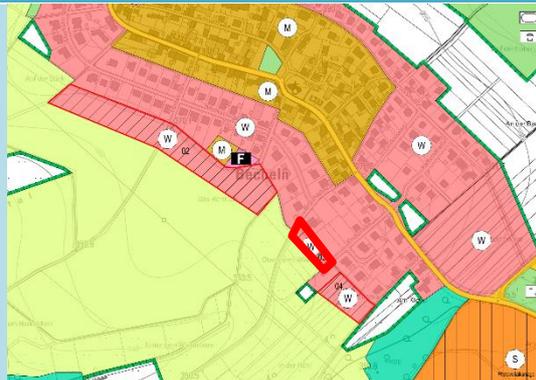
|  |  |
|--|--|
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 327 („Grabenstraße“) von <b>65 dB(A)</b> oder mehr (direkt an der Straße) erreicht. Nach Westen hin liegen zunehmend geringere Lärmwerte bis etwa 50 dB(A) vor.                 |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>                          | ca. 4,65 ha (22,1 %)   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche ist größtenteils von waldähnlichen Gehölzbeständen bedeckt. Diese Strukturen öffnen sich in östliche Richtung und werden dort als Grünland und Weideflächen genutzt.  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Nördlich und westlich grenzen Waldflächen an. Im Süden befinden sich Wohnnutzungen der Stadtlage Bad Ems, teils durch die „Grabenstraße“ getrennt. Ebenfalls durch die „Grabenstraße“ getrennt liegt der östliche Reiterhof.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Im Regionalplan wird die Fläche lediglich von einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit und Erholung“ überlagert. Da diese Festlegung das gesamte Stadtgebiet Bad Ems betrifft, ist hier kein entgegenstehen festzustellen.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Süden exponiert und fällt über etwa 210 m von rund 215 m NHN auf etwa 175 m NHN. In den westlichen Bereichen dreht die Hangausrichtung nach Südost.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Süden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit meist bis 0,5 m/s, vereinzelt bis 1,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.<br><br>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B III des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Aufgrund der Landesstraße (Stadtaus- und -einfahrt) ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.   |

| Becheln   |   | Fläche BEC-W1 |
|---|---|---------------|
| Ausschnitt  |   |               |
| Lage und Erschließung                                   | Am nördlichen Ortsausgang westlich angrenzend an die L 333 (Südwesten). Die Erschließung des Gebiets ist über diese Straßen grundsätzlich möglich.  |               |
| Immissionsbelastung                                     | Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 333 („Emser Straße“) bis zu <b>65 dB(A)</b> erreicht. Nach Westen hin fallen die Lärmwerte auf unter 55 dB(A).   |               |
| Größe (Anteil am Bedarfswert)                           | ca. 0,41 ha (25,9 %)  |               |
| aktuelle Nutzung  | Im Norden landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau/ Grünland). Im Süden liegt eine Gehölzgruppe mit teils großen Bäumen (Gartennutzung). Beide Nutzungen werden durch einen Wirtschaftsweg (Ost-West-Richtung) getrennt.   |               |
| angrenzende Nutzung                                     | Im Nordosten grenzt ein befestigter Wirtschaftsweg an, dahinter liegt ein kleines Waldstück. Weitere landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) liegen im Westen. Südlich befindet sich das erste Wohngebäude der Ortslage Becheln aus nördlicher Richtung kommend. Im Osten befindet sich die L 333 (Emser Straße), dahinter befindet sich eine Sport- und Gemeinschaftshalle mit zugehörigen Parkplätzen, bevor Wald folgt.  |               |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wurde bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.  |               |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird im Regionalplan vollständig von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Unmittelbar angrenzend befinden sich nördlich und westlich ein Vorbehaltsgebiet des regionalen Biotopverbunds. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung ohne die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete kaum möglich, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme kleiner Flächen im Norden (diese gehört dazu), keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden. Mit Ausnahme im Nordosten wird die Fläche außerdem von einem Vorbehaltsgebiet der besonderen Klimafunktion überlagert. Dieses Vorbehaltsgebiet wird jedoch nur marginal randlich |               |

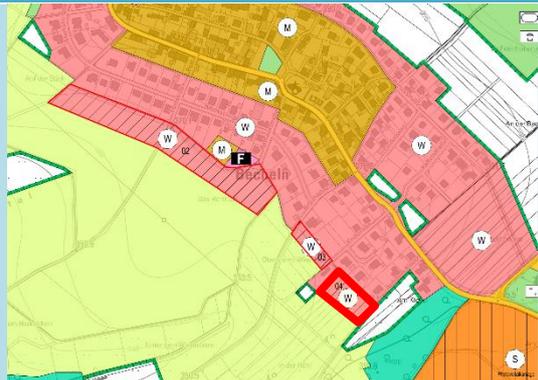
|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | beansprucht.  |
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche ist nach Westen exponiert und steigt über die Breite von etwa 20 m von etwa 376 m NHN auf 380 m NHN an.  |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Zu Sturzflutgefahren kann es jedoch am nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg kommen. |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>       | Aufgrund der Landesstraße (Ortsaus- und einfahrt) sowie der nahegelegenen Halle ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.  |

| Becheln                              |   | Fläche BEC-W2 |
|--------------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                    |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>         | Südlich an die Ortslage Becheln angrenzend. Eine Erschließung ist über die „Rathausstraße“ (Süden), „Poststraße“ (mittig) oder „Marksburgstraße“ (Norden) jeweils aus Nordöstlicher Richtung möglich.                     |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>           | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.   |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b> | Ca. 1,61 ha (101,9 %)   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>              | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau). In den nördlichen und östlichen Randbereichen Grünstreifen teils mit Gehölzen. Zentral durchquert ein befestigter Wirtschaftsweg die Fläche (Nordost-Südwest).        |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>           | Nördlich und östlich befindet sich der Siedlungsbereich Bechels mit Wohngebäuden, einem Spielplatz sowie der Feuerwehr angrenzend. Westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, teilweise durch Wirt- |               |

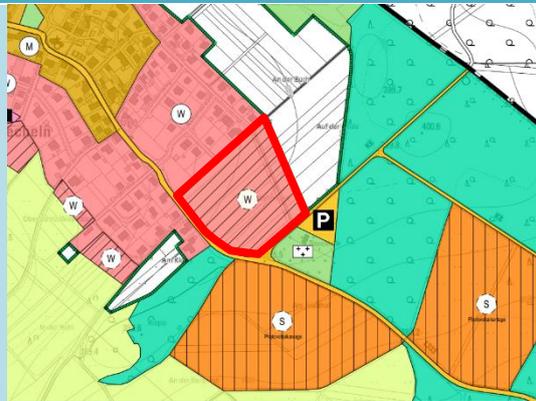
|  |   |
|--|---|
|  | schaftswege abgetrennt.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wurde bisher als „Landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangflächen Acker oder Grünland – 1. Kategorie“ dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und von einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund überlagert. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete notwendig, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme kleiner Flächen im Norden, keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden. |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Südwesten exponiert und steigt über eine Länge von etwa 50 m flach um etwa 5 Höhenmeter an.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ entlang des querenden Wirtschaftsweges zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s, vereinzelt bis 1,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.  |

| Becheln                              |   | Fläche BEC-W3 |
|--------------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                    |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>         | Südwestlich der Ortslage zwischen „Braubacher Weg“ und „Endstraße“ die zudem eine Erschließung ermöglichen.                         |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>           | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor. |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b> | ca. 0,17 ha (10,8 %)  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>              | Aktuell wird die Fläche gärtnerisch genutzt.  |               |

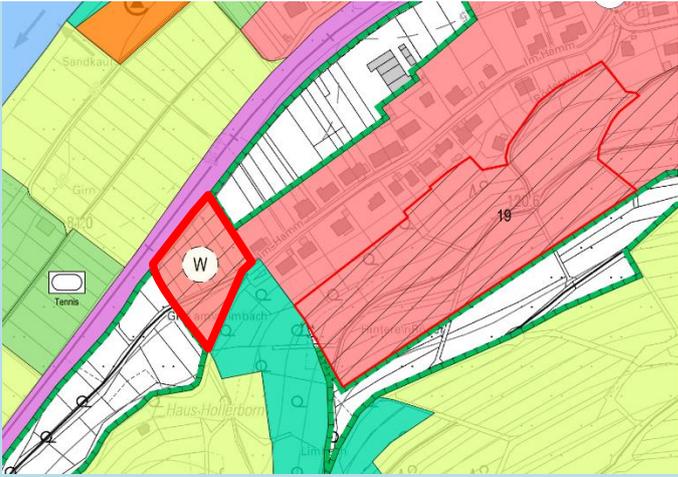
|  |   |
|--|---|
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Die Fläche liegt eingebettet in den Siedlungsbereich Becheln. Nördlich und südöstlich befinden sich Wohngebäude, ansonsten grenzen gärtnerische Nutzungen an. In südwestlicher Richtung beginnt der bauplanungsrechtliche Außenbereich.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wurde bereits als Wohnbaufläche dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund grenzt unmittelbar südwestlich an. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete notwendig, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme weiterer kleiner Flächen im Norden, keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden. |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Westen exponiert und liegt auf etwa 370 m NHN.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ in zentralen Bereichen zu <b>größeren</b> Überflutungsercheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.  |

| Becheln                               |   | Fläche BEC-W4 |
|---------------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                     |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>          | Südwestlich der Ortslage in der Verlängerung der Straße „Auf dem Klopp“. Hierüber ist auch eine Erschließung denkbar.               |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>            | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor. |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b> | ca. 0,32 ha (20,3 %)  |               |

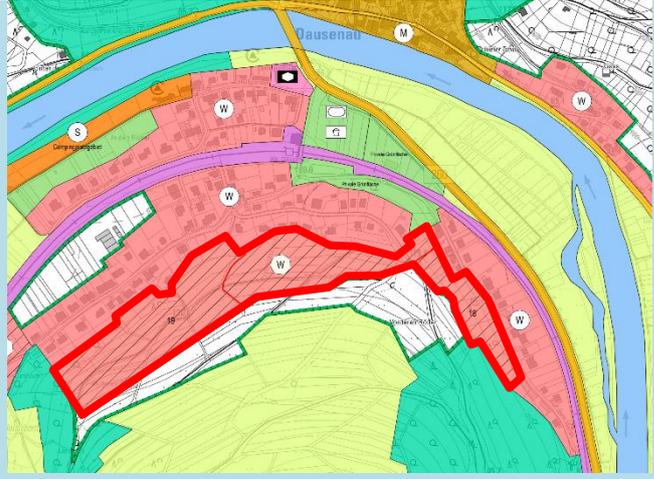
|  |   |
|--|---|
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Aktuell wird die Fläche gärtnerisch genutzt.  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Die Fläche liegt südwestlich des Siedlungsbereichs Becheln. Nördlich und nordöstlich befinden sich Wohngebäude, ansonsten grenzen gärtnerische Nutzungen, im Süden auch Grünland, an.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wurde bisher als „Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege als Ziel (Ackerrandstreifen, Alleebepflanzung etc.) – 2. Kategorie“ dargestellt.  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und von einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund überlagert. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete notwendig, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme kleineren Flächen im Norden, keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden. |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Nordwesten exponiert und steigt über eine Länge von etwa 60 m von etwa 375 m NHN auf 385 m NHN an.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ nicht mit besonderen Überflutungserscheinungen zu rechnen.  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.  |

|                              |  |                      |
|------------------------------|--|----------------------|
| <b>Becheln</b>               |  | <b>Fläche BEC-W5</b> |
| <b>Ausschnitt</b>            |    |                      |
| <b>Lage und Erschließung</b> | Südöstlich der Ortslage angrenzend an die L 333 (Südwesten) und die K 6 (Südosten). Erschließungen des Gebiets sind über diese zwei übergeordneten Straßen oder über die |                      |

|  |   |
|--|---|
|  | nördlichen Ortsstraßen „Taurusstraße“ und „Keltenstraße“ möglich.   |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im südwestlichen und südlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 333 („Emser Straße“) und K 6 von 55 dB(A) und in Straßennähe mehr erreicht. Nach Norden hin fallen die Lärmwerte auf bis zu 45 dB(A) ab.   |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs- wert)</b>                         | ca. 2,27 ha (143,7 %)   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau). Im Nordosten besteht außerdem schon ein Weg (Verbindung „Taurusstraße“ und „K 6“)   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Im Nordosten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Südöstlich verläuft die K 6, dahinter befindet sich der Friedhof Becheln. Südwestlich liegt die L 333, dahinter liegen im Süden land- und forstwirtschaftliche Flächen, im Südwesten Wohnbauflächen. Nordwestlich grenzen die Wohnhäuser aus dem Baugebiet „Gemüsefelder“ an die geplante Wohnbaufläche unmittelbar an.                                    |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wurde bisher als „Landespflegerische Vorrangfläche für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege“ dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und von einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund überlagert. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete notwendig, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme einer kleinen Forstfläche im Norden, keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden. |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Westen exponiert und steigt über eine Länge von etwa 190 m von etwa 384 m NHN auf 397 m NHN an.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.   |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Es ist mit <b>archäologischen Befunden</b> zu rechnen, da die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes überlagert wird. Bauliche Entwicklungen sind hier zu vermeiden.  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Ausschnitt</b></p>  |   |
| <p><b>Lage und Erschließung</b></p>                                   | <p>Im Südwesten der Ortslage, südlich der Lahn. Eine Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Im Hamm“ denkbar.</p>   |
| <p><b>Immissionsbelastung</b></p>                                     | <p>Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die B 260 (gegenüberliegendes Lahnufer) im Bereich zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht.</p>   |
| <p><b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b></p>                           | <p>ca. 0,48 ha (16,3 %)</p>   |
| <p><b>aktuelle Nutzung</b></p>  | <p>Überwiegende Nutzung als Garten/ Grünland. Im Süden verläuft in Ost-West-Richtung außerdem ein unbefestigter Wirtschaftsweg durch das Plangebiet.</p>  |
| <p><b>angrenzende Nutzung</b></p>                                     | <p>Im Nordwesten grenzt die Lahntalbahn an die geplante Wohnbaufläche. Östlich liegen die Wohnhäuser der Straße „Im Hamm“, worüber eine Anbindung an den Siedlungskörper Dausenau gegeben ist. Südöstlich liegt Wald, zu den übrigen Seiten grenzen überwiegend Gartennutzungen an.</p>               |
| <p><b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b></p>            | <p>Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p>   |
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.</p>   |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Die Fläche ist nach Norden exponiert und fällt über eine Länge von etwa 80 m von etwa 95 m NHN auf 83 m NHN ab.</p>  |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Westen zu teils <b>massiven</b> Überflutungserscheinungen kommen (meist bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, meist 1,0 m/s).</p> |
| <p><b>Naturschutz</b></p>   | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde</p>   |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | Dausenau, im Naturpark Nassau.<br>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert. |
| <b>Besonderheiten</b> | Erhöhte Lärmbelastung durch die angrenzende Lahntalbahn denkbar.   |

| Dausenau   |   | Fläche DAU-W2 |
|--|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Im Süden der Ortslage, südlich der Lahn. Erschließungen sind im Osten über die Straße „Auf dem Werth“ und ansonsten über den „Röderweg“ möglich.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht.  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 5,66 ha (191,9 %)   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Reich strukturierte Grünlandfläche mit zahlreichen Gehölzen und Gehölzgruppen, die sich im Osten und Nordwesten teils zu Waldartigen Beständen verdichten. Im Nordosten verläuft außerdem ein befestigter Weg, der bereits zur Erschließung nördlich angrenzender Wohnhäuser dient. |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Von Nordwest über Nord nach Ost grenzen Wohnnutzungen des Siedlungsbereichs Dausenau an die geplanten Flächen. Südwestlich und südöstlich grenzen Waldflächen an. Im Süden wird die mit Gehölzen reich strukturierte Grünlandfläche fortgesetzt.                                    |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde  |               |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <p>weiterentwickelt.</p> <p>Südlich grenzt unmittelbar ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund an.</p> <p>Durch den südwestlichen Bereich verläuft eine überregionale Straßenverbindung. Diese Festlegung dürfte jedoch der Bundesstraße B 260 rechts der Lahn gelten und ist folglich der Planunschärfe zu verschulden.</p>  |
| <b>Topografie</b>           | <p>Die Fläche ist nach Norden exponiert, in den Randlagen auch nach Nordwest und Nordost. Der höchste Punkt liegt mit etwa 140 m NHN im Südwesten, der tiefste Punkt bei rund 85 m NHN im Osten. Das Gefälle ist sehr unterschiedlich. Hauptsächlich kann der Geländeabfall mit 20 Höhenmeter auf einer Strecke von etwa 75 m beschrieben werden (20 - 25 %). In den nordwestlichen und östlichen Randlagen sind auch Steigungen deutlich über 50 % und teils über 80 % (im Osten) zu finden.</p> |
| <b>Starkregengefährdung</b> | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).</p>   |
| <b>Naturschutz</b>          | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau.</p> <p>Außerdem wird das Gebiet, mit Ausnahme der östlichen Bereiche, von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.</p> <p>Südöstlich grenzt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (FFH-7000-035) an.</p>   |
| <b>Besonderheiten</b>       | <p>Insbesondere im Osten ist die Bebaubarkeit sehr <b>erschwert</b>.</p>  |

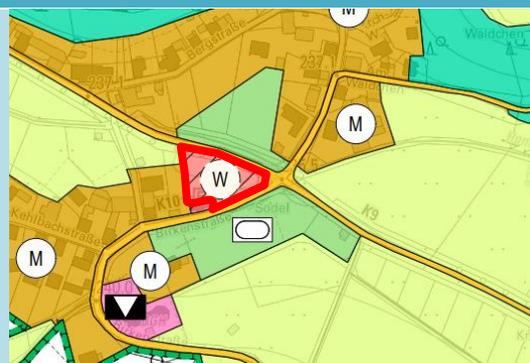
|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Dausenau</b>              | <b>Fläche DAU-W3</b>   |
| <b>Ausschnitt</b>            |  |
| <b>Lage und Erschließung</b> | <p>Im Südosten der Ortslage, rechts der Lahn. Eine Erschließung</p>                  |

|  |  |
|--|--|
|  | ßung ist über die Verlängerung der Straße „Auf der Au“ denkbar.  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 von über 60 dB(A) erreicht. In den östlichen Bereichen liegen Lärmwerte unter 60 dB(A) vor.                                    |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 0,53 ha (18,0 %)   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Waldähnliche Gehölzstrukturen mit einem Wirtschaftsweg mittig in Nord-Süd-Richtung (Verlängerung „Auf der Au“)   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Im Norden befinden sich Wohnbebauungen der Gemeinde Dausenau. Ansonsten Waldstrukturen, die sich in westliche Richtung auflockern und in Grünland übergehen.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt. |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt über eine Länge von etwa 70 m von etwa 125 m NHN auf 97 m NHN ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.  |
| <b>Naturschutz</b>   | Der Bereich östlich des Wirtschaftswegs liegt im Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ (VSG-7000-012). Außerdem befindet sich die Fläche, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.   |

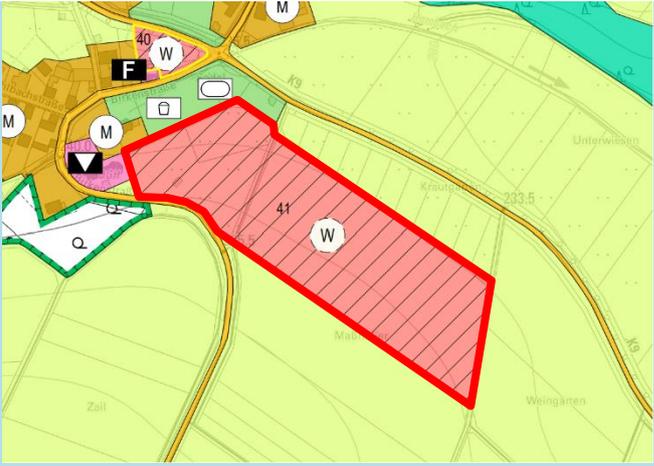
Dessighofen

Fläche DES-W1

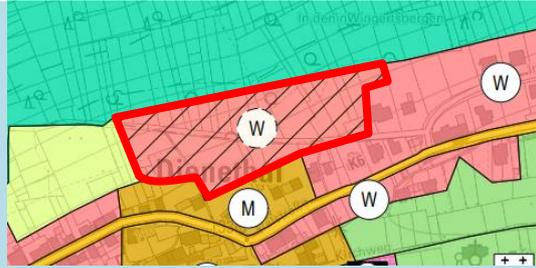
Ausschnitt



|  |   |
|--|---|
| <b>Lage und Erschließung</b>                                     | Die Fläche liegt mittig in der Ortslage Dessighofen, westlich der Kreuzung der K 10 (Birkenstraße/ Bergstraße) und der K 9 (Bergstraße) und kann über diese auch erschlossen werden.  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                       | Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 10 („Birkenstraße“) und K 9 („Bergstraße“) bis 60 dB(A) erreicht. In den westlichen Bereichen liegen Lärmwerte zwischen 50 und 55 dB(A) vor.                   |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs- wert)</b>                           | ca. 0,19 ha (45,2 %)  |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche stellt aktuell eine Grünfläche dar und wird im Süden von einer Stromleitung überspannt.  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                       | Südlich befindet sich das örtliche Feuerwehrgebäude und ein Bolzplatz. Westlich grenzen Mischnutzungen an die Planfläche. Im Norden befinden sich weitere Gebäude der Ortslage Dessighofen. Im Osten liegt der Kreuzungspunkt der Kreisstraßen K 9 und K 10.            |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>              | Grünfläche, im Süden Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr (Punktsignatur).   |
| <b>Regionaler Raumordnungs- plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Siedlungsfläche Wohnen und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die Fläche entspricht den Darstellungen des Regionalplans.  |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche befindet sich in einer Tallage (des „Hombachs“ und des „Kehlbachs“) und steigt nur gering nach Süden hin an.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                      | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zu <b>massiven</b> Überflutungserscheinungen kommen (verbreitet bis 200 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, vereinzelt auch darüber). |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dessighofen, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Kann auch als Innenentwicklung gewertet werden.   |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Ausschnitt</b></p>  |    |
| <p><b>Lage und Erschließung</b></p>                                   | <p>Die Fläche schließt südöstlich an den Siedlungsbereich Dessighofens an. Eine Erschließung kann über die „Birkenstraße“ (K 10) erfolgen.</p>   |
| <p><b>Immissionsbelastung</b></p>                                     | <p>Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 10 („Birkenstraße“) und K 9 („Bergstraße“) bis 55 dB(A), nahe der südlichen K 10 auch bis 60 dB(A), erreicht. In den restlichen Bereichen liegen Lärmwerte zwischen 45 und 50 dB(A) vor.</p>                          |
| <p><b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b></p>                           | <p>ca. 3,39 ha (807,1 %)</p>   |
| <p><b>aktuelle Nutzung</b></p>  | <p>Die Fläche wird derzeit überwiegend ackerbaulich (gute Ertragsmesszahlen, &gt; 55) genutzt. Im Westen befinden sich diverse kleinteilige Strukturen, beispielhaft eine Streuobstwiese, vereinzelte Wirtschaftsgebäude und Grünland.</p>   |
| <p><b>angrenzende Nutzung</b></p>                                     | <p>Nordwestlich befindet sich ein Bolzplatz, westlich Wohngebäude der Siedlungslage Dessighofen und das Dorfgemeinschaftshaus. Südwestlich grenzt die K 10 an. Zu den übrigen Seiten liegen landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Ackerbau).</p>  |
| <p><b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b></p>            | <p>Die Fläche ist Bestandteil der 10. Änderung des FNP Nassau, die gerade im Verfahren ist. Vor dieser Änderung würde die Fläche der Landwirtschaft zugeordnet, beziehungsweise im Westen der „Kategorie 1-Flächen“, welche nach Nutzungsaufgabe für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden sollen.</p> |
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dessighofen und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.</p>   |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Die Fläche ist nach Nordosten exponiert und fällt über eine Länge von etwa 100 m von 255 m NHN auf 240 m NHN ab.</p>  |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-</p>   |

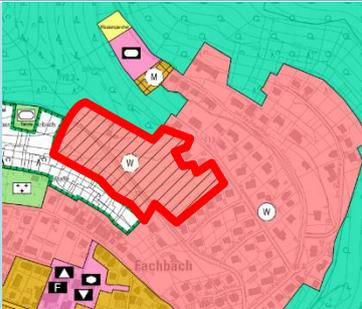
|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. |
| <b>Naturschutz</b>    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Des-sighofen, im Naturpark Nassau.                  |
| <b>Besonderheiten</b> | Keine.   |

| Dienethal  |  | Fläche DIE-W1 |
|--|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Nördlich der Dorfmitte. Eine Erschließung ist über die die Straße „In den Wingertsbergen“ aus östlicher Richtung oder einer Anbindung an die südliche „Talstraße“ denkbar.   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>                          | ca. 1,13 ha (205,5 %)  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Im Süden teilweise Gärten oder kleine Wiesenflächen mit starkem Gehölzbewuchs, im Norden Waldflächen   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Nördlich grenzen Waldflächen, östlich und südlich Wohn- und Mischnutzungen sowie westlich Gärten an die Planfläche an.   |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Geplante Wohnbaufläche gemäß der 5. Fortschreibung des FNP Nassau  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Im Süden als Siedlungsfläche Wohnen und flächendeckend als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Im Süden entspricht die geplante Darstellung ausdrücklich den Festlegungen des Regionalplans und auch insgesamt, stehen keine Festlegungen der geplanten Darstellung entgegen. |               |
| <b>Topografie</b>  | Das Gelände steigt auf einer Strecke von etwa 50 m von 140 m NHN im Süden auf 160 m NHN im Norden an. Folglich ist die Fläche nach Süden exponiert.  |               |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).                        |               |

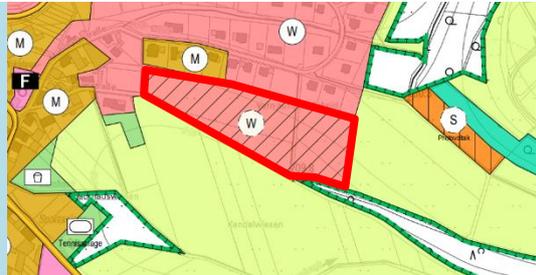
|                |   |
|----------------|---|
| Naturschutz    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Die-nethal, im Naturpark Nassau. |
| Besonderheiten | Keine.  |

| Dornholzhausen  |  | Fläche DOR-W1 |
|---|--|---------------|
| Ausschnitt  |    |               |
| Lage und Erschließung                                   | Die geplante Wohnbaufläche liegt im Nordosten der Ortslage und ist über die aus südwestlicher Richtung kommenden „Mühlbachstraße“ erschließbar.  |               |
| Immissionsbelastung                                     | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.  |               |
| Größe (Anteil am Bedarfs-wert)                          | ca. 1,59 ha (338,3 %)  |               |
| aktuelle Nutzung  | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau), im Norden entlang des Weges steht außerdem eine Baumreihe und es befinden sich dort (teils überdachte) Lagerflächen  |               |
| angrenzende Nutzung                                     | Im Norden befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg. Hinter diesem liegen landwirtschaftliche Flächen. Weitere landwirtschaftliche Flächen liegen östlich und südlich unmittelbar angrenzend. Im Westen grenzt die Ortslage Dornholzhausen mit überwiegend Wohngebäuden an. Nordwestlich angrenzend befindet sich eine gewerblich genutzte Halle. |               |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Der Südwesten als geplante Wohnbaufläche „Do 1“ (teilweise), ansonsten als Landwirtschaftsfläche   |               |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die Fläche entspricht den Darstellungen des Regionalplans.  |               |
| Topografie  | In der nordwestlichen Ecke liegt der Hochpunkt des „Stergskopf“ mit 311 m NHN. Das Gelände fällt nach Osten hin kaum ab und erreicht im Osten (Entfernung über 150 m) 305 m NHN.   |               |

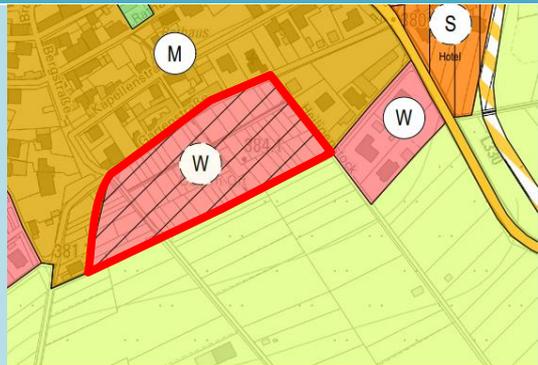
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden am Wirtschaftsweg zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dornholzhausen, im Naturpark Nassau. Etwa 130 m südöstlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“  |
| <b>Besonderheiten</b>       | Keine.  |

| <b>Fachbach</b>  |  | <b>Fläche FAC-W1</b> |
|--|--|----------------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |                      |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Im Norden der Ortslage Fachbach. Eine Erschließung ist insbesondere über den südlichen „Alten Postweg“ aber auch über den Nordöstlichen „Kapellenweg“ denkbar.   |                      |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 bis 50 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen höhere Lärmwerte bis 55 dB(A) vor.   |                      |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 2,91 ha (97,0 %)   |                      |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Grünlandfläche, in den westlichen Randbereichen teilweise Wald, im Norden vereinzelte Wohnhäuser   |                      |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Nordosten, Osten und Süden überwiegend Wohnhäuser, sonst meist Waldflächen   |                      |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Wohnbaufläche  |                      |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen überlagert. Beide Vorbehaltsgebiete stehen einer Entwicklung von Wohnbauflächen grundsätzlich nicht entgegen, auch weil diese flächendeckend in Fachbach vorliegen. Im Norden werden außerdem geringfügig Vorbehaltsflächen für den regionalen Biotopverbund tangiert. |                      |

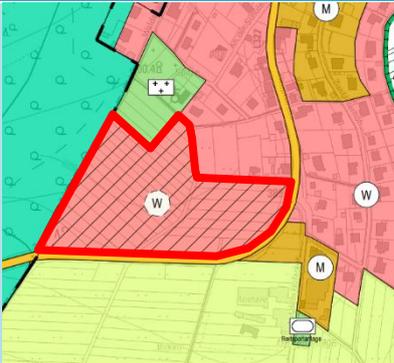
|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche ist nach überwiegend nach Südosten exponiert und steigt von etwa 105 m NHN auf 120 m NHN über eine Länge von etwa 120 m relativ flach an. Im nördlichen Teil steigt das Gefälle deutlich stärker und erreicht über eine Entfernung von 40 m weitere 20 Höhenmeter.  |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Osten zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).   |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Fachbach, im Naturpark Nassau. Im Südwesten und kleinteilig im Norden werden die Flächen außerdem vom <b>Vogelschutzgebiet</b> „Lahnhänge“ überlagert.<br><br>In geringer Entfernung nördlich liegt die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Br Fachbach, Am Sportplatz“ (403220801). |
| <b>Besonderheiten</b>       | Sowohl der Nordteil als auch der südwestliche Bereich sind wegen der Topografie und dem VSG nur bedingt geeignet.  |

| Geisig  |   | Fläche GEI-W1 |
|---|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                                   |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                        | Im Osten der Ortslage Geisig. Eine Erschließung ist über die „Brunnenstraße“ aus Westen kommend möglich.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                          | Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 12 („Rhein-Taunus-Straße“) zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht. |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                | ca. 1,58 ha (197,5 %)   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>                             | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                          | Im Norden und Westen befinden sich Wohnhäuser. Südlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Südosten beginnt ein Gehölzstreifen.           |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> | Geplante Wohnbaufläche (10. Änderung), davor Landwirtschaft   |               |

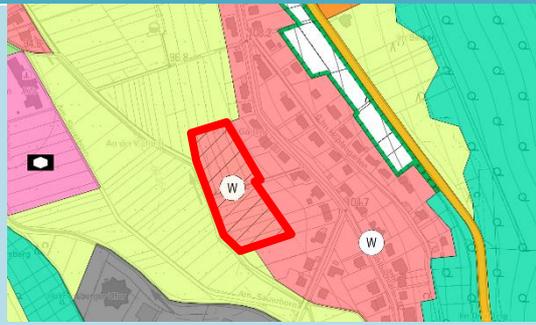
|  |   |
|--|---|
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die Fläche entspricht den Darstellungen des Regionalplans.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Südwesten exponiert und steigt von etwa 210 m NHN im Süden über eine Strecke von etwa 70 m bis 80 m auf etwa 223 m NHN an.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Geisig, im Naturpark Nassau. Etwa 80 m östlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.  |

| <b>Hömburg</b>                                      |   | <b>Fläche HÖM-W1</b> |
|---|---|----------------------|
| <b>Ausschnitt</b>                                   |   |                      |
| <b>Lage und Erschließung</b>                        | Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand und kann insbesondere über die Gartenstraße erschlossen werden.  |                      |
| <b>Immissionsbelastung</b>                          | Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 330 („Nassauer Straße“) zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht. In den nördlichen und westlichen Bereichen liegen die Lärmwerte eher darunter. |                      |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                | ca. 1,09 ha (139,7 %)   |                      |
| <b>aktuelle Nutzung</b>                             | Überwiegend eine Kleingartenanlage. Im Südwesten auch ein befestigter Weg und ein größeres Gebäude  |                      |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                          | Im Norden, Osten und Westen befinden sich weitere Wohnnutzungen. Südlich grenzen kleinstrukturierte Garten- und Wiesenflächen an.   |                      |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> | Kleingartenanlage   |                      |

|  |   |
|--|---|
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Im Westen befindet sich die Fläche in einer Siedlungsfläche Wohnen. Die gesamte Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Die Fläche entspricht zu Teilen den Festlegungen des Regionalplans und steht diesem nicht entgegen. |
| <b>Topografie</b>  | Das Gelände ist relativ eben und liegt auf etwa 384 m NHN. Im Südwesten fällt es leicht auf etwa 382 m NHN ab   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit unter 0,2 m/s).                        |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Hömberg, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Hätte nach altem Baurecht auch über den § 13b BauGB entwickelt werden können.   |

| Kemmenau                             |  | Fläche KEM-W1 |
|--------------------------------------|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                    |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>         | Die Fläche befindet sich im Südwesten von Kemmenau. Eine Erschließung ist über die südliche L 327 denkbar (außerorts) oder über die nördlichen Dorfstraßen „Auf den Birken“, „An der Schule“ oder „Waldstraße“   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>           | Im südlichen Bereich werden Lärmwerte bedingt durch die angrenzende L 327 („Hauptstraße“) von 65 dB(A), in direkter Straßennähe auch bis <b>70 dB(A)</b> , erreicht. Nach Norden hin fallen die Lärmwerte auf unter 50 dB(A). Werte unter 55 dB(A) liegen meist ab einen Abstand von etwa 50 m bis 70 m zur L 327 vor. |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b> | ca. 3,36 ha (275,4 %)  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>              | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Grünland). Im Süden befindet sich eine Baumreihe, die sich im Südwesten zu einer Baum- und Gehölzgruppe aufweitet.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>           | Südlich und südöstlich befindet sich die L 327 (innerorts  |               |

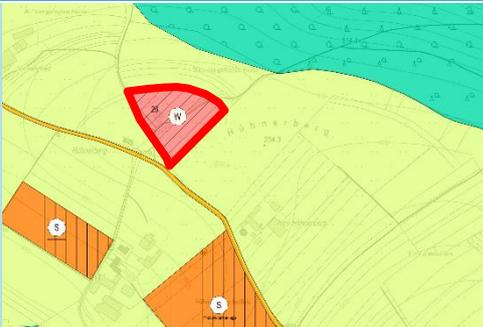
|   |   |
|---|---|
|   | „Hauptstraße“). Dahinter befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen (meist Pferdehaltung). Westlich beginnt die ausgedehnte Forstfläche des Bad Emser Stadtwaldes. Nördlich liegt der Friedhof von Kemmenau und nordöstlich grenzen die Gebäude der Ortslage Kemmenau an.  |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Größtenteils Wohnbaufläche. Im Westen landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege sowie im Südwesten Gewerbegebiet.   |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Im Westen befindet sich die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. Die gesamte Fläche wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Die Fläche widerspricht grundsätzlich nicht den Festlegungen des Regionalplans.   |
| Topografie  | Das Gelände weist überwiegend eine Südexposition auf bei einer geringen Neigung. Von 390 m NHN im Süden steigt das Gelände über 200 m bis auf etwa 400 m NHN im Norden an.  |
| Starkregengefährdung                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s). An den angrenzenden Verkehrswegen (insbesondere L 327) kann es zu höheren Sturzflutgefahren kommen. |
| Naturschutz   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Kemmenau, im Naturpark Nassau. Etwa 360 m westlich beginnt die Kernzone des Naturparks Nassau.<br><br>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B I und B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.   |
| Besonderheiten  | Mit der südlichen L 327 können hohe <b>Immissionsschutzauf-lagen</b> bestehen.  |

|                       |  |               |
|-----------------------|--|---------------|
| Nassau                |  | Fläche NAS-W1 |
| Ausschnitt            |                              |               |
| Lage und Erschließung | Die Fläche liegt im Südwesten des Stadtteils Bergnassau. Erschließungen sind über die östliche Straße „Im Mühlba |               |

|  |  |
|--|--|
|  | chtal“ oder die südliche „Taunusstraße“ denkbar, aber nicht unmittelbar möglich.   |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.  |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 0,92 ha (8,9 %).   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Mittig verläuft in Ost-West-Richtung ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Im Südwesten steht außerdem ein Baum.   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Östlich und südlich liegen Wohnnutzungen des Ortsteils Bergnassau. Westlich verläuft der „Mühlgraben“ (Gewässer 3. Ordnung) als Nebenarm des „Mühlbachs“ (Gewässer 2. Ordnung). Entlang des „Mühlgrabens“ stehen weitere Bäume und sonstige Gehölze. Ansonsten grenzen Im Westen und Norden Grünlandflächen an.  |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird im Flächennutzungsplan Nassau (alt) bereits als Wohnbaufläche (Bestand) und geplante Wohnbaufläche (Na 5, im Nordwesten) dargestellt.  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Stadt Nassau und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.<br><br>Der südwestliche Teil wird randlich von einem Vorranggebiet Grundwasserschutz überlagert, welches sich westlich und nördlich großräumig fortsetzt. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen. |
| <b>Topografie</b>  | Das Gefälle ist weitgehend eben mit einer schwach ausgeprägten Westexposition. Im Norden fällt das Gelände von etwa 100 m NHN im Osten auf etwa 97,5 m NHN im Westen über eine Strecke von rund 60 m. Im Süden ist das Gelände flacher.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).   |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Nassau, im Naturpark Nassau.<br><br>Die Fläche liegt in der Zone III sowie im Norden in der Zone II des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Br. Bergnassau-Scheuern 4“ (403322217)  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Eine der wenigen Optionen für die Stadt Nassau sich zu entwickeln.   |

| Nievern  |  | Fläche NIE-W1 |
|--|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Im Südosten der Ortslage Nievern. Die „Bergstraße“ endet am östlichen Rand und könnte zugunsten einer Erschließung verlängert werden.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im südlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 65 („Früchter Straße“) bis 55 dB(A) erreicht. In den nördlichen und östlichen Bereichen liegen Lärmwerte unter 50 dB(A) vor.                            |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 2,03 ha (86,4 %)   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen.   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Südlich grenzt Wald an, nördlich und östlich stehen überwiegend Wohngebäude, westlich befindet sich ein Sport- und Spielplatz.   |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Wohnbaufläche  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen überlagert. Beide Vorbehaltsgebiete stehen einer Entwicklung von Wohnbauflächen grundsätzlich nicht entgegen, auch weil diese flächendeckend in Nievern vorliegen. |               |
| <b>Topografie</b>  | Das Gelände ist nach Norden exponiert. Mit einem Anstieg von 10 Höhenmeter auf einer Länge von unter 50 Metern ist das Gelände als steil einzustufen. Durchschnittlich liegt das Gelände auf 125 m NHN.  |               |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).                             |               |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau.   |               |
| <b>Besonderheiten</b>  | Die westlichen Flächen liegen im Bereich der Altablagerungsstelle „An der K 65“. Es handelt sich um eine ehemali-  |               |

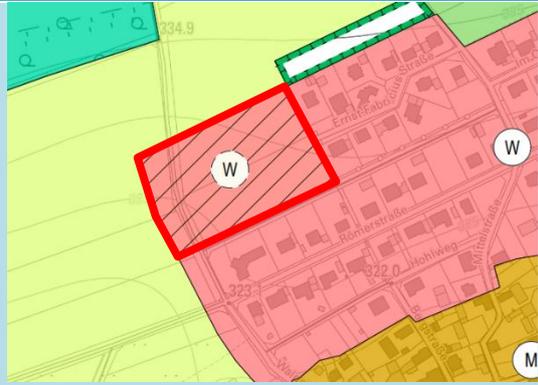
ge Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt es sich um eine **altlastverdächtige** Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde.

| Nievern  |  | Fläche NIE-W2 |
|--|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Etwa 500 m südlich der Ortslage Nievern, auf dem Hühnerberg (Außenbereich). Die Kreisstraße K 65 verläuft wenige Meter südlich.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im südlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 65 bis 60 dB(A) erreicht. Nach Norden hin fallen die Lärmwerte auf unter 45 dB(A) ab, wobei 55 dB(A) bereits nach etwa 20 m Abstand zur K 65 erreicht werden. |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 1,29 ha (54,9 %)   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau im Norden und Lagerflächen sowie einer kleinen Halle im Süden. Die Lagerflächen sind von Grünlandflächen umringt.   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Nördlich grenzt Wald an, zu den übrigen Seiten liegen landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Grünland. Westlich liegen außerdem weitere Lagerflächen. Wenige Meter südlich verläuft die K 65 in Ost-West-Richtung.   |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Überwiegend „landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangfläche Acker oder Grünland – 1. Kategorie“. Im Süden/ Südosten wird außerdem das Ziel für eine landespflegerische Vorrangfläche dargestellt.  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen überlagert. Beide Vorbehaltsgebiet stehen einer Entwicklung von Wohnbauflächen grundsätzlich nicht entgegen, auch weil diese flä-  |               |

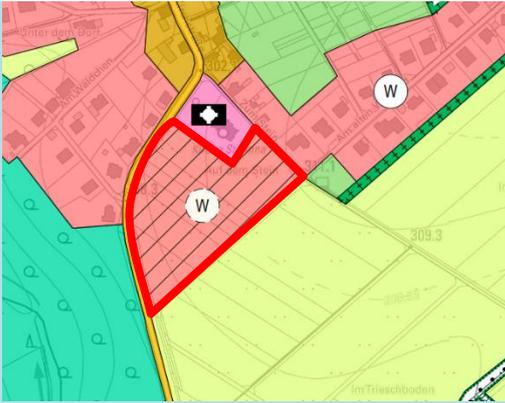
|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <p>chendeckend in Nievern vorliegen.</p> <p>Der Norden wird außerdem als <b>Vorranggebiet</b> der Landwirtschaft festgelegt, im Süden befindet sich eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Die gesamte Fläche wird von einer Vorrangfläche regionaler Grünzug überlagert.</p> <p>Insbesondere die Vorrangflächen Landwirtschaft und regionaler Grünzug stehen einer Wohnbauflächenentwicklung bisher entgegen.</p> |
| <b>Topografie</b>           | Das Gelände ist nach Norden und Nordosten in Richtung Lahntal exponiert. Die Fläche fällt von etwa 235 m NHN im Südosten über eine Strecke von 80 bis 180 m auf 227 m NHN.  |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,2 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>       | Keine Anbindung an den Siedlungskörper, die Fläche würde eine neue Siedlungseinheit aufbauen. Es ist an dieser Stelle jedoch kein klassisches Wohngebiet, sondern die Errichtung von Tiny-Häusern vorgesehen, was eine Entwicklung insbesondere aus Sicht der Naherholung rechtfertigt.   |

| Obernhof                     |  | Fläche OBH-W1 |
|------------------------------|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>            |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b> | Südöstlich der Ortslage. Eine Erschließung ist über einen Stich vom nördlichen „Neuhäuser Weg“ möglich   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>   | Im südwestlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 324 (Seelbacher Straße) bis 60 dB(A), in unmittelbarer Nähe zur L 324 auch darüber, erreicht. Nach Norden hin fallen die Lärmwerte auf unter 45 dB(A). Im Abstand von etwa 20 m werden bereits Lärmwerte unter 55 dB(A) er- |               |

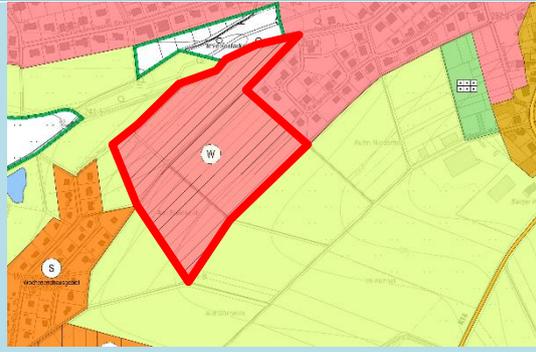
|  |  |
|--|--|
|  | reicht.  |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-<br/>wert)</b>                               | ca. 2,24 ha (251,7 %)  |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Überwiegend bewaldet, im Westen auch als offene Wiesenfläche   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>   | Östlich und südöstlich liegen weitere Waldflächen. Im Süden grenzt die L324 an. Westlich und nördlich liegen die Siedlungsbereich von Obernhof.  |
| <b>bisherige Darstellung im<br/>Flächennutzungsplan</b>                  | Geplante Wohnbaufläche „Oh 3“  |
| <b>Regionaler Raumordnungs-<br/>plan Mittelrhein-Westerwald<br/>2017</b> | Die Fläche wird lediglich von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Obernhof und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.  |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche steigt von 120 m NHN im Westen auf etwa 155 m NHN im Osten über eine Länge von 250 m an. Der Hang ist nach Nordwesten in Richtung exponiert und bildet den Talhang links der Lahn.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>  | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Zentrum (linienhaft) zu geringen Überflutungerscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Obernhof, im Naturpark Nassau. Etwa 100 m südlich befindet sich das FFH-Gebiet „Lahnhänge“  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.   |

| Pohl                         |   | Fläche POH-W1 |
|------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>            |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b> | Im Nordwesten der Ortsgemeinde. Eine Erschließung ist über die Ernst-Fabritius-Straße unmittelbar östlich und/oder über die westlich verlaufende Verlängerung der Waldstraße denkbar. |               |

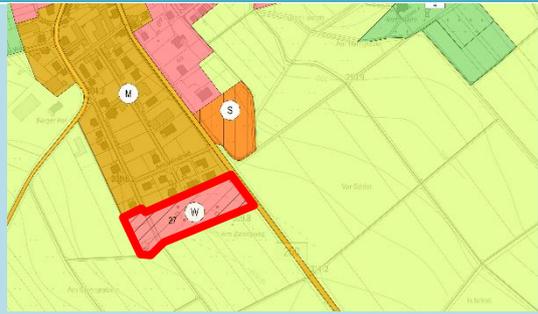
|  |   |
|--|---|
| <b>Immissionsbelastung</b>   | Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht.  |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-<br/>wert)</b>                               | ca. 1,19 ha (152,6 %)   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau)  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>   | Nördlich grenzt unmittelbar eine ackerbauliche Nutzung an, westlich liegen Ackerflächen hinter einem befestigten Wirtschaftsweg (Verlängerung der Waldstraße“). Südlich und östlich grenzt der Siedlungskörper von Pohl, bestehend überwiegend aus Wohngebäuden, an.  |
| <b>bisherige Darstellung im<br/>Flächennutzungsplan</b>                  | Geplante Wohnbaufläche „Po 2“   |
| <b>Regionaler Raumordnungs-<br/>plan Mittelrhein-Westerwald<br/>2017</b> | Die Fläche wird lediglich von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Pohl und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Süden hin exponiert und weist mit einem Anstieg von 322 m NHN im Süden auf 323 m NHN im Norden über eine Strecke von etwa 125 m ein eher geringes Gefälle auf.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>  | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Süden und Westen randlich zu <b>größeren</b> Überflutungerscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt darüber, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s, an den Wegen auch bis 2,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Pohl, im Naturpark Nassau.<br><br>Die Fläche liegt im Norden und Osten in der Zone III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Br. Singhofen/Weißer Stein + Br. Pohl“ (403006226).  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.  |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Ausschnitt</b></p>  |   |
| <p><b>Lage und Erschließung</b></p>                                   | <p>Im Süden der Ortsgemeinde Seelbach. Erschließungen sind aus westlicher Richtung über die K 16 oder aus östlicher Richtung über die Straßen „Zum Stein“ oder „Am alten Windrad“ denkbar.</p>  |
| <p><b>Immissionsbelastung</b></p>                                     | <p>Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 16 („Kirchstraße“) von 55 dB(A), in unmittelbarer Straßennähe teilweise darüber, erreicht. Im Abstand von etwa 35 m liegen die Lärmwerte bereits unter 50 dB(A) und nach etwa 60 weiteren Metern unter 45 dB(A).</p>               |
| <p><b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b></p>                           | <p>ca. 1,40 ha (133,3 %)</p>  |
| <p><b>aktuelle Nutzung</b></p>  | <p>Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland), im Süden steht eine Baumreihe. Im Norden befindet sich ein Parkplatz.</p>  |
| <p><b>angrenzende Nutzung</b></p>                                     | <p>Nördlich grenzt die Kirche „St. Anna“ unmittelbar an. Nordwestlich hinter der K 16 und nordöstlich hinter der Straße „Zum Stein“ befinden sich Siedlungsflächen (überwiegend Wohnen). Südwestlich liegen hinter der K 16 Waldflächen, südöstlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Östlich steht das Kulturdenkmal „Altes Windrad“</p> |
| <p><b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b></p>            | <p>Gemäß der 10. Änderung wird die Fläche vollständig als geplante Wohnbaufläche dargestellt.</p>   |
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Pohl und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.</p>  |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Die Fläche ist nach Westen exponiert und steigt von etwa 295 m NHN im Westen auf rund 310 m NHN im Osten über eine Länge von 150 m an.</p>   |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Entlang der K 16 können Überflutungserscheinungen auftreten.</p>   |
| <p><b>Naturschutz</b></p>   | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Seelbach, im Naturpark Nassau. Der Wald gegenüber der K 16</p>  |

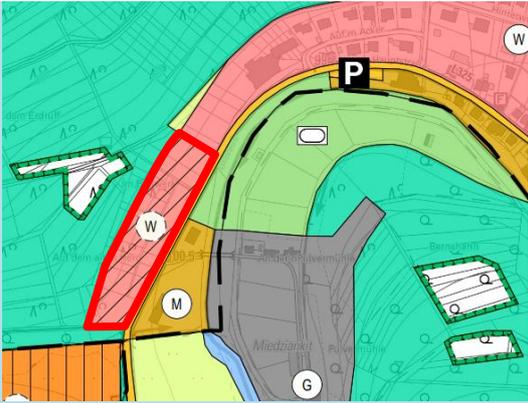
|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | (etwa 20 m westlich) gehört zum FFH-Gebiet „Lahnhänge“ |
| <b>Besonderheiten</b> | Keine.   |

| Singhofen  |  | Fläche SIN-W1 |
|--|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt südwestlich der Ortslage Singhofen und nordöstlich des Naherholungsgebietes. Eine Erschließung kann insbesondere über die „Schwimmbadstraße“ im Norden erfolgen.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>                          | ca. 5,37 ha (124,9 %)  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Ackerbau). Im Südwesten und entlang der nördlich angrenzenden „Schwimmbadstraße“ finden sich außerdem Gehölzgruppen.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Nördlich befindet sich die „Schwimmbadstraße, die Singhofen mit dem Naherholungsgebiet im Südwesten (Camping, Wochenendhäuser, Schwimmbad, ...) verbindet. Hinter der Schwimmbadstraße liegt der bewaldete Seelacker Graben. Nordöstlich grenzen Wohnnutzungen an, die in den vergangenen Jahren erst entwickelt wurden. In westlicher Richtung und insbesondere in südliche Richtungen grenzen weitere Landwirtschaftsflächen (Ackerbau und Grünland) an. |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Größtenteils bereits im Urplan als geplante Wohnbaufläche „Si 6“ mit dem Hinweis der besonderen Beachtung des Immissionsschutzes aufgenommen. Die Abgrenzung wie jetzt dargestellt ergibt sich aus der bereits beschlossenen 5. Änderung des FNP Nassau (alt).   |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Singhofen und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Angrenzend im Norden, Westen und Süden befindet sich ein Vorbehaltsgebiet regionaler   |               |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | Biotopverbund, in welches nicht eingegriffen wird.   |
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche ist nach Nordwesten exponiert und steigt von etwa 255 m NHN im Westen auf rund 285 m NHN im Südosten über eine Länge von 210 m an.  |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>       | <p>Singhofen übernimmt eine Pufferfunktion für die Stadt Nassau.</p> <p>Die Fläche befindet sich im Bereich eines <b>Zuflusses</b> / Quellbereichs zum Dermbach, Gewässer III. Ordnung.</p> <p>Im Nordwesten tangiert der Planbereich die Altablagerungsstelle „Im Seelacker Graben“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft, sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine <b>altlastverdächtige</b> Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde.</p> |

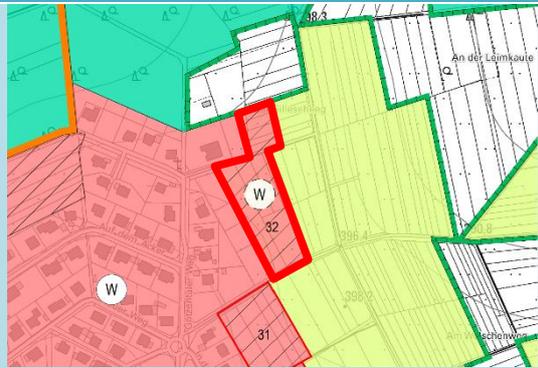
| Singhofen                    |   | Fläche SIN-W2 |
|------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>            |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b> | Die Fläche liegt südöstlich der Ortslage Singhofen westlich der Bundesstraße B 260. Eine Erschließung kann insbesondere über die aus nördlicher Richtung kommende „Steinstraße“ erfolgen.           |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>   | Die Lärmwerte gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 fallen bedingt durch die östlich angrenzende B 260 („Hauptstraße“) von etwa <b>70 dB(A)</b> im Osten auf unter 55 dB(A) westlich der „Steinstraße“. |               |

|  |  |
|--|--|
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-<br/>wert)</b>                               | ca. 1,07 ha (24,9 %)   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche wird zurzeit überwiegend als Streuobstwiese genutzt. Im Westen verläuft die Verlängerung der „Steinstraße (befestigter Wirtschaftsweg) in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Westlich hiervon befinden sich teils private Gärten. Im Südwesten steht das Singhofener Windrad (Kulturdenkmal).  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>   | Nördlich befindet sich die Ortslage Singhofen mit der „Steinstraße“, „Am Windrad“ und der „Otto-Fries-Straße“. Östlich verläuft die B 260. Dahinter sowie südlich und westlich liegen Freiflächen, die überwiegend landwirtschaftlich (Grünland und Ackerbau), aber auch als private Gärten oder strukturreiche Gehölzflächen genutzt werden. Vor allem westlich und südwestlich liegen teils dichte Gehölzbestände. |
| <b>bisherige Darstellung im<br/>Flächennutzungsplan</b>                  | Bereits im Urplan als geplante Wohnbaufläche „Si 1“ mit dem Hinweis eines Kulturdenkmals aufgenommen.  |
| <b>Regionaler Raumordnungs-<br/>plan Mittelrhein-Westerwald<br/>2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Singhofen und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Angrenzend im Osten, Westen und Süden befindet sich ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, in welches nicht eingegriffen wird.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Norden bis Westen exponiert und relativ eben. Sie steigt von etwa 305 m NHN im Westen auf rund 309 m NHN im Südosten über eine Länge von 130 m an.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>  | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Straßenlärm von der B 260 muss besonders berücksichtigt werden.  |

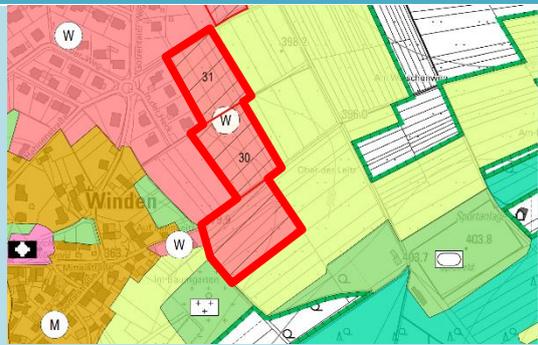
|   |  |
|---|--|
| <p><b>Ausschnitt</b></p>  |    |
| <p><b>Lage und Erschließung</b></p>                                   | <p>Im Westen der Ortslage. Eine Erschließung ist über die Hauptstraße (L 325) denkbar.</p>   |
| <p><b>Immissionsbelastung</b></p>                                     | <p>Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 325 (Hauptstraße) von 60 dB(A) erreicht. Im Abstand ab etwa 15 m zur L 325 liegen für die übrigen Bereiche Lärmwerte zwischen 50 und 55 dB(A) vor.</p>                               |
| <p><b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b></p>                           | <p>ca. 0,88 (82,2 %)</p>   |
| <p><b>aktuelle Nutzung</b></p>  | <p>Die Fläche stellt aktuell eine Waldfläche dar.</p>  |
| <p><b>angrenzende Nutzung</b></p>                                     | <p>Nördlich befindet sich ein Hotel, dahinter schließen die Wohnbebauungen der Gemeinde Weinähr an. Westlich liegen weitere Forstflächen. Südlich befindet sich hinter weiteren Gehölzen eine Grünlandfläche. Östlich grenzt die L 325 (Hauptstraße) an, dahinter liegen einzelne Wohnhäuser</p> |
| <p><b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b></p>            | <p>Geplante Wohnbaufläche gemäß 5. Fortschreibung des FNP Nassau</p>   |
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Weinähr und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.</p>  |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Das Gelände steigt auf einer Strecke von etwa 55 m von 100 m NHN an der Hauptstraße auf 120 m NHN an. Folglich ist die Fläche nach Osten exponiert.</p>   |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s).</p>                      |
| <p><b>Naturschutz</b></p>   | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Weinähr, im Naturpark Nassau. Etwa 250 m südlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“</p>  |
| <p><b>Besonderheiten</b></p>  | <p>Keine.</p>  |

| Winden   |   | Fläche WIN-W1 |
|--|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | <p>Die Fläche liegt im Norden von Winden zwischen den Straßen „Vor dem Wald“ (westlich), „Auf dem Acker“ (südlich) und „Götzentaler Weg“ (nordöstlich). Eine Erschließung ist insbesondere über einen Lückenschluss zwischen „Vor dem Wald“ und „Götzentaler Weg“ denkbar.</p>  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | <p>Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.</p>  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | <p>ca. 1,59 ha (91,4 %)</p>   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | <p>Die Fläche wird aktuell zu einem Großteil als Grünland genutzt. Im Nordwesten befindet sich eine dicht bewachsene Waldfläche. Mittig durchquert in Nord-Süd-Richtung ein Wirtschaftsweg die Fläche.</p>  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | <p>Zu drei Seiten (Osten, Süden und Westen) grenzen Wohnbebauungen der Gemeinde Winden an. Nördlich grenzt ein befestigter Wirtschaftsweg an, hinter dem sich eine stark beschädigte Waldfläche anschließt.</p>   |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | <p>Die Fläche wird bereits als bestehende Wohnbaufläche dargestellt, da hier jedoch noch keine Bebauung stattfand und auch kein Baurecht geschaffen wurde, muss die Darstellung angepasst werden.</p>   |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Winden und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Angrenzend im Norden befindet sich ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, in welches nicht eingegriffen wird.</p> |               |
| <b>Topografie</b>  | <p>Die Fläche ist nach Süden exponiert und fällt über eine Länge von etwa 80 m von rund 407 m NHN auf etwa 393 m NHN.</p>   |               |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ randlich im Westen und im Norden zu geringen Über-</p>   |               |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | flutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau. Nördlich grenzt dessen Kernzone an.  |
| <b>Besonderheiten</b> | Eine Entwicklung über § 13b BauGB wäre hier denkbar gewesen. Aufgrund der dreiseitig angrenzenden Bebauung ist die Fläche für eine weitere Entwicklung besonders geeignet. |

| Winden   |  | Fläche WIN-W2 |
|--|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Nordosten von Winden östlich des „Götzentaler Wegs“. Eine Erschließung ist über Wirtschaftswege, die vom „Götzentaler Weg“ abgehen, denkbar.   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 0,71 ha (40,8 %)   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche wird aktuell zu einem Großteil als Grünland genutzt. Im Norden durchquert in Ost-West-Richtung ein Wirtschaftsweg die Fläche.   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Zu drei Seiten (Norden, Osten und Süden) grenzt weiteres Grünland an. Südlich verläuft außerdem ein befestigter Wirtschaftsweg. Westlich grenzen die Wohnbebauungen der Gemeinde Winden an.  |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (kleinräumig strukturiert, weitgehend extensive Nutzung mittlerer Standorte) dargestellt. Der nördliche Bereich wird außerdem als Fläche für die „Beseitigung Nadelholzaufforstung, Weihnachtsbaumkulturen, Fischteich, Wildgatter, Wildacker, Freizeitgarten im Offenland“ ausgewiesen. |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Winden und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grund-  |               |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | sätzlich nicht entgegen. Der Norden befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, in welches lediglich randlich eingegriffen wird, sodass dessen Grundzüge gewahrt bleiben.  |
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche ist im Norden nach Südosten exponiert, was sich in südliche Richtung in eine Südwest-Exposition entwickelt. Das Gelände fällt flach über eine Länge von etwa 150 m von rund 399 m NHN auf etwa 395 m NHN.   |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau. Der nördliche Teil liegt randlich in dessen Kernzone, eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund des marginal randlichen Eingriffs nicht zu erwarten.                      |
| <b>Besonderheiten</b>       | Keine.   |

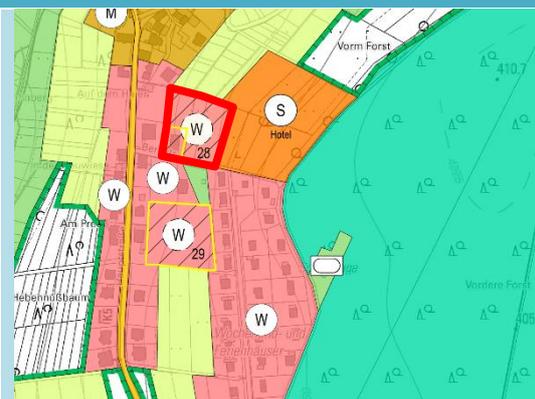
| Winden                                |  | Fläche WIN-W3 |
|---------------------------------------|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                     |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>          | Die Fläche liegt im Osten von Winden östlich der Straßen „In der Heck“ und „Mittelstraße“. Eine Erschließung ist über eine Verlängerung der „Mittelstraße“ im Süden, sowie des befestigten Wirtschaftsweges (abgehend vom Kreisverkehr) denkbar. |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>            | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b> | ca. 1,67 ha (96,0 %)   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>               | Die Fläche wird aktuell zu einem Großteil als Grünland genutzt und von mehreren Wirtschaftswegen in Ost-West-Richtung gequert. Im Norden befindet sich außerdem eine Baumreihe sowie ein Wirtschaftsgebäude.                                     |               |

|   |   |
|---|---|
| angrenzende Nutzung                                     | Zu zwei Seiten (Osten und Süden) grenzt weiteres Grünland an. Nördlich verläuft außerdem ein befestigter Wirtschaftsweg. Westlich und nördlich hinter dem Wirtschaftsweg grenzen die Wohnbebauungen (teils als B-Plan) der Gemeinde Winden an. Südwestlich liegt der Windener Friedhof.   |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wird überwiegend im Süden als Fläche für die Landwirtschaft (kleinräumig strukturiert, weitgehend extensive Nutzung mittlerer Standorte) dargestellt. Im Norden und Westen werden geplante Wohnbauflächen dargestellt (Teile von Wi 2 und Wi 3) ebenfalls im Norden wird ergänzend Fläche für die Landwirtschaft (Dauergrünland) ausgewiesen. Ein kleiner Teil im Südosten wird zudem als Fläche zur „Beseitigung Nadelholzaufforstung, Weihnachtsbaumkulturen, Fischteich, Wildgatter, Wildacker, Freizeitgarten im Offenland“ dargestellt. |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Winden und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.  |
| Topografie  | Die Fläche ist im Norden und Süden nach Westen exponiert, dazwischen ist das Gelände nach Süden ausgerichtet. Im äußersten Süden liegt eine Nordwest-Exponierung vor. Das Gelände fällt durchschnittlich über eine Länge von etwa 75 m von rund 392 m NHN auf etwa 385 m NHN.   |
| Starkregengefährdung                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Süden zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).  |
| Naturschutz   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau.   |
| Besonderheiten  | Keine.  |

Winden

Fläche WIN-W4

Ausschnitt

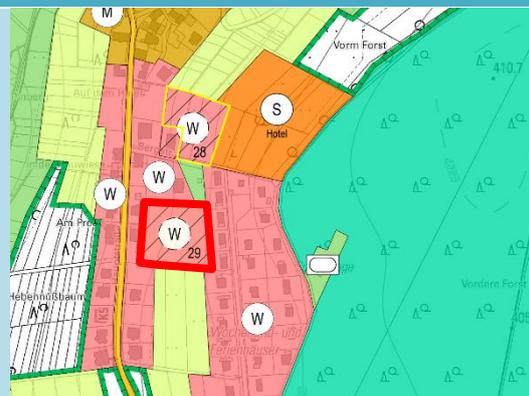


|  |  |
|--|--|
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Süden von Winden nördlich der „Bergstraße“. Eine Erschließung wäre über die „Bergstraße“ denkbar.  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 5 (Hauptstraße) von 45 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 45 dB(A) vor. |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 0,30 ha (17,2 %).  |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche wird im westlichen Bereich bereits als Wohnnutzung genutzt. Der übrige Bereich ist überwiegend Grünland mit einzelnen Gehölzen.   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Westlich und südlich grenzen Wohnnutzungen der Gemeinde Winden an. Nördlich und östlich liegt ebenfalls Grünland mit teils verdichteten Gehölzgruppen.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird bereits im Flächennutzungsplan Nassau (alt) als geplante Wohnbaufläche (Wi 4) dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Winden und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.               |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Westen exponiert. Das Gelände fällt durchschnittlich über eine Länge von etwa 50 m von rund 380 m NHN auf etwa 370 m NHN.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.   |

**Winden**

**Fläche WIN-W5**

**Ausschnitt**



|  |   |
|--|---|
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Süden von Winden zwischen der „Bergstraße“ (nördlich), der „Hauptstraße“ (westlich) und „am Forst“ (östlich). Eine Erschließung wäre über die „Hauptstraße“ denkbar.  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 5 (Hauptstraße) zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht.  |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>                           | ca. 0,37 ha (21,3 %).   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche ist vollständig von Gehölzgruppen überwachsen.   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohnnutzungen der Gemeinde Winden an. Die Wohnnutzungen im Osten entstanden aus einem Wochenendhausgebiet. Südlich liegt Grünland mit teils verdichteten Gehölzgruppen insbesondere direkt angrenzend. |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird seit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Nassau (alt) als geplante Wohnbaufläche dargestellt.  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird bereits im Regionalplan als Siedlungsfläche ausgewiesen. Außerdem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Westen exponiert. Das Gelände fällt durchschnittlich über eine Länge von etwa 55 m von rund 380 m NHN auf etwa 365 m NHN.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.   |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Laut Regionalplan bereits als Siedlungsfläche berücksichtigt.   |

## 6.2 Mischbauflächen

Werden Mischbauflächen ausgewiesen, sind diese gemäß dem Ziel **Z 30** (ROP Mittelrhein-Westerwald) zu 50 % auf den Potenzialwert zur Schwellenwertberechnung anzurechnen.

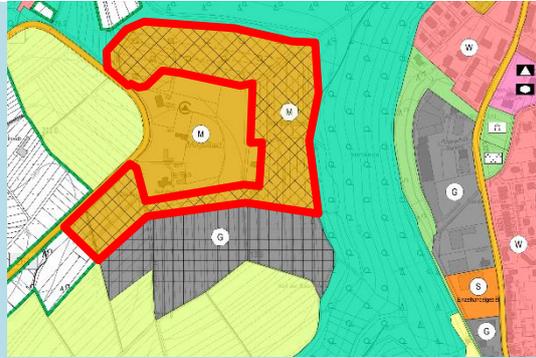
Zu den Mischbauflächen trifft der regionale Raumordnungsplan darüber hinaus keine weiteren Aussagen. Die Mischbauflächen werden deshalb sowohl mit den Wohnbauflächen als auch mit den Gewerbeflächen abgestimmt, um die Außenbereiche vor großflächigen Baulandneuausweisungen zu schonen.

Im nachfolgenden werden die geplanten Mischgebiete stichpunktartig dargestellt:

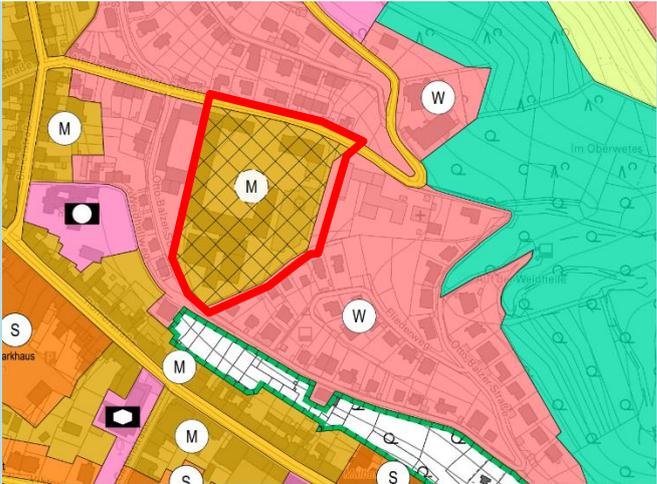
### Allgemeine Hinweise:

- Die Lärmwerte beziehen sich lediglich auf die Tag-Werte, da diese bereits einen auf dieser Ebene ausreichenden Anhaltspunkt über die Lärmbelastung geben. Eine nähere Betrachtung der Immissionsbelastung muss auf den nachfolgenden Planungsebenen stattfinden.

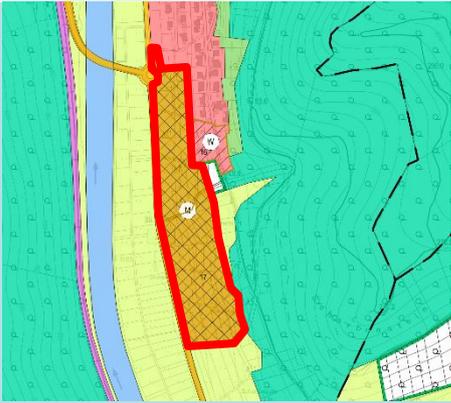
- Die Hinweise in Kapitel 9 sind allgemeingültig und werden daher nicht für jedes Baugebiet einzeln bewertet. Auch hier muss die spezifische Bewertung auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

| Bad Ems  |  | Fläche EMS-M1 |
|--|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | <p>Die Fläche befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Bad Ems auf der „Mergelkaut“, ohne direkten Anschluss an die Stadtlage. Eine Erschließung ist im Westen über die Bundesstraße „B 261“ denkbar.</p>   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | <p>Im Abstand bis 50 m zur B 261 im Westen werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte über 60 dB(A) erreicht. Nach weiteren 50 m liegen Lärmwerte von etwa 55 dB(A) vor. Über 100 m von der B 261 entfernt liegen die Lärmwerte zwischen 45 und 55 dB(A).</p>  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)</b>                 | <p>ca. 6,94 ha (16,5%)</p>   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | <p>Im Norden befindet sich großflächig Wald, in den restlichen Bereichen liegen überwiegend Grünlandflächen, die im Süden teilweise durch Ackerflächen unterbrochen werden. Vereinzelt führen Wirtschaftswege durch die Fläche.</p>  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | <p>Die Fläche umringt eine überwiegend für Camping genutzte Fläche, vereinzelt finden sich aber auch andere Wohn- und Mischnutzungen. Im Westen grenzt die „B 261“ an, dahinter liegen Grünlandflächen. Weitere Grünland-, sowie Ackerflächen liegen im Süden. Nördlich und östlich grenzen Waldflächen an.</p>  |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | <p>Die Fläche wird im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt und von einer Stromtrasse gekreuzt.</p>   |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | <p>Die Fläche wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Dies betrifft die gesamte Stadt Bad Ems und steht einer Mischbauflächenentwicklung nicht entgegen. Die westlichen und südlichen Randlagen werden außerdem von einem Vorbehaltsgebiet des regionalen Biotopverbunds überlagert. Auch hier sind jedoch keine Beeinträchtigungen der Festlegungsziele erkennbar.</p> |               |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche befindet sich auf einer plateauartigen Ebene und fällt zu allen Seiten hin ab. Das stärkste Gefälle ist dabei im Osten (nach Osten exponiert) festzustellen, wo die Fläche über etwa 80 m von 213 m NHN auf 203 m NHN abfällt.   |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen, am nördlichen Rand auch zu <b>größeren</b> Überflutungerscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, im Norden auch bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit meist bis 0,2 m/s, vereinzelt bis 0,5 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.<br><br>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.   |
| <b>Besonderheiten</b>       | Durch die Entwicklung würde an dieser Stelle ein neuer Stadtteil entstehen.<br><br>Im nördlichen Planbereich liegt eine Teilfläche auf den beiden <b>Altablagerungsstellen</b> „Auf der Goß“ (Erhebungsnummer 141 10 006-0206) und „Auf der Goß 2“ (Erhebungsnummer 141 10 006-0225). Des Weiteren tangiert der Planbereich im Süden die Altablagerungsstelle „An der B 261“ (Erhebungsnummer 141 10 006-0204). Bei den Altablagerungen handelt es sich um ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponien, bei denen Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie z.T. Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen, ausgenommen einer Teilfläche der Altablagerung „Auf der Goß 2“, keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG überwiegend als altlastverdächtig eingestuft wurden. Lediglich der östliche Teilbereich (betrifft Teilflächen der Flurstücke 53/0, 19/2, 1/7, 2/0) der Altablagerung „Auf der Goß 2“ ist als gesicherte Altlast eingestuft. Für diese Flurstücke sind bei Nutzungsänderungen voraussichtlich besondere nutzungsabhängige Auflagen zu beachten, über die gesondert im Zuge des Bauantragsverfahrens zu entscheiden ist. |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Ausschnitt</b></p>  |    |
| <p><b>Lage und Erschließung</b></p>                                   | <p>Die Fläche liegt zentral in der Stadtlage Bad Ems südlich der „Alten Kemmenauer Straße“, nördlich des „Fliederwegs“ und östlich der „Otto-Balzer-Straße“. Über die „Alte Kemmenauer Straße“ ist außerdem eine Erschließung möglich.</p>   |
| <p><b>Immissionsbelastung</b></p>                                     | <p>Der Bereich des Plangebiets ist nicht von der Lärmkartierung RLP 2022 erfasst, weshalb hier lediglich Lärm aus der näheren Umgebung erwartet wird. Lärmintensive Nutzungen oder Straßen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.</p>   |
| <p><b>Größe</b></p>   | <p>ca. 1,80 ha</p>   |
| <p><b>aktuelle Nutzung</b></p>  | <p>Die Fläche stellt ein ehemaliges Kasernengelände dar, welche zurzeit durch ein temporäres Gewerbe genutzt wird. Große Teile der Flächen sind versiegelt.</p>  |
| <p><b>angrenzende Nutzung</b></p>                                     | <p>Nördlich grenzt die „Alte Kemmenauer Straße“, südlich der „Fliederweg“ und westlich die „Otto-Balzer-Straße“ an. Dahinter folgen jeweils überwiegend Wohn-, teilweise Mischnutzungen. Der Verbandsgemeindesitz befindet sich etwa 30 m südwestlich. Östlich grenzen Wohnnutzungen unmittelbar an die Fläche an.</p> |
| <p><b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b></p>            | <p>Die Fläche wird im bisherigen Flächennutzungsplan gemäß der Änderung 01-004 als geplante Mischbaufläche dargestellt.</p>  |
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Außerdem wird die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Die geplante Darstellung entspricht folglich dem Regionalplan.</p>  |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Die Fläche ist überwiegend nach Westen exponiert. Über eine Länge von 100 m fällt das Gelände dabei von 120 m NHN auf 110 m NHN ab.</p>   |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ vereinzelt zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt darüber, Fließ-</p>   |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | geschwindigkeit bis 0,5 m/s, vereinzelt bis 1,0 m/s)   |
| <b>Naturschutz</b>    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.<br><br>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.  |
| <b>Besonderheiten</b> | Die Fläche stellt eine der größten verfügbaren Konversionsflächen innerhalb der Stadt Bad Ems dar.<br><br>Die Planfläche liegt vollflächig auf einem ehemaligen Militärstandort. Es handelt sich um die ehemalige Schule für Nachrichtenwesen der Bundeswehr. Das Ingenieurbüro Kocks führte 2009 eine historische Erkundung des Geländes durch und geht davon aus, dass das hängige Gelände bei der Errichtung seinerzeit durch Auffüllungen begradigt wurde, welche wahrscheinlich mit Schwermetallen wie Blei und Zink belastet sind. Daher handelt es sich um eine <b>altlastverdächtige</b> Fläche gemäß Einschätzung der SGD Nord. |

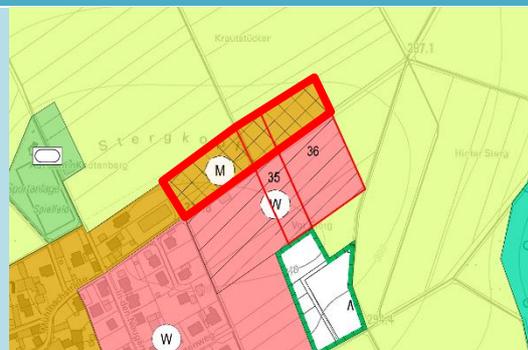
| Dausenau                                       |   | Fläche DAU-M1 |
|--|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                              |   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                   | Im Südosten der Ortslage, rechts der Lahn. Eine Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Sonnenau“ oder ein neuer Anschluss an den Kreisverkehr der B 260 denkbar.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                     | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende B 260 zwischen <b>60 und 65 dB(A)</b> , direkt an der Bundesstraße auch darüber, erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte zwischen 55 und 60 dB(A) vor. |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)</b> | ca. 4,28 ha (72,5 %)  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>                        | Überwiegend Grünland mit teils dichten Gehölzgruppen und -strukturen. Mittig verläuft ein Wirtschaftsweg quer in Ost-West-Richtung über die Fläche.   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                     | Im Norden befinden sich Wohnbebauungen der Gemeinde   |               |

|   |  |
|---|--|
|   | Dausenau. Östlich liegen weitere Grünlandflächen mit teils dichten Gehölzstrukturen, die schließlich in eine geschlossene Waldfläche übergehen. Südlich liegen weitere Grünlandflächen. Westlich grenzt die Bundesstraße B 260 an die Fläche, westlich dahinter folgen weitere Grünlandflächen. Die B 260 wird von alleearartigen Baumbeständen begleitet. |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wird bereits im bestehenden Flächennutzungsplan Bad Ems (alt) als Mischbaubaufläche dargestellt. Im südlichen Bereich wird außerdem ein Gewässer ausgewiesen.   |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.   |
| Topografie  | Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt über eine Länge von etwa 80 m von etwa 100 m NHN auf 87 m NHN ab.   |
| Starkregengefährdung                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verbreitet zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s). Dabei kann sich insbesondere an der B 260 das Wasser auch bis auf 100 cm anstauen.   |
| Naturschutz   | Der Wald im Osten liegt im Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ (VSG-7000-012). Die straßenbegleitende Allee westlich stellt ein Naturdenkmal (Sommerlindenreihe Dausenau [ND-7141-389]) dar. Außerdem befindet sich die Fläche, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau.  |
| Besonderheiten  | Keine.   |

Dornholzhausen

Fläche DOR-M1

Ausschnitt



Lage und Erschließung

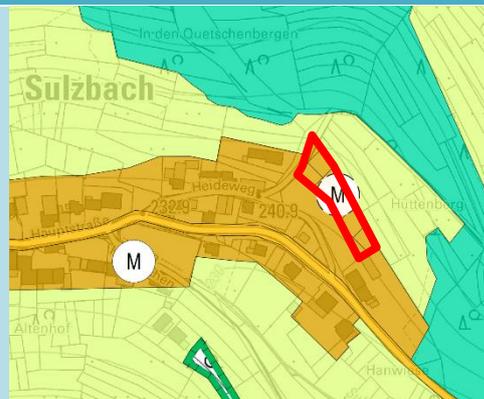
Die geplante Mischbaufläche liegt im Nordosten der Ortslage und ist über die aus südwestlicher Richtung kommende

|  |   |
|--|---|
|  | „Mühlbachstraße“ erschließbar.  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.   |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)</b>                 | ca. 0,80 ha (85,1 %)  |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, <b>hohe Ertragsmesszahl</b> ; > 50), im Südwesten und mittig queren Wege die Fläche. Im Südwesten befindet sich außerdem eine Lagerfläche.   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Im Süden befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg. Hinter diesem liegen landwirtschaftliche Flächen sowie Lagerplätze. Weitere landwirtschaftliche Flächen liegen östlich und nördlich unmittelbar angrenzend. Im Westen grenzt die Ortslage Dornholzhausen mit einem Wirtschaftsgebäude an. Südwestlich befinden sich Wohngebäude. |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird vollständig als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt.  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die Fläche entspricht den Darstellungen des Regionalplans.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Norden exponiert und fällt insgesamt über eine Länge von rund 180 m von 311 m NHN auf 300 m NHN flach ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.   |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dornholzhausen, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.  |

**Sulzbach**

**Fläche SUL-M1**

**Ausschnitt**



|  |  |
|--|--|
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Nordosten der Ortslage Sulzbach und kann über den „Heideweg“ erschlossen werden.   |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 6 („Hauptstraße“) zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht.   |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)</b>                 | ca. 0,14 ha (16,3 %)   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche ist derzeit von einigen Gehölzen bewachsen und dient unter anderem als Lagerfläche.   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Südlich und westlich grenzen weitere Gebäude der Gemeinde Sulzbach an. Nördlich und östlich liegen Grünlandflächen mit teils dichtem Gehölzbewuchs, der teilweise in eine Waldfläche übergeht.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird seit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Nassau (alt) als geplante Mischbaufläche dargestellt.  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Im Regionalplan wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet Freizeit und Erholung überlagert. Darunter wird eine Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die geplante Mischbaufläche entspricht folglich dem Regionalplan.  |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Südwesten exponiert. Das Gelände fällt über eine Strecke von etwa 35 m von rund 250 m NHN auf 240 m NHN.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu <b>massiven</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, vereinzelt auch höher).  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Sulzbach, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Die Fläche liegt vollständig auf der Altablagerungsstelle „Hüttenbach“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine <b>altlastverdächtige</b> Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. |

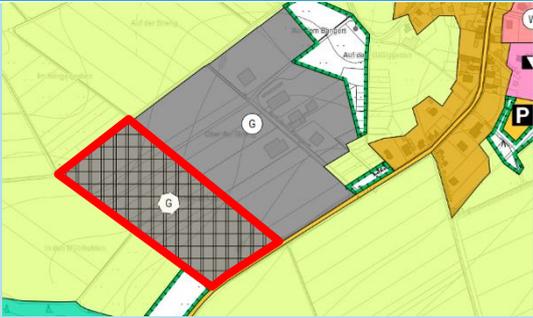
### 6.3 Gewerbebauflächen

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist keine spezifischen Gewerbebestandorte aus. Die Gewerbebestandorte sind vielmehr mit den Zentralen Orten gleichzusetzen (**G 34**). Darüber hinaus gewährt der Grundsatz **G 36** die dezentrale Ausweisung von Gewerbegebieten auch in kleineren Gemeinden. Dabei haben sich diese dezentralen Gewerbegebiete an den Bedarfen der örtlichen Handwerks- und Gewerbebetriebe zu orientieren.

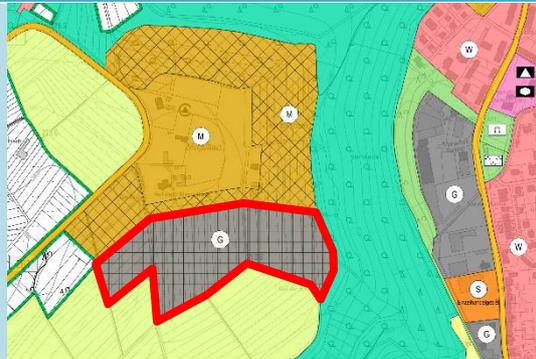
Die neuen Gewerbeausweisungen werden demnach einzeln und am örtlichen Bedarf orientiert begründet.

Allgemeine Hinweise:

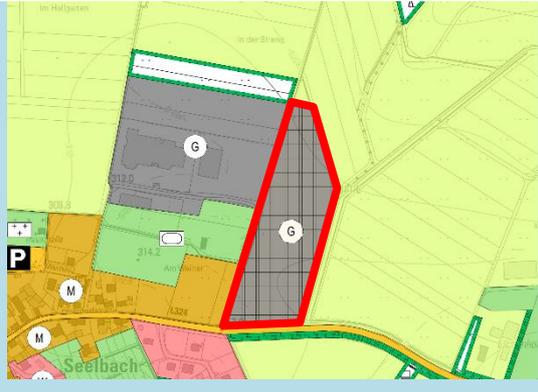
- Die Lärmwerte beziehen sich lediglich auf die Tag-Werte, da diese bereits einen auf dieser Ebene ausreichenden Anhaltspunkt über die Lärmbelastung geben. Eine nähere Betrachtung der Immissionsbelastung muss auf den nachfolgenden Planungsebenen stattfinden.
- Die Hinweise in Kapitel 9 sind allgemeingültig und werden daher nicht für jedes Baugebiet einzeln bewertet. Auch hier muss die spezifische Bewertung auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.

| Attenhausen   |  | Fläche ATT-G1 |
|---|--|---------------|
| Ausschnitt  |   |               |
| Lage und Erschließung                                   | Westlich des bestehenden Gewerbegebiets Attenhausen. Eine Erschließung ist insbesondere über die südliche L 323 möglich.   |               |
| Immissionsbelastung                                     | Im südöstlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 323 („Ortsstraße“) von 60 dB(A), direkt an der Landesstraße auch darüber, erreicht. Nach Nordwesten hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach 30 m maximal 55 dB(A), nach 100 m maximal 50 dB(A) und nach etwa 230 m nur noch höchstens 45 dB(A) vorliegen. |               |
| Größe   | ca. 3,35 ha  |               |
| aktuelle Nutzung  | Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackerbau; <b>hohe Ertragsmesszahlen</b> ; ~ 55)  |               |
| angrenzende Nutzung                                     | Umliegend liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Südlich verläuft außerdem die L 323 angrenzend. Im Osten besteht angrenzend bereits ein Gewerbegebiet für Attenhausen  |               |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Geplante Gewerbebaufläche gemäß 10. Änderung des FNP Nassau (vorher Landwirtschaftsfläche)   |               |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Attenhausen und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.  |               |
| Topografie  | Die Fläche ist nordwestexponiert. Insgesamt fällt die Fläche von etwa 268 m NHN auf 244 m NHN über eine Strecke von  |               |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | 280 m ab.  |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 50 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau. Etwa 250 m südlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“   |
| <b>Besonderheiten</b>       | Attenhausen bildet einen Gewerbeschwerpunkt innerhalb der VG Bad Ems-Nassau und kann als solcher weiterentwickelt werden.  |

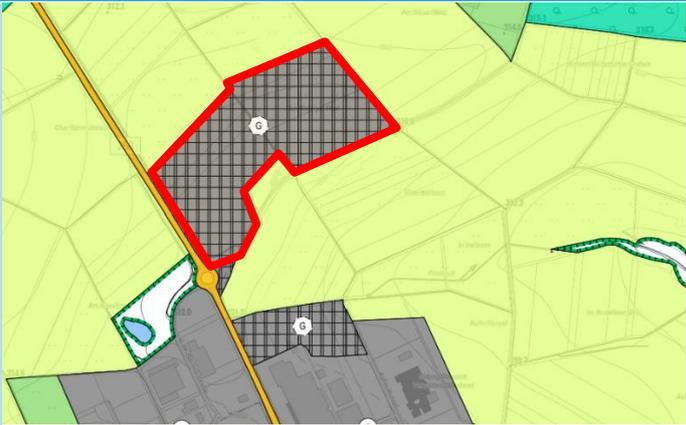
| Bad Ems   |   | Fläche EMS-G1 |
|---|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                                   |    |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                        | Die Fläche befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Bad Ems auf der „Mergelkaut“, ohne direkten Anschluss an die Stadtlage. Eine Erschließung ist im Westen über Wirtschaftswegen, die an die Bundesstraße „B 261“ anschließen, denkbar. |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                          | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 261 von 55 dB(A) erreicht. Nach Osten hin nehmen die Lärmwerte auf bis zu 45 dB(A) ab.  |               |
| <b>Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)</b>      | ca. 4,57 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>                             | Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich ( <b>hohe Ertragsmesszahlen</b> , > 60) genutzt, wobei die Grünlandflächen gegenüber dem Ackerbau dominieren. Vereinzelt durchqueren Wirtschaftswegen das Gebiet.                                  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                          | Weitere Grünland-, sowie Ackerflächen grenzen nördlich, westlich und südlich an. Westlich beginnen außerdem einige lockere Gehölzstrukturen. Östlich liegen Waldflächen.  |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> | Die Fläche wird im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt und von einer Stromtrasse gekreuzt.   |               |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Dies betrifft die gesamte Stadt Bad Ems und steht einer Mischbauflächenentwicklung nicht entgegen. Die westlichen und südlichen Randlagen werden außerdem von einem Vorbehaltsgebiet des regionalen Biotopverbunds überlagert. Auch hier sind jedoch keine Beeinträchtigungen der Festlegungsziele erkennbar.</p>   |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Die Fläche befindet sich auf einer plateauartigen Ebene und fällt zu allen Seiten hin ab. Das Gefälle in östlicher Richtung beträgt auf etwa 180 m Länge etwa 15 m (von 215 m NHN zentral auf etwa 200 m NHN an der Ostgrenze).</p>   |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ vereinzelt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,2 m/s).</p>  |
| <p><b>Naturschutz</b></p>   | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.<br/><br/>Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.</p>   |
| <p><b>Besonderheiten</b></p>  | <p>Durch die Entwicklung würde an dieser Stelle ein neuer Stadtteil entstehen.<br/><br/>Die Fläche tangiert im Westen die Altablagerungsstelle „An der B 261“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine <b>altlastverdächtige</b> Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | <p>Die Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Seelbach, westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und den Sportplatz. Eine Erschließung über die Straße „Am Weiher“ ist denkbar.</p>  |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | <p>Im südlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende L 324 von 60 dB(A) erreicht. Nach Norden hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach etwa 20 m maximal 55 dB(A), nach rund 60 m maximal 50 dB(A) und nach etwa 150 m nur noch höchstens 45 dB(A) vorliegen.</p>  |
| <b>Größe</b>   | <p>ca. 2,25 ha</p>   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | <p>Die Fläche wird zurzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Randlich befinden sich teilweise Gehölzstrukturen.</p>   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | <p>Nordwestlich liegen bereits gewerbliche Nutzungen angrenzend vor. Südlich davon schließen Sportflächen an. Im Südwesten grenzt die Wohn- und Mischbebauung der Ortsgemeinde Seelbach an. Im Süden werden die Wohnnutzungen durch die direkt angrenzende „Oberdorfstraße“ (L 324) vom geplanten Gewerbegebiet getrennt. Zu den übrigen Seiten grenzen Wirtschaftswege mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen an.</p> |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | <p>Die Fläche wurde bereits im Flächennutzungsplan Nassau (alt) als geplante Gewerbebaufläche (Se 2) dargestellt, mit dem Hinweis, dass eine Bebauung erst erfolgen soll, wenn die Erschließung mit Wasser und Abwasser gesichert ist.</p>   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Seelbach und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.</p>  |
| <b>Topografie</b>  | <p>Die Fläche ist weitestgehend nach Norden exponiert, lediglich der südliche Bereich ist nach Süden ausgerichtet. Insgesamt ist das Gelände flach und fällt über eine Strecke von etwa 130 m von 315 m NHN auf 310 m NHN – im Süden über rund 50 m von 315 m NHN auf 314 m NHN.</p>   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“</p>  |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.                                      |
| <b>Naturschutz</b>    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Seelbach, im Naturpark Nassau. |
| <b>Besonderheiten</b> | Keine.  |

**Singhofen** **Fläche SIN-G1**

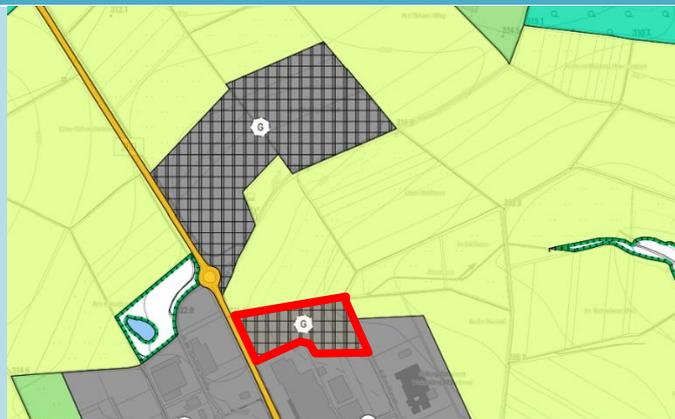
|  |   |
|--|---|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Nördlich des Gewerbegebietes in Singhofen. Eine Erschließung über den Kreisverkehr der B 260 ist möglich und bereits vorbereitet.   |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende B 260 („Hauptstraße“) von bis zu 70 dB(A) erreicht. Nach Nordosten hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach etwa 60 m maximal 60 dB(A), nach rund 125 m maximal 55 dB(A) und in den restlichen Bereichen Lärmwerte zwischen 50 und 55 dB(A) vorliegen.             |
| <b>Größe</b>   | ca. 6,38 ha   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Landwirtschaftliche Nutzung   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Zu allen Seiten grundsätzlich landwirtschaftliche Nutzung. Westlich liegt zudem die Bundesstraße B 260, südlich verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg (auch als Erschließung eines östlich gelegenen Reiterhofes). Des Weiteren befinden sich südlich Gehölzstrukturen. Südwestlich liegen ab etwa 100 m Entfernung weitere gewerbliche Nutzungen (u.a. Norma-Filiale). |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Landwirtschaftliche Flächen, im Osten außerdem eine 20 kV-Leitung. Außerdem wird in dem Bereich ein Wasserbehälter (außer Betrieb) dargestellt  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Singhofen und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätzlich   |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | nicht entgegen.  |
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche weist im Südwesten einen Hochpunkt mit etwa 324 m NHN auf. Bis in den Nordosten fällt das Gelände über eine Entfernung von etwa 275 m auf rund 316 m NHN geringfügig ab. Durch den Hochpunkt im Süden ist das Gelände überwiegend nach Norden exponiert. Im Westen und Osten weichen die Expositionen hiervon ab. |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ randlich am südlichen Weg zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.<br><br>Es ist eine <b>landespflegerische</b> Kompensationsmaßnahme in Form einer Baumreihe entlang der B 260 vorhanden.   |
| <b>Besonderheiten</b>       | Ein näheres Heranrücken des geplanten zum bestehenden Gewerbegebiet ist aufgrund der Örtlichkeit (Kreisverkehr der B 260) und Topografie nicht möglich.  |

Singhofen

Fläche SIN-G2

Ausschnitt



Lage und Erschließung

Die Fläche knüpft unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebiets östlich der B 260 an. Eine Erschließung ergibt sich besonders über die östliche Straße „Auf'm Hunzel“

Immissionsbelastung

Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende B 260 („Hauptstraße“) von bis zu 70 dB(A) erreicht. Nach Nordosten hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach etwa 60 m maximal 60 dB(A), nach rund 110 m maximal 55 dB(A) und in den restlichen Bereichen Lärmwerte zwischen 50 und 55 dB(A) vorliegen.

|  |  |
|--|--|
| <b>Größe</b>   | ca. 1,43 ha  |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Landwirtschaftliche Nutzung, Im Nordosten besteht eine Gehölzgruppe  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Südlich grenzt das Gewerbegebiet Singhofen an. Westlich befindet sich hinter der Bundesstraße B 260 die Norma Filiale. Nördlich liegen landwirtschaftliche Flächen und östlich befindet sich eine Brache.  |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Weite Teile werden bereits als geplantes Gewerbegebiet „Si 2“ dargestellt. Südliche Bereiche werden teilweise auch als Bestand dargestellt. Aufgrund der aktuell gegenteiligen Nutzung findet eine Korrektur statt.  |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Singhofen und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.  |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist überwiegend nach Osten, teilweise nach Norden exponiert. Über eine Länge von 160 m fällt das Gelände dabei leicht von 320 m NHN auf 310 m NHN ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ randlich am nördlichen und östlichen Weg zu geringeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.<br>Es ist eine <b>landespflegerische Kompensationsmaßnahme</b> in Form einer Baumreihe entlang der B 260 vorhanden.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Eine Erweiterung in diesem Bereich dürfte ohne größeren Aufwand realisierbar sein.   |

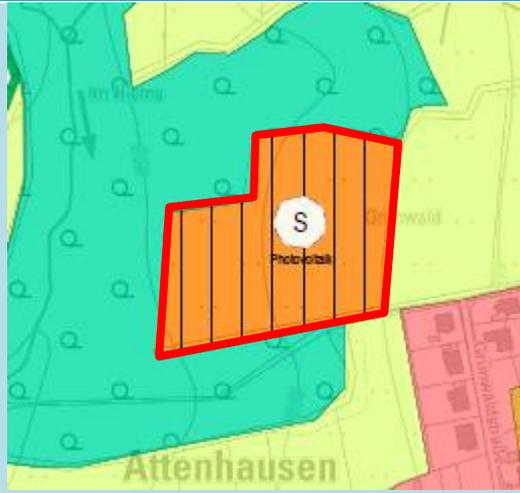
#### 6.4 Sonderbauflächen

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sollen außerdem Sonderbauflächen neu ausgewiesen werden. Die Sonderbauflächen beziehen sich dabei insbesondere auf die Entwicklung erneuerbarer Energien (u. a. Freiflächenphotovoltaik) und der Sicherung der Region als Tourismusstandort, auch im Gesundheitsbereich.

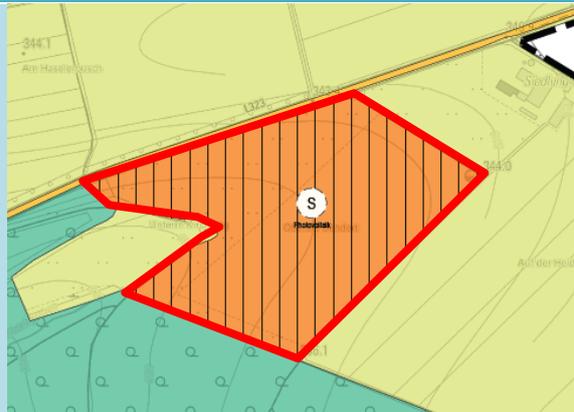
Die Sonderbauflächen orientieren sich dabei an den einzelnen Bedarfen, die für die jeweilige Fläche begründet werden.

##### Allgemeine Hinweise:

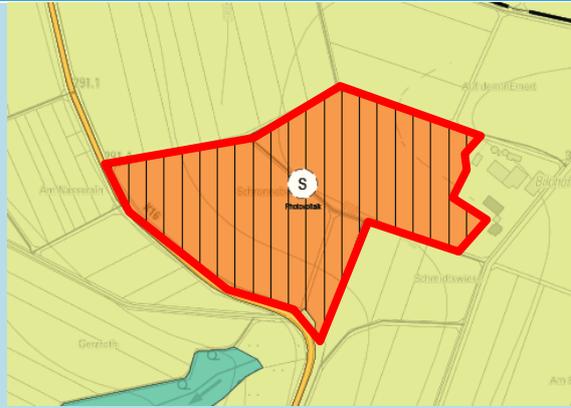
- Die Lärmwerte beziehen sich lediglich auf die Tag-Werte, da diese bereits einen auf dieser Ebene ausreichenden Anhaltspunkt über die Lärmbelastung geben. Eine nähere Betrachtung der Immissionsbelastung muss auf den nachfolgenden Planungsebenen stattfinden.
- Die Hinweise in Kapitel 9 sind allgemeingültig und werden daher nicht für jedes Baugebiet einzeln bewertet. Auch hier muss die spezifische Bewertung auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.
- Im Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind keine für die Vorhaben relevante Emissionsquellen vorhanden. Blendwirkungen oder sonstige Emissionen, die von der Anlage selbst ausgehen können, werden auf nachfolgenden Planungsebenen betrachtet.

| Attenhausen              |   | Fläche ATT-S1 |
|--------------------------|---|---------------|
| Ausschnitt               |   |               |
| Zweckbestimmung          | Photovoltaik  |               |
| Lage und Erschließung:   | Nordöstlich in direkter Nähe zu der Ortslage Attenhausen. Eine Erschließung ist über von der „Grünwaldstraße“ und der K16 abgehende Wirtschaftsweg denkbar. |               |
| Immissionsbelastung      | Irrelevant.   |               |
| Größe                    | ca. 1,35 ha   |               |
| aktuelle Nutzung         | Die Fläche wird als Grünland genutzt.   |               |
| angrenzende Nutzung      | Im Norden, Süden und Westen von Waldstrukturen umgeben. Im Osten grenzt die Fläche an Grünland und im Südosten beginnen die Wohnflächen von Attenhausen.    |               |
| bisherige Darstellung im | Die Fläche wird derzeit als Landwirtschaftsfläche (Acker) dargestellt. Ergänzend findet sich eine Darstellung zum Er-                                       |               |

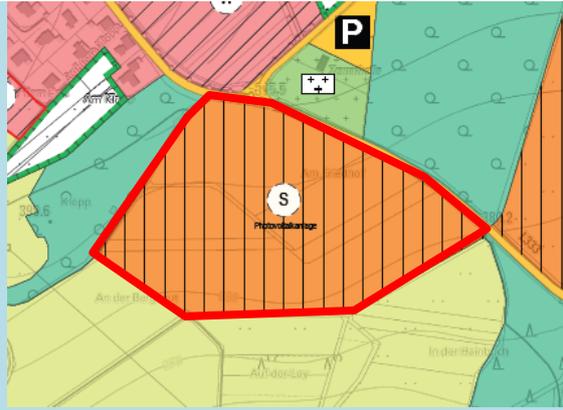
|  |   |
|--|---|
| <b>Flächennutzungsplan</b>                                     | halt, Pflege und Neuanlage von Streuobst.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Attenhausen und steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen. |
| <b>Topografie</b>  | Das nach Westen exponierte Gelände fällt auf einer Länge von 125 m leicht von 270 m NHN auf 252 m NHN ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Westen zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).               |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).   |

| Attenhausen                   |   | Fläche ATT-S2 |
|-------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>             |   |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>        | Photovoltaik  |               |
| <b>Lage und Erschließung:</b> | Im Osten von Attenhausen. Die Erschließung ergibt sich besonders über die „L 323“.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>    | Irrelevant.   |               |
| <b>Größe</b>                  | ca. 5,62 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>       | Landwirtschaftliche Nutzung. Im Osten steht am Rand ein Baum.   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>    | Im Osten befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb, welches durch Grünland von der Fläche abgetrennt ist. Im Norden verläuft in Ost-West-Richtung die „L 323“, auf deren gegenüberliegenden Seite sich eine Streuobstwiese und ansonsten Acker- und Grünland befindet. Südwestlich grenzt sich ein größeres Waldgebiet an, welches sich weiter nach Süden hin erstreckt. Im Südosten grenzt hingegen Ackerland |               |

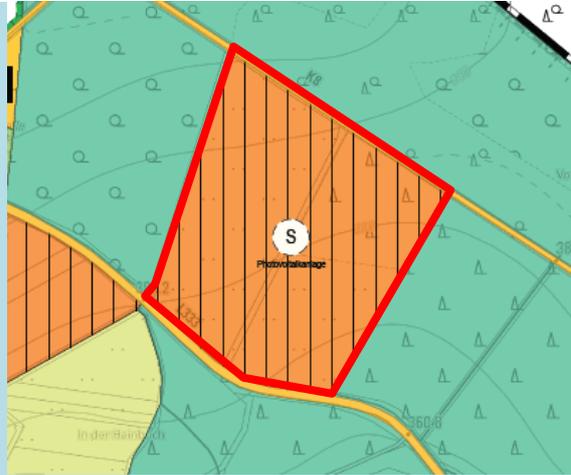
|  |   |
|--|---|
|  | an.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Im aktuellen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Dauergrünland dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem <b>Vorbehalts- und Vorranggebiet der Landwirtschaft</b> , sowie von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund überlagert.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist überwiegend nach Süden und Westen hin exponiert. Im Norden hat die Fläche ein Höhepunkt mit 342 m NHN und fällt schnell innerhalb von 60 m nach Süden auf 330 m NHN. Nach Südwesten hin fällt das Gelände weiter über etwa 215 m auf 314m NHN. Richtung Westen bleibt das Gelände auf etwa der Höhe von 330 m NHN und nach Osten steigt es wieder über 130 m auf 340 m NHN an. |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral in Ost-west-Richtung zu <b>größeren</b> Überflutungerscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, vereinzelt darüber).  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau.<br><br>Im Bereich der L 323 befinden sich Baumreihen als <b>landespflegerische Kompensationsmaßnahmen</b> .  |
| <b>Besonderheiten</b>  | Liegt teilweise in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).<br><br>Die Fläche befindet sich im Quellbereich des Beilsteingraben, Gewässer III. Ordnung  |

| Attenhausen                   |  | Fläche ATT-S3 |
|-------------------------------|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>             |    |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>        | Photovoltaik   |               |
| <b>Lage und Erschließung:</b> | Im Norden der Gemeinde entlang der K 16. Von dieser zweigen Wirtschaftswege ab, die besonders geeignet für eine Erschließung sind. |               |

|  |  |
|--|--|
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Irrelevant.  |
| <b>Größe</b>   | ca. 5,03 ha  |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Landwirtschaftliche Nutzung, im Nordosten wird die Fläche von einer Stromleitung überquert.  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Im Nordosten grenzt ein Landwirtschaftsbetrieb an, abgegrenzt durch mehrere Bäume und Gehölze. Die K16 verläuft an der westlichen und südwestlichen Grenze entlang. Im Süden befinden sich Gehölzstrukturen. Ansonsten großräumig von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird im aktuellen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem <b>Vorbehalts- und Vorranggebiet der Landwirtschaft</b> , sowie von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund und Erholung und Tourismus überlagert.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche hat im Nordosten mit 319 m NHN ihren Höhepunkt. Nach Südwesten fällt das Gelände über 270 m auf 291 m NHN. Durch den Hochpunkt im Nordosten ist die Flächen überwiegend nach Westen und Südwesten exponiert   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Randlich angrenzend (im Süden und K 16) kann es zu Sturzflutgefahren kommen.   |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau. Etwa 140 m nördlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“.<br><br>Im Bereich der K 16 befinden sich Baumreihen als <b>landespflegerische Kompensationsmaßnahmen</b> .                                      |
| <b>Besonderheiten</b>  | Durch das zur Straße hin exponierte Gelände könnte es zu Blendwirkung für die Autofahrer kommen.<br><br>Liegt teilweise in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Ausschnitt</b>  |   |
| <b>Zweckbestimmung</b>   | Photovoltaik  |
| <b>Lage und Erschließung:</b>                                  | Südwestlich von Becheln, gegenüber dem Friedhof. Die Erschließung ergibt sich besonders über die L333 und deren abgehenden Wirtschaftswege.   |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Irrelevant.   |
| <b>Größe</b>   | ca. 4,51 ha   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Wird sowohl als Ackerland als auch als Grünland genutzt. Auf der Fläche verteilt befinden sich mehrere Einzelbäume, der Großteil davon steht auf dem Grünland.  |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Die Fläche wird hauptsächlich von kleineren Waldstrukturen und Grünland umgeben. Richtung Norden gegenüber der L333 befindet sich Ackerland, sowie der Friedhof von Becheln. Nach Nordwesten hin beginnen die ersten Wohngebiete von Becheln.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Das Gebiet wird zurzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden werden dabei landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangflächen Acker oder Grünland – 1. Kategorie, sowie im Süden landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege als Ziel (Ackerrandstreifen, Alleebepflanzung etc.) – 2. Kategorie dargestellt. Im Westen befindet sich außerdem eine Landespflegerische Ergänzungs- und Verdachtsfläche. |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund, Erholung und Tourismus und Landwirtschaft, sowie von einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.   |
| <b>Topografie</b>  | Mit 394 m NHN hat die Fläche im Norden ihren Höhepunkt. Nach Süden und Südosten fällt das Gelände leicht über 180 m bzw. über 230 m auf 377 m NHN ab. Somit ist die Fläche leicht südlich exponiert.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Süden zu geringen Überflutungserscheinungen  |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau. Ca. 175 m weiter südlich beginnt das VSG „Mittelrheinnahe“.<br>Die Fläche liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen und Quelle Becheln“ (403220022). |
| <b>Besonderheiten</b> | Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).  |

| Becheln   |   | Fläche BEC-S2 |
|---|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>   |    |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>                                    | Photovoltaik  |               |
| <b>Lage und Erschließung:</b>                             | Südöstlich von Becheln. Über die L333, welche unterhalb der Fläche verläuft, und über die K8, welche oberhalb der Fläche verläuft, wäre eine Erschließung möglich.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                | Irrelevant.   |               |
| <b>Größe</b>  | ca. 4,10 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>                                   | Im Nordosten befindet sich eine zum Teil gerodete Forstfläche, ansonsten besteht die Fläche aus Grünland. Im Südwesten sind Gehölzstrukturen vorhanden.   |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                | Die Fläche wird überwiegend von Forstfläche umgeben. Im Westen und Süden sind noch Waldbestände vorhanden. Im Norden und Osten wurde der Wald gerodet. Südwestlich befindet sich außerdem noch Grün- und Ackerland. Oberhalb der Fläche verläuft angrenzend die K8 und unterhalb die L333, beide in Südost-Nordwest-Richtung. |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>       | Die Fläche wird zurzeit als „Ökokonto-Fläche“ dargestellt, beziehungsweise im Nordosten als Wald ausgewiesen.   |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund, Erholung und Tourismus und Landwirt-   |               |

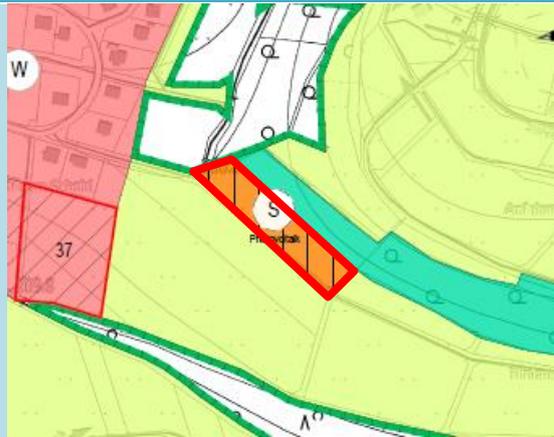
|                      |  |
|----------------------|--|
| 2017                 | schaft, sowie von einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.  |
| Topografie           | Die Fläche hat im Nordosten ihren Höhepunkt mit 394 m NHN. Richtung Süden nimmt das Gelände über etwa 280 m auf 366 m NHN ab.  |
| Starkregengefährdung | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ vereinzelt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s, vereinzelt bis 1,0 m/s).   |
| Naturschutz          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau. Ca. 70 m weiter südlich beginnt das VSG „Mittelrheinnahe“.<br><br>Die Fläche liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen und Quelle Becheln“ (403220022).  |
| Besonderheiten       | Dadurch das das Gelände nach Süden zur L333 exponiert ist, konnte es zu einer Blendwirkung der Autofahrer kommen.<br><br>Liegt teilweise in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).<br><br>Innerhalb der Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes. <b>Gemäß LEP IV, Z 166 a PV-Anlagen ausgeschlossen</b> |

| Dornholzhausen         |  | Fläche DOR-S1 |
|------------------------|--|---------------|
| Ausschnitt             |    |               |
| Zweckbestimmung        | Photovoltaik   |               |
| Lage und Erschließung: | Im Westen von Dornholzhausen in kurzer Nähe zur Ortschaft. Eine Erschließung bietet sich besonders über den Wirtschaftsweg, der von der K 12 abgeht, sowie über die Verlängerung der Straße „Zur Heide“, die in nordwestliche Richtung den Ort verlässt, an. |               |
| Immissionsbelastung    | Irrelevant.  |               |

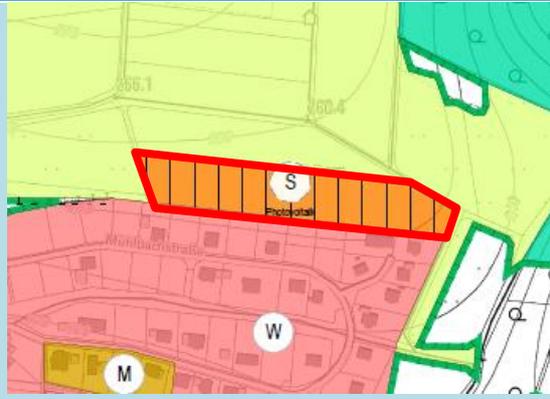
|  |   |
|--|---|
| <b>Größe</b>   | ca. 2,08 ha   |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Wird als Grünland genutzt. Im Norden stehen Gehölze und Bäume. Im Osten befindet sich auch zwei Bäume, sowie ein Holzlager.   |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Im Norden und Westen befinden sich größere Gehölzbestände. In nordwestlicher Richtung überwiegend ackerbauliche Nutzung und im Osten vor allem Grünland bis die ersten Wohngebiete kommen. Im Südwesten verläuft angrenzend die K 12, an derer nach Norden gerichtete Seite eine einseitige Baumreihe entlangläuft.   |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (kleinräumig strukturiert) ausgewiesen.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.   |
| <b>Topografie</b>  | Das Gelände ist nach Osten hin exponiert und fällt von dem Höhepunkt im Westen von 322 m NHN über etwa 175 m auf 293 m NHN. Dabei ist das Gefälle zunächst steiler und flacht anschließend im weiteren Verlauf ab.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral und im Nordosten zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dornholzhausen, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).<br><br>Die Fläche tangiert im Norden die Altablagerungsstelle „Geisenberg“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine <b>altlastverdächtige</b> Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde. |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Ausschnitt</b></p>  |   |
| <p><b>Zweckbestimmung</b></p>   | <p>Photovoltaik</p>   |
| <p><b>Lage und Erschließung:</b></p>                                  | <p>Nordwestlich angrenzend an Geisig. Eine Erschließung ergibt sich besonders über die Wirtschaftswege, die von der K12 abgehen und zum Teil durch die Fläche verlaufen.</p>  |
| <p><b>Immissionsbelastung</b></p>                                     | <p>Irrelevant.</p>  |
| <p><b>Größe (Anteil am Schwellenwert)</b></p>                         | <p>ca. 8,78 ha</p>  |
| <p><b>aktuelle Nutzung</b></p>  | <p>Im nördlichen Teil Ackerland (<b>hohe Ertragsmesszahlen</b>; &gt; 45) im südlichen Teil Grünland und Beweidung. In den südlichen Bereich stehen auch vereinzelt Bäume und Gehölze.</p>   |
| <p><b>angrenzende Nutzung</b></p>                                     | <p>Im Norden und Westen grenzt an die Fläche Wald an, im Süden die Ortschaft Geisig. Im Osten verläuft an der Fläche die K12, mit von Bäumen bewachsenen Randstreifen, in Nord-Süd-Richtung entlang. Ansonsten findet westlich Ackerbau statt, mit vereinzelt Grünlandflächen dazwischen.</p> |
| <p><b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b></p>            | <p>Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (im Norden Acker mit spezifischen Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild, im Süden kleinräumig strukturiert) ausgewiesen. Ganz im Süden findet sich eine kleine Ausgleichs- und Ersatzfläche.</p>                      |
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und Landwirtschaft überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.</p>   |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Die Fläche ist vorwiegend nach Süden hin exponiert. Es gibt ein stärkeres Nord-Süd-Gefälle, welches an seinem Höhepunkt 292 m NHN und an seinem Tiefpunkt 252 m NHN. Das Gefälle erstreckt sich über etwa 270 m hinweg.</p>  |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm,</p>  |

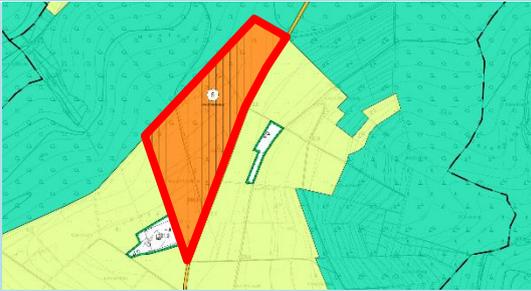
|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).  |
| <b>Naturschutz</b>    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Geisig, im Naturpark Nassau.         |
| <b>Besonderheiten</b> | Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf). |

| Geisig   |   | Fläche GEI-S2 |
|--|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>   | Photovoltaik  |               |
| <b>Lage und Erschließung:</b>                                  | Im Osten von Geisig. Eine Erschließung kann sich über die Verlängerung der „Mühlbachstraße“, welche den Ort in Richtung Osten verlässt, erfolgen.   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Irrelevant.   |               |
| <b>Größe</b>   | ca. 0,34 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Grünland  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Im Nordwesten beginnt Geisig. Außerdem befindet sich im Norden eine Streuobstwiese. Ansonsten von Wald und Grünland umgeben.  |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (Acker mit spezifischen Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild) dargestellt.  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.                                   |               |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche stellt den Beginn eines Hanges dar, der nach Nordosten exponiert ist. Dabei gibt es ein leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten über 20 m Meter von 228 m NHN auf 225 m NHN. |               |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.                                 |               |

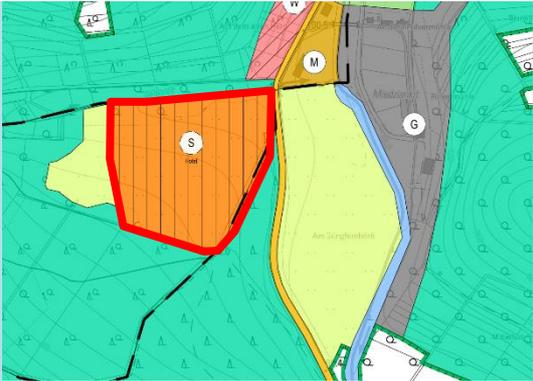
|                |  |
|----------------|--|
| Naturschutz    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Geisig, im Naturpark Nassau. Außerdem stellt sie den äußersten Rand des FFH-Gebietes „Lahnhänge“ dar.   |
| Besonderheiten | Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).<br><br>Norden liegt innerhalb der Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes. <b>Gemäß LEP IV, Z 166 a PV-Anlagen ausgeschlossen</b> |

| Geisig  |   | Fläche GEI-S3 |
|---|---|---------------|
| Ausschnitt  |    |               |
| Zweckbestimmung   | Photovoltaik  |               |
| Lage und Erschließung:                                  | Nordöstlich angrenzend an Geisig. Eine Erschließung ist über den Wirtschaftsweg, der von der K12 abgeht und oberhalb der Fläche verläuft, möglich.  |               |
| Immissionsbelastung                                     | Irrelevant.   |               |
| Größe   | ca. 0,82 ha   |               |
| aktuelle Nutzung  | Ackerland   |               |
| angrenzende Nutzung                                     | Im Süden grenzt die Ortschaft Geisig an. Im Westen und Osten befindet sich Grünland, sowie eine Streuobstwiese. Richtung Norden liegt meist ackerbaulich genutztes Land.  |               |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (Acker mit spezifischen Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild) dargestellt.  |               |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.   |               |
| Topografie  | Die Fläche ist überwiegend südlich exponiert. Im Norden hat sie mit 263 m NHN einen Hochpunkt. Auf einer Länge von etwa 70 m sinkt die Höhe nach Süden auf 252 m NHN. Im Südosten gibt es noch ein kleines West-Ost-Gefälle, durch die die Fläche auf 248 m NHN weiter absinkt. |               |

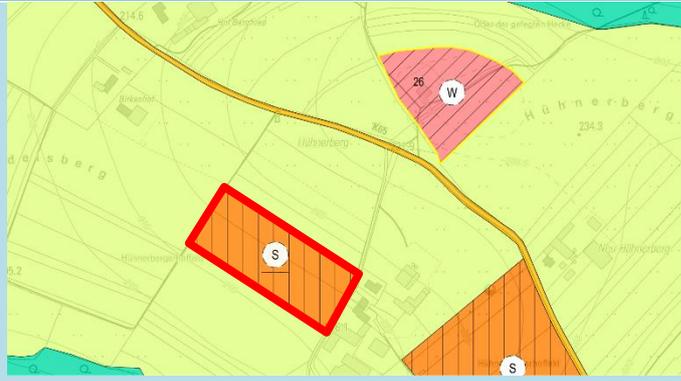
|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral in Nord-Süd-Richtung zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).   |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Geisig, im Naturpark Nassau. Außerdem beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ 20 m weiter östlich.   |
| <b>Besonderheiten</b>       | Die Ortslage Geisig grenzt unmittelbar südlich an.<br>Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).<br>Innerhalb der Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes <b>Gemäß LEP IV, Z 166 a PV-Anlagen ausgeschlossen</b> |

| Hömberg   |   | Fläche HÖM-S1 |
|---|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                                   |    |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>                              | Photovoltaik  |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                        | Norden der Gemarkung Hömberg. Eine Erschließung ist über die östlich angrenzende „L 330“ denkbar.   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                          | Irrelevant.   |               |
| <b>Größe</b>  | ca. 8,15 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>                             | Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche dar, die in den westlichen und südlichen Randbereiche teils bewaldete und extensivierte Gehölzstrukturen aufweist.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                          | Die Fläche ist nördlich und westlich von Wald umgeben. Östlich grenzt die Landesstraße „L 330“ an, dahinter sowie südlich angrenzend liegen weitere Grünlandflächen, die teils von Gehölzstrukturen unterbrochen werden.  |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> | Die Fläche wird überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Acker/Grünland, im Norden Dauergrünland). Im Westen und Süden sind außerdem Flächen zur „Beseitigung von Nadelholzaufforstungen, Weihnachtsbaumkulturen, Fischteich, Wildgatter, Wildacker, Freizeitgarten im Offenland“ ausgewiesen. Mittig wird zudem eine Fläche für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen dargestellt. |               |
| <b>Regionaler Raumordnungs-</b>                     | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und   |               |

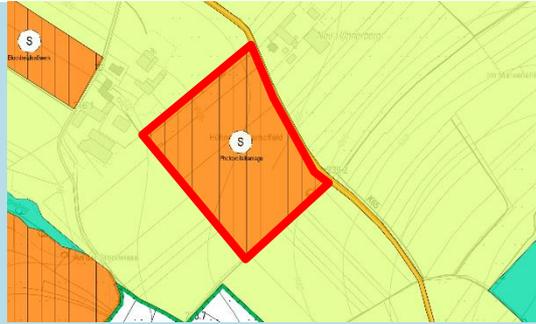
|  |   |
|--|---|
| <p><b>plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Tourismus überlagert. Im Süden und Westen liegen ergänzend kleinteilige „sonstige Waldflächen“ sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.</p>   |
| <p><b>Topografie</b></p>                       | <p>Die Fläche ist gering nach Norden/ Nordwesten exponiert. Über eine Länge von rund 450 m fällt das Gelände von 383 m NHN auf 365 m NHN ab.</p>  |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>             | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).</p>   |
| <p><b>Naturschutz</b></p>                      | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Hömberg, im Naturpark Nassau.</p>   |
| <p><b>Besonderheiten</b></p>                   | <p>Die Fläche befindet sich westlich angrenzend an eine Landesstraße.</p> <p>Weite Teile der Fläche liegen in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).</p> <p>Straßenausbau (Fahrbahnverbreiterungen) der L 330 derzeit in Planung. Die zugehörigen Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich des geplanten Sonderbaugebiets geplant. Ein <b>Vorkommen der Wirtspflanze</b> des nach Anh. II und IV der FFH-RL geschützten Tagfalters <i>Maculinea spec.</i> ist beidseitig entlang L 330 bekannt.</p> <p>Eine Teilfläche der Planfläche liegt im Norden auf Altablageungsstelle „Sportplatz“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine <b>altlastverdächtige</b> Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Ausschnitt</b></p>  |   |
| <p><b>Zweckbestimmung</b></p>   | <p>Hotel</p>  |
| <p><b>Lage und Erschließung:</b></p>                                  | <p>Die Fläche liegt im Osten der Gemarkung an den Gemarkungsgrenzen zu Weinähr (Norden) und Obernhof (Osten). Eine Erschließung über die L 325 ist denkbar.</p>   |
| <p><b>Immissionsbelastung</b></p>                                     | <p>Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 325 von 60 dB(A), direkt an der Landesstraße auch darüber, erreicht. Nach Westen hin fallen die Lärmwerte im Abstand von etwa 25 m zur Landesstraße auf unter 55 dB(A), nach rund 55 m auf unter 50 dB(A) und nach etwa 110 m auf unter 45 dB(A).</p> |
| <p><b>Größe</b></p>   | <p>ca. 3,48 ha</p>  |
| <p><b>aktuelle Nutzung</b></p>  | <p>Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche (Förderung im Rahmen von <b>Agrarumweltmaßnahmen</b>, Vertragsnaturschutz Grünland) dar, die Randbereiche sind bewaldet.</p>   |
| <p><b>angrenzende Nutzung</b></p>                                     | <p>Die Fläche ist zu allen Seiten von Wald umgeben. Nordöstlich grenzt außerdem die Landesstraße L 325 an, dahinter liegen Grünlandflächen.</p>   |
| <p><b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b></p>            | <p>Geplante Sonderbaufläche „Hotel“ (We 2).</p>   |
| <p><b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b></p> | <p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Durch die Entwicklung eines Hotels wird dem Ziel des Vorbehaltsgebietes voll entsprochen.</p>  |
| <p><b>Topografie</b></p>  | <p>Die Fläche ist nach Norden bis in den östlichen Teilen nach Nordosten exponiert. Das Gelände steigt auf einer Strecke von etwa 220 m von 102 m NHN auf 135 m NHN an.</p>   |
| <p><b>Starkregengefährdung</b></p>                                    | <p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu <b>massiven</b> sowie im Südosten zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (Norden bis 200 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit über 2,0 m/s; Südosten bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).</p>      |
| <p><b>Naturschutz</b></p>   | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nassau, im Naturpark Nassau. Südlich angrenzend beginnt das</p>   |

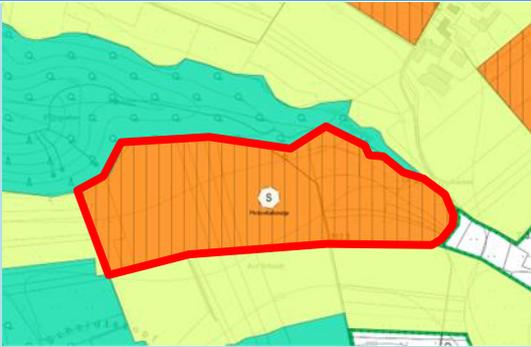
|                |                         |
|----------------|-------------------------|
|                | FFH-Gebiet „Lahnhänge“. |
| Besonderheiten | Keine.                  |

| Nievern   |  | Fläche NIE-S1 |
|---|--|---------------|
| Ausschnitt  |    |               |
| Zweckbestimmung   | Blockheizkraftwerk   |               |
| Lage und Erschließung                                   | Die Fläche liegt auf dem Hühnerberg. Nördlich in etwas Abstand verläuft die Kreisstraße K 65, östlich angrenzend liegt der gleichnamige Hof „Hühnerberg“.  |               |
| Immissionsbelastung                                     | Irrelevant.  |               |
| Größe   | ca. 1,48 ha  |               |
| aktuelle Nutzung  | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau; <b>hohe</b> Ertragsmesszahl, > 55)  |               |
| angrenzende Nutzung                                     | Östlich liegt der Hof „Hühnerberg“. Zu den anderen Richtungen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (teils Grünland, teils Acker), im Westen durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg getrennt. Nördlich verläuft eine oberirdische Stromleitung.   |               |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wird im bisherigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangfläche Acker oder Grünland – 1. Kategorie“ dargestellt.   |               |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen, einem Vorranggebiet der Landwirtschaft und einer Vorrangfläche regionaler Grünzug überlagert.<br><br>Insbesondere die <b>Vorrangflächen Landwirtschaft und regionaler Grünzug</b> stehen einer Entwicklung bisher entgegen. |               |
| Topografie  | Das Gelände ist nach Südwesten exponiert. Die Fläche fällt von etwa 222 m NHN im Norden über eine Strecke von etwa 80 m auf rund 216 m NHN.  |               |
| Starkregengefährdung                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. An den   |               |

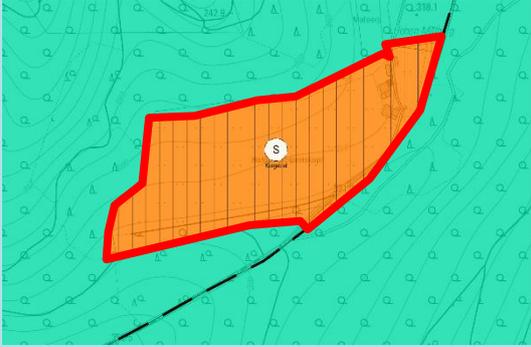
|                |   |
|----------------|---|
|                | randlichen Wegen kann es zu Überflutungserscheinungen kommen.                                   |
| Naturschutz    | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau.                |
| Besonderheiten | Die Fläche steht im Zusammenhang mit einer gesamten Entwicklungsperspektive auf dem Hühnerberg. |

| Nievern   |   | Fläche NIE-S2 |
|---|---|---------------|
| Ausschnitt  |    |               |
| Zweckbestimmung   | Photovoltaik  |               |
| Lage und Erschließung                                   | Die Fläche liegt auf dem Hühnerberg. Nordöstlich angrenzend verläuft die Kreisstraße „K 65“, westlich angrenzend liegt der gleichnamige Hof „Hühnerberg“, nördlich hinter der „K 65“ befindet sich der Hof „Neu-Hühnerberg“.  |               |
| Immissionsbelastung                                     | Irrelevant.   |               |
| Größe   | ca. 3,37 ha   |               |
| aktuelle Nutzung  | Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau; <b>hohe Ertragsmesszahl</b> , > 65)  |               |
| angrenzende Nutzung                                     | Westlich liegt der Hof „Hühnerberg“, nördlich hinter der angrenzenden Kreisstraße „K 65“ der Hof „Neu-Hühnerberg“. Nordwestlich grenzt eine mit Einzelbäumen bestückte Grünlandfläche an. Zu den anderen Richtungen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (teils Grünland, teils Acker), im Süden und Osten durch unbefestigte Wirtschaftsweg getrennt.  |               |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wird im bisherigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangfläche Acker oder Grünland – 1. Kategorie“ dargestellt. Im Nordwesten wird eine „Landwirtschaftliche Vorrangfläche mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landschaftspflege als Ziel – 2. Kategorie“ ausgewiesen. Außerdem findet sich im Osten ein Wasserbehälter-/ Brunnen-Symbol. |               |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen, einem Vorranggebiet der Landwirtschaft und einer Vorrangfläche regiona-  |               |

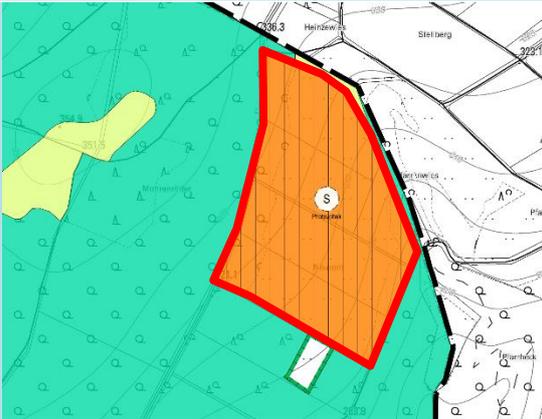
|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | <p>ler Grünzug überlagert.</p> <p>Insbesondere die <b>Vorrangflächen Landwirtschaft und regionaler Grünzug</b> können einer PV-Flächenentwicklung entgegenstehen, weshalb weitere Absprachen mit der Regionalplanung notwendig sind.</p>          |
| <b>Topografie</b>           | <p>Das Gelände ist nach Westen exponiert. Die Fläche fällt von etwa 240 m NHN im Osten über eine Strecke von etwa 210 m auf rund 221 m NHN im Westen.</p>   |
| <b>Starkregengefährdung</b> | <p>Gemäß den Sturzflugfahnenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).</p> |
| <b>Naturschutz</b>          | <p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau.</p>   |
| <b>Besonderheiten</b>       | <p>Die Fläche steht im Zusammenhang mit einer gesamten Entwicklungsperspektive auf dem Hühnerberg.</p> <p>Blendwirkungen auf die K 65 sind in nachfolgenden Verfahrensschritten auszuschließen.</p>   |

| Nievern                      |   | Fläche NIE-S3 |
|------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>            |   |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>       | Photovoltaik  |               |
| <b>Lage und Erschließung</b> | <p>Die Fläche liegt auf dem Scheidtskopf, südwestlich des Hühnerbergs. Über einen befestigten Wirtschaftsweg ist in nordöstlicher Richtung die Kreisstraße K 65, sowie der Hof „Hühnerberg“ zu erreichen.</p> |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>   | Irrelevant.   |               |
| <b>Größe</b>                 | ca. 7,56 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>      | <p>Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, im Osten und Westen Grünland; <b>hohe Ertragsmesszahlen</b>, &gt; 65). Im nordöstlichen Planbereich befindet sich der Eschgraben, <b>Gewässer</b> III. Ordnung.</p> |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>   | <p>Nördlich grenzt Wald an, zu den anderen Richtungen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (teils Grünland, teils Acker). Hinter dem Waldstreifen in nordöstlicher Richtung liegt der</p>                   |               |

|   |  |
|---|--|
|   | Hof „Hühnerberg“.  |
| bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan            | Die Fläche wird im bisherigen Flächennutzungsplan überwiegend als „landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangfläche Acker oder Grünland – 1. Kategorie“ dargestellt. Westliche und nordöstliche Bereiche werden als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege als Ziel – 2. Kategorie“ ausgewiesen. Im Osten werden außerdem landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege dargestellt.   |
| Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen, einem Vorranggebiet der Landwirtschaft und einer Vorrangfläche regionaler Grünzug überlagert. Nördliche Bereiche werden randlich von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund überlagert.<br><br>Insbesondere die <b>Vorrangflächen Landwirtschaft und regionaler Grünzug</b> können einer PV-Flächenentwicklung entgegenstehen, weshalb weitere Absprachen mit der Regionalplanung notwendig sind.  |
| Topografie  | Das Gelände ist überwiegend nach Norden exponiert. Die Fläche fällt von etwa 210 m NHN im Norden über eine Strecke von etwa 175 m auf rund 190 m NHN.  |
| Starkregengefährdung                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ am westlichen zu geringen sowie am östlichen Randbereich zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (Westen bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s; Osten bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s).  |
| Naturschutz   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau.   |
| Besonderheiten  | Die Fläche steht im Zusammenhang mit einer gesamten Entwicklungsperspektive auf dem Hühnerberg.<br><br>Es sind <b>archäologische Fundstellen</b> im Plangebiet bekannt, weshalb eine geophysikalische Sachstandsermittlung im weiteren Verfahren erforderlich wird.<br><br>Die Fläche tangiert im Nordosten die Altablagerungsstelle „Hühnerberg“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine <b>altlastverdächtige</b> Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde. |

| Nievern  |   | Fläche NIE-S4 |
|--|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |   |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>   | Kurgebiet   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Südosten der Gemarkung Nievern. Östlich angrenzend verläuft ein befestigter Weg, über den eine Erschließung denkbar ist.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Aufgrund der abgelegenen Lage, insbesondere fernab vom klassifizierten Straßennetz, wird die Fläche nicht in der Lärmkartierung RLP 2022 erfasst.   |               |
| <b>Größe</b>   | ca. 6,41 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche dar, die Randbereiche sind bewaldet. Im Osten stehen einzelne Gebäude des Hofes „Hohen Malberg“.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Die Fläche ist zu allen Seiten von Wald umgeben. Östlich grenzt außerdem ein befestigter Weg an, entlang dessen einzelne Gebäude stehen.  |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird bereits als Sonderbaufläche „Kurklinik und Erholung“ mit der Einschränkung einer Bebauung erst nach Regelung der äußeren Erschließung.  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus überlagert. Im Osten liegt eine kleine Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“.   |               |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist überwiegend nach Norden, in den östlichen Bereichen auch nach Westen exponiert. Über eine Länge von rund 140 m fällt das Gelände von 320 m NHN auf 290 m NHN ab.   |               |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden verbreitet zu geringen Überflutungsercheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). |               |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau. Zudem liegt die Fläche im Vogelschutzgebiet „Mittelrheintal“ (VSG-7000-016).   |               |

|                       |  |
|-----------------------|--|
|                       | Die Fläche befindet sich in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Stollen Bergmannstrost, Bad Ems“ (403219728) und in der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes „Bad Ems“ (403220244). |
| <b>Besonderheiten</b> | Die Fläche befindet sich nicht angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen.   |

| <b>Obernhof</b>  |  | <b>Fläche OBH-S1</b> |
|--|--|----------------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |   |                      |
| <b>Zweckbestimmung</b>   | Photovoltaik   |                      |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Nordosten der Gemarkung Obernhof, nahe der Gemeindegrenze zu Dörnberg. Westlich angrenzend verläuft ein befestigter Weg, über den eine Erschließung denkbar ist.   |                      |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Irrelevant   |                      |
| <b>Größe</b>   | ca. 5,64 ha  |                      |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche dar, die Randbereiche sind teilweise bewaldet.   |                      |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen (zunächst Grünland, dahinter Acker) an. Zu den übrigen Seiten liegen Waldflächen, welche im Süden jedoch gerade erst wieder aufgeforstet wurde. Außerdem verläuft westlich ein befestigter Weg.  |                      |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird Fläche für die Landwirtschaft (Acker/ Grünland) dargestellt. Für den südlichen Bereich wird außerdem auf ehemalige Bergbauflächen hingewiesen.   |                      |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie regionaler Biotopverbund überlagert. Außerdem liegt ein <b>Vorranggebiet regionaler Grünzug</b> auf der Fläche. Auf eine Vereinbarkeit mit dem Ziel des Vorranggebietes regionaler Grünzug muss in späteren Verfahren geachtet werden. |                      |

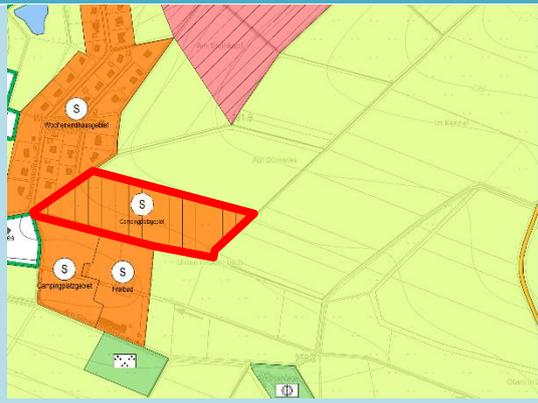
|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche ist Osten bis Südosten exponiert. Über eine Länge von rund 170 m fällt das Gelände von 325 m NHN auf 292 m NHN ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Auf den angrenzenden Flächen kann es zu Überflutungserscheinungen kommen. |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Obernhof, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>       | Die Fläche befindet sich nicht angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen.  |

| Oberwies   |   | Fläche OBW-S1 |
|--|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>   | Photovoltaik  |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt westlich der Ortslage Oberwies. Östlich angrenzend verläuft ein befestigter Weg, über den eine Erschließung denkbar ist.   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Irrelevant.   |               |
| <b>Größe</b>   | ca. 0,29 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche dar. Im Norden stehen zwei einzelne Gehölze.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Die Fläche ist zu allen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen (im Norden und Westen Acker, sonst Grünland) umgeben. Nördlich und östlich verlaufen außerdem Wirtschaftswege. Östlich und südlich angrenzend soll ein Wohngebiet entstehen, für das bereits ein Bebauungsplan beschlossen wurde. |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (kleinteilig strukturiert) dargestellt.   |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemeinde Oberwies und steht einer PV-Freiflächenanlage nicht entgegen. Auch durch die geringe Größe von < 0,3 ha ist eine Raumwirksamkeit der Anlage bereits ausgeschlos-               |               |

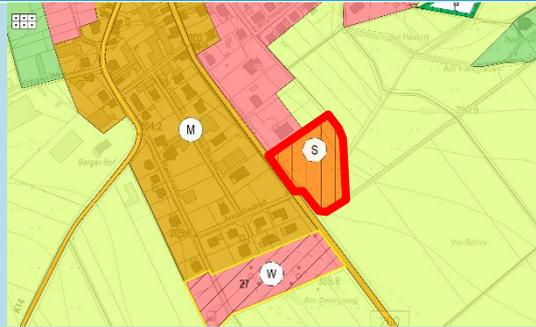
|                             |  |
|-----------------------------|--|
|                             | sen.   |
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche ist nach Osten exponiert. Über eine Länge von rund 40 m fällt das Gelände von 328 m NHN auf 325 m NHN ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral in Ost-West-Richtung zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Oberwies, im Naturpark Nassau.  |
| <b>Besonderheiten</b>       | Die Fläche befindet sich angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen.<br><br>Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).  |

| Oberwies   |  | Fläche OBW-S2 |
|--|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>  |    |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>   | Photovoltaik   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                                   | Die Fläche liegt im Nordosten der Gemarkung Oberwies. Westlich angrenzend verläuft ein unbefestigter Weg, über den eine Erschließung denkbar ist.  |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                                     | Irrelevant.  |               |
| <b>Größe</b>   | ca. 1,19 ha  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>  | Die Fläche stellt aktuell eine Ackerfläche dar.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                                     | Die Fläche ist im Norden und Osten von Wald umgeben. Westlich und südlich liegen landwirtschaftliche Flächen (teils Grünland, teils Acker).  |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (kleinteilig strukturiert) dargestellt.  |               |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemeinde Oberwies und steht einer PV-Freiflächenanlage nicht entgegen.<br><br>Der östliche Randbereich wird außerdem als Vorbehaltsge- |               |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
|                             | biet des regionalen Biotopverbunds festgelegt.  |
| <b>Topografie</b>           | Die Fläche ist überwiegend nach Süden exponiert. Über eine Länge von rund 130 m fällt das Gelände von 305 m NHN auf 282 m NHN ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b> | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Westen zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>          | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Oberwies, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>       | Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).   |

| Singhofen   |  | Fläche SIN-S1 |
|---|--|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>                                   |   |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>                              | Campingplatzgebiet   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b>                        | Die Fläche liegt südwestlich der Ortslage Singhofen. Eine Erschließung über den Weg „Dernbachtal“ ist denkbar.   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>                          | Aufgrund der abgelegenen Lage, insbesondere fernab vom klassifizierten Straßennetz, wird die Fläche nicht in der Lärmkartierung RLP 2022 erfasst.  |               |
| <b>Größe</b>  | ca. 1,81 ha  |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>                             | Die Fläche wird derzeit als Grünfläche (Förderung im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen, Vertragsnaturschutz Kennarten) genutzt. Im Westen und Süden befinden sich randlich außerdem Gehölzstrukturen.        |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>                          | Südwestlich grenzt ein Campingplatz sowie das Schwimmbad Singhofens an. Westlich befindet sich ein Wochenendhausgebiet. Zu den übrigen Seiten grenzen landwirtschaftliche Flächen (Ackerbau, Grünland) an. |               |
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> | Die Fläche wird bereits als Sonderbaufläche „Camping“ (Si 5) dargestellt.  |               |

|  |  |
|--|--|
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Die Entwicklung eines Campingplatzes erfüllt die Ziele des Vorbehaltsgebietes.   |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Süden exponiert. Über eine Länge von 70 m fällt das Gelände von 268 m NHN auf 255 m NHN ab.  |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Insbesondere östlich angrenzend kann es zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen. |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Die Fläche fügt sich in die bestehenden Camping- und Tourismuseinrichtungen der Umgebung ein.  |

| Singhofen                    |   | Fläche SIN-S2 |
|------------------------------|---|---------------|
| <b>Ausschnitt</b>            |   |               |
| <b>Zweckbestimmung</b>       | -   |               |
| <b>Lage und Erschließung</b> | Die Fläche liegt südlich des Siedlungskörpers Singhofen und östlich der Bundesstraße B 260. Über die B 260 kann außerdem die Erschließung (ungeklärt ob mittelbar oder unmittelbar) erfolgen.   |               |
| <b>Immissionsbelastung</b>   | Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 („Hauptstraße“) von <b>70 dB(A)</b> oder erreicht. Nach Osten hin fallen die Lärmwerte auf etwas unter 60 dB(A).                                |               |
| <b>Größe</b>                 | ca. 0,71 ha   |               |
| <b>aktuelle Nutzung</b>      | Die Fläche wird überwiegend als Grünlandfläche genutzt, randlich im Osten und Westen stehen Gehölzgruppen.  |               |
| <b>angrenzende Nutzung</b>   | Nördlich grenzen Wohnnutzungen der Gemeinde Singhofen an. Westlich verläuft die B 260 angrenzend, dahinter liegen weitere Wohn- und Gewerbenutzungen. Östlich und südlich liegen Landwirtschaftsflächen (Ackerbau und Grünland), teilweise mit Gehölzgruppen. |               |

|  |  |
|--|--|
| <b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>            | Die Fläche wird bereits als geplante Sonderbaufläche „Si 4“ dargestellt.   |
| <b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b> | Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Singhofen und steht einer Sonderbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.                                       |
| <b>Topografie</b>  | Die Fläche ist nach Nordosten exponiert. Über eine Länge von rund 50 m fällt das Gelände dabei von 305 m NHN auf 300 m NHN ab.   |
| <b>Starkregengefährdung</b>                                    | Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ randlich zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). |
| <b>Naturschutz</b>   | Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.   |
| <b>Besonderheiten</b>  | Keine.   |

## 6.5 Gemeinbedarfsflächen

Neue Gemeinbedarfsflächen sind zurzeit nicht vorgesehen.

## 6.6 Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle 6 werden die neu geplanten Flächen übersichtlich nach den Gemeinden sortiert zusammengefasst. Für Wohn- und Mischbauflächen werden als Referenz außerdem die Bedarfs- und Schwellenwerte angegeben. Mischbauflächen werden jedoch nur hälftig angerechnet (hinterer Wert bei „Größe (Gemeinde)“).

Tabelle 6: Zusammenfassung der geplanten Neuausweisungen

| Bezeichnung        | Größe   | Größe (Gemeinde) | Bedarfwert | Schwellenwert |
|--------------------|---------|------------------|------------|---------------|
| <b>ARZBACH</b>     |         |                  |            |               |
| ARZ-W1             | 2,03 ha | 2,84 ha          | 4,04 ha    | 1,69 ha       |
| ARZ-W2             | 0,80 ha |                  |            |               |
| <b>ATTENHAUSEN</b> |         |                  |            |               |
| ATT-G1             | 3,35 ha | 3,35 ha          | -          | -             |
| ATT-S1             | 1,35 ha | 11,99 ha         | -          | -             |
| ATT-S2             | 5,62 ha |                  |            |               |
| ATT-S3             | 5,03 ha |                  |            |               |
| ATT-W1             | 1,64 ha | 1,64 ha          | 0,98 ha    | 0,41 ha       |
| <b>BAD EMS</b>     |         |                  |            |               |

| Bezeichnung           | Größe   | Größe (Gemeinde)   | Bedarfswert | Schwellenwert |
|-----------------------|---------|--------------------|-------------|---------------|
| EMS-G1                | 4,57 ha | 4,57 ha            | -           | -             |
| EMS-M1                | 6,94 ha | 17,04 ha/ 12,67 ha | 21,02 ha    | 8,78 ha       |
| EMS-M2                | 1,80 ha |                    |             |               |
| EMS-W1                | 2,26 ha |                    |             |               |
| EMS-W2                | 1,39 ha |                    |             |               |
| EMS-W3                | 4,65 ha |                    |             |               |
| <b>BECHELN</b>        |         |                    |             |               |
| BEC-S1                | 4,51 ha | 8,61 ha            | -           | -             |
| BEC-S2                | 4,10 ha |                    |             |               |
| BEC-W1                | 0,41 ha | 4,78 ha            | 1,58 ha     | 0,66 ha       |
| BEC-W2                | 1,61 ha |                    |             |               |
| BEC-W3                | 0,17 ha |                    |             |               |
| BEC-W4                | 0,32 ha |                    |             |               |
| BEC-W5                | 2,27 ha |                    |             |               |
| <b>DAUSENAU</b>       |         |                    |             |               |
| DAU-M1                | 4,28 ha | 10,95 ha/ 8,81 ha  | 2,96 ha     | 1,23 ha       |
| DAU-W1                | 0,48 ha |                    |             |               |
| DAU-W2                | 5,66 ha |                    |             |               |
| DAU-W3                | 0,53 ha |                    |             |               |
| <b>DESSIGHOFEN</b>    |         |                    |             |               |
| DES-W1                | 0,19 ha | 3,58 ha            | 0,42 ha     | 0,18 ha       |
| DES-W2                | 3,39 ha |                    |             |               |
| <b>DIENETHAL</b>      |         |                    |             |               |
| DIE-W1                | 1,13 ha | 1,13 ha            | 0,55 ha     | 0,23 ha       |
| <b>DORNHOLZHAUSEN</b> |         |                    |             |               |
| DOR-M1                | 0,80 ha | 2,40 ha/ 1,99 ha   | 0,47 ha     | 0,20 ha       |
| DOR-W1                | 1,59 ha |                    |             |               |
| DOR-S1                | 2,08 ha | 2,08 ha            | -           | -             |
| <b>FACHBACH</b>       |         |                    |             |               |
| FAC-W1                | 2,91 ha | 2,91 ha            | 3,00 ha     | 1,25 ha       |
| <b>FRÜCHT</b>         |         |                    |             |               |
| <b>GEISIG</b>         |         |                    |             |               |
| GEI-S1                | 8,78 ha | 9,95 ha            | -           | -             |
| GEI-S2                | 0,34 ha |                    |             |               |

| Bezeichnung          | Größe   | Größe (Gemeinde) | Bedarfwert | Schwellenwert |
|----------------------|---------|------------------|------------|---------------|
| GEI-S3               | 0,82 ha |                  |            |               |
| GEI-W1               | 1,58 ha | 1,58 ha          | 0,80 ha    | 0,34 ha       |
| <b>HÖMBERG</b>       |         |                  |            |               |
| HÖM-S1               | 8,15 ha | 8,15 ha          | -          | -             |
| HÖM-W1               | 1,09 ha | 1,09 ha          | 0,78 ha    | 0,33 ha       |
| <b>KEMMENAU</b>      |         |                  |            |               |
| KEM-W1               | 3,36 ha | 3,36 ha          | 1,22 ha    | 0,51 ha       |
| <b>LOLLSCHIED</b>    |         |                  |            |               |
| <b>MIELLEN</b>       |         |                  |            |               |
| <b>MISSELBERG</b>    |         |                  |            |               |
| <b>NASSAU</b>        |         |                  |            |               |
| NAS-S1               | 3,48 ha | 3,48 ha          | -          | -             |
| NAS-W1               | 0,92 ha | 0,92 ha          | 10,30 ha   | 4,30 ha       |
| <b>NIEVERN</b>       |         |                  |            |               |
| NIE-S1               | 1,48 ha | 1,48 ha          | -          | -             |
| NIE-S2               | 3,37 ha | 10,92 ha         | -          | -             |
| NIE-S3               | 7,56 ha |                  |            |               |
| NIE-S4               | 6,41 ha | 6,41 ha          | -          | -             |
| NIE-W1               | 2,03 ha | 3,32 ha          | 2,35 ha    | 0,98 ha       |
| NIE-W2               | 1,29 ha |                  |            |               |
| <b>OBERNHOF</b>      |         |                  |            |               |
| OBH-S1               | 5,64 ha | 5,64 ha          | -          | -             |
| OBH-W1               | 2,24 ha | 2,24 ha          | 0,89 ha    | 0,37 ha       |
| <b>OBERWIES</b>      |         |                  |            |               |
| OBW-S1               | 0,29 ha | 1,48 ha          | -          | -             |
| OBW-S2               | 1,19 ha |                  |            |               |
| <b>POHL</b>          |         |                  |            |               |
| POH-W1               | 1,19 ha | 1,19 ha          | 0,78 ha    | 0,32 ha       |
| <b>SCHWEIGHAUSEN</b> |         |                  |            |               |
| <b>SEELBACH</b>      |         |                  |            |               |
| SEE-G1               | 2,25 ha | 2,25 ha          | -          | -             |
| SEE-W1               | 1,40 ha | 1,40 ha          | 1,04 ha    | 0,44 ha       |
| <b>SINGHOFEN</b>     |         |                  |            |               |
| SIN-G1               | 6,38 ha | 7,81 ha          | -          | -             |

| Bezeichnung                            | Größe            | Größe (Gemeinde) | Bedarfswert  | Schwellenwert |
|--|------------------|------------------|--|---------------|
| SIN-G2                                 | 1,43 ha          |                  |  |               |
| SIN-S1                                 | 1,81 ha          | 1,81 ha          | -  | -             |
| SIN-S2                                 | 0,71 ha          | 0,71 ha          | -  | -             |
| SIN-W1                                 | 5,37 ha          | 6,44 ha          | 4,30 ha  | 1,80 ha       |
| SIN-W2                                 | 1,07 ha          |                  |  |               |
| <b>SULZBACH</b>                        |                  |                  |  |               |
| SUL-M1                                 | 0,14 ha          | 0,14 ha/ 0,07 ha | 0,43 ha  | 0,18 ha       |
| <b>WEINÄHR</b>                         |                  |                  |  |               |
| WEI-W1                                 | 0,88 ha          | 0,88 ha          | 1,07 ha  | 0,45 ha       |
| <b>WINDEN</b>                          |                  |                  |  |               |
| WIN-W1                                 | 1,59 ha          | 4,63 ha          | 1,74 ha  | 0,72 ha       |
| WIN-W2                                 | 0,71 ha          |                  |  |               |
| WIN-W3                                 | 1,67 ha          |                  |  |               |
| WIN-W4                                 | 0,30 ha          |                  |  |               |
| WIN-W5                                 | 0,37 ha          |                  |  |               |
| <b>ZIMMERSCHIED</b>                    |                  |                  |  |               |
| <b>VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU</b> |                  |                  |  |               |
| GEWERBE                                | 17,97 ha         |                  |  |               |
| SONDERBAU                              | 72,72 ha         |                  | Anmerkung: diverse Zweckbestimmungen, davon 58,82 ha PV          |               |
| MISCHBAU                               | 13,97 ha         |                  | Auf Schwellenwert anzurechnen: 6,98 ha                           |               |
| WOHNEN                                 | 60,49 ha         |                  | Mit Mischbauflächenanteil: 67,48 ha<br>BW: 64,65 ha SW: 27,00 ha |               |
| GEMEINBE.                              | 0 ha             |                  |  |               |
| <b>Summe</b>                           | <b>165,89 ha</b> |                  |  |               |

Insgesamt werden 165,89 ha neuer Bauflächen ausgewiesen. Davon entfällt etwa ein Drittel auf PV-Freiflächenanlagen und ein weiteres Drittel auf Wohnbauflächen. Der Bedarfswert bis 2040 wird gemeinsam mit dem Mischbauflächenanteil um 2,83 ha überschritten, der Schwellenwert um etwa 40,48 ha. Eine Überschreitung des Bedarfswert um weniger als 3 ha kann unter anderem dadurch begründet werden, dass viele Flächen aus den alten Flächennutzungsplänen übernommen/ beziehungsweise in der Übertragung bereits deutlich reduziert wurden. So sind vor allem in der Stadt Bad Ems zahlreiche Wohnbauflächen zurückgenommen worden (vgl. u.a. „Trümmerborn“). Hinzu kommt, dass die Berechnung auf Datengrundlagen von 2020-2021 beruhen, aber bereits in den Folgejahren 2022 und 2023 abweichende Tendenzen zu erkennen waren. 2022 wurde mit einem Gesamtwanderungssaldo von +419 der höchste Wert seit 1990 erreicht und in den vergangenen acht Jahren konnte lediglich einmal ein negatives Gesamtsaldo verzeichnet werden, welches jedoch mit -54 (2018) geringer war als das geringste positive

Gesamtsaldo mit +61 (2021). Eine Überschreitung des Bedarfswertes um 2,83 ha (Abweichung < 5 %) erscheint vor diesem Hintergrund als vertretbar.

## **7 INFRASTRUKTURPLANUNGEN**

---

Neue Infrastrukturplanungen sind zurzeit nicht geplant. Wenn neue Infrastrukturen vorgesehen werden, werden diese im weiteren Verfahren ergänzt.

### **Planungsabsichten des LBM:**

- derzeit laufende Baumaßnahmen: L 324 Erneuerung EÜ Obernhof
- Baubeginn 2024: Ausbau K 10 von der L 335 bis zur K9 in Dessighofen
- Bauvorhaben in Planung:
  - Ausbau K 9 von der Kreuzung K9/K10 in Dessighofen bis Geisig
  - Ausbau K 48 zwischen B 260 und Lollschied
  - Ausbau L 323 zwischen Singhofen und Attenhausen
  - Ausbau L 330 zwischen Hömberg und Zimmerschied
  - Neubau Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung B 260 / L 330 in Nassau

## **8 SONSTIGE ÄNDERUNGEN / INHALTE**

---

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Bad Ems-Nassau werden außerdem Korrekturen bezüglich veränderter übergeordneter Planungen vorgenommen. Diese Korrekturen beziehen sich beispielhaft auf den Hochwasserschutz, die Altlasten, den Denkmalschutz, Rohstoffe oder Schutzgebiete. Die maßgeblichen Änderungen werden im weiteren Verfahren kenntlich gemacht.

## **9 SONSTIGE HINWEISE FÜR NACHFOLGENDE PLANUNGEN**

---

### **Bergbau**

Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergbau (LGB) liegen zahlreiche aufrechterhaltene sowie erloschene Bergwerkfelder im Verbandsgemeindegebiet, die insbesondere auf nachfolgenden Planungsebenen berücksichtigt werden müssen.

### **Forstwirtschaft**

Im Verbandsgemeindegebiet liegen zahlreiche Waldflächen. Abstimmungen mit dem Landesforst werden insbesondere in der Nähe zu den Waldflächen auf den nachfolgenden Planungsebenen notwendig. Es sollen keine Einschränkungen des Forstbetriebs entstehen.

### **Leitungsnetze**

Das Netz der Amprion dient der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und hat das Ziel der Versorgungssicherheit sowie die weiteren Ziele des § 11 Abs. 1 EnWG zu wahren.

Bei der gebotenen Konfliktbewältigung gehen von der Freileitung, je nach dem Abstand zwischen Leitung und Wohnnutzung, unterschiedlich intensive Konflikte der widerstrebenden Nutzungen aus. Aus diesem Grund ist es geboten im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zwischen den folgenden Zonen zu unterscheiden:

#### Zone I (Trassenachse – 30 m):

Im Bereich des Schutzstreifens ist die Hauptnutzung die zur Energieversorgung, dies ist vergleichbar mit einem Industrie- oder Gewerbegebiet. Die Ausweisung von Wohnnutzung im Schutzstreifen widerspricht also dem Gedanken der §§ 8 Abs. 2, 9 Abs. 2 BauNVO. In diesem Bereich hat die Energieversorgung Vorrang. - Hier muss die Versorgungssicherheit Vorrang vor anderen Nutzungsarten haben.

Die Zone I betrifft den Schutzstreifen der bestehenden Freileitung. Diese Zone sollte von jeglicher baulichen und sonstigen Nutzung (etwa Spielplätze u.Ä.) freigehalten werden.

#### Zone II (30 m – 200 m):

In diesem Zwischenbereich ist gegenseitige Rücksichtnahme unterschiedlicher Nutzungen zu berücksichtigen, vergleichbar mit einer Wohnnutzung und einem Gewerbebetrieb innerhalb eines Mischgebietes. - Hier kann durch ausgewogene Planung das Konfliktpotential entscheidend reduziert und zur allgemeinen Wohnqualität beigetragen werden.

Die Zone II betrifft den unmittelbaren Nahbereich zum Schutzstreifen, mit einem Abstand von bis zu 200 m zur Trassenachse. Hier können Geräuschmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insb. Regen und Wind noch als störend wahrgenommen werden. Daher wird in diesem Bereich dem in § 15 Abs. 1 BauNVO verankerten Rücksichtnahmegebot sowie dem Gebot der Konfliktbewältigung hinreichend Rechnung getragen, wenn bauliche Auflagen in den textlichen Festsetzungen getroffen werden, um die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden. Dies betrifft insbesondere die erste Reihe der Gebäude und die Fassadenseiten, die gar nicht oder nur geringfügig von bestehender Bebauung abgeschirmt werden. Hier ist es auch denkbar im

Rahmen der Planzeichnung im Bebauungsplan Baulinien zu definieren, welche von offenbaren Fenstern von schützenswerten Aufenthaltsräumen frei bleiben sollen.

#### Zone III (ab 200 m):

Ab diesem Bereich ist der vorrangigen Nutzung des Wohnens Rechnung zu tragen. Vergleichbar mit einer reinen Wohnnutzung. - Hier kann Wohn- oder Freizeitraum ohne besonderes Konfliktpotential geplant werden.

Die Zone III betrifft den Bereich, mit einem Abstand ab 200 m zur Leitungsmittelachse. Hier ist aus unserer Sicht die Ausweisung von Wohn- und Freizeitflächen grundsätzlich möglich. Dennoch sei erneut auf den Trennungsgrundsatz des § 50 Abs. 1 BImSchG hingewiesen.

Zur Sicherung der bestehenden Höchstspannungsfreileitung sind im Grundbuch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Höchstspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Andernfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Bei evtl. geplanten landschafts- und naturschutzrechtlichen Maßnahmen wird darauf aufmerksam gemacht, dass nach § 4 BNatSchG Flächen, die ausschließlich oder überwiegend der Ver- oder Entsorgung dienen - einschließlich der hierfür als schutzbedürftig erklärten Gebiete - und die Flächen, die in einem verbindlichen Plan für die genannten Zwecke ausgewiesen sind, in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Amprion-Höchstspannungsfreileitung sind rechtzeitig mit Amprion abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN EN- und VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

#### **Straßenverkehr**

Es wird auf die Bauverbotszonen der klassifizierten Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrten hingewiesen. Diese betragen nach § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) 15 m an Kreisstraßen und 20 m an Landesstraßen sowie gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) 20 m an Bundesstraßen.