



Enviro-Plan

Umweltplanung mit Expertise

Kompetente Planung seit 25 Jahren

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Beschluss des Vorentwurfs und
der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie
Abstimmung mit den Nachbarkommunen nach § 2 Abs. 2 BauGB

4. Öffentliche Sitzung des Hauptausschusses
gemeinsam mit dem Ausschuss für Bauwesen, Raumordnung und Umwelt
09. Januar 2025



Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Planungsanlass

- **Fusion** der VG Bad Ems und VG Nassau zur VG Bad Ems-Nassau 2019
 - Zwei **Flächennutzungspläne** für eine VG → Unterschiedliche Plandarstellungen und Planungsziele sollen für das gesamte VG-Gebiet **zusammengeführt** werden
 - Gleiche Behandlung aller Gemeinden und Bürger
 - Vereinfachung in der Sachbearbeitung der Verwaltung
 - Aktualisierung der Planung mit Planungshorizont 2040
 - **Landesgesetz** über den Zusammenschluss der VG Bad Ems und VG Nassau sieht die Aufstellung eines gemeinsamen FNP vor
- Ziel: Bauflächen überarbeiten und bedarfsgerecht sowie zukunftsfähig ausweisen

Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Planungsstand

Erfolgte Verfahrensschritte

- Aufstellungsbeschluss
- Erstellung einer ersten Fassung für landesplanerische Stellungnahme
- Einholung landesplanerischer Stellungnahme (19.01.-19.06.2024)
- Erstellung Vorentwurf auf Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme mit entsprechenden Änderungen und Anpassungen

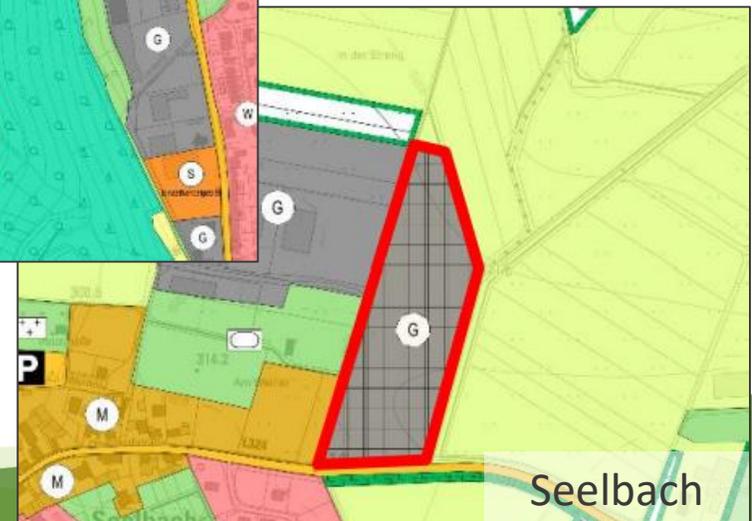
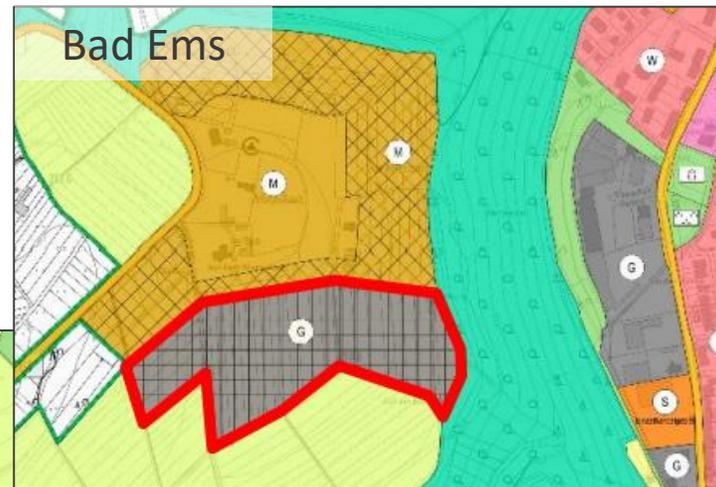
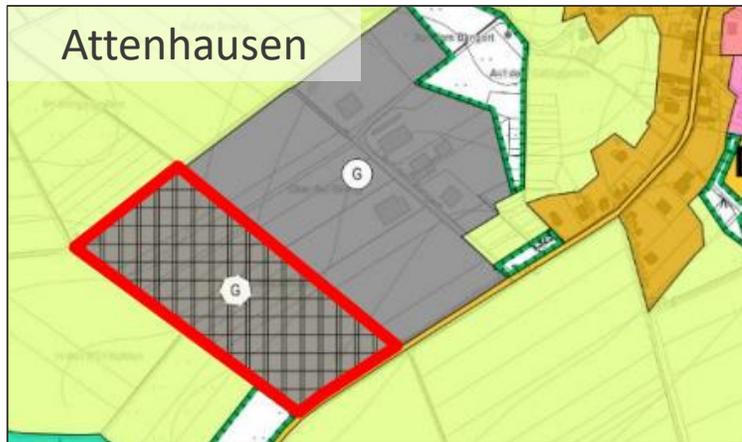
Landesplanerische Stellungnahme

- 10 beteiligte Stellen (u.a. LBM, LGB, SGD, GDKE, DLR und KV)
- Verweis auf Vorranggebiete und Einhaltung der Schwellenwerte für die Wohngebietsausweisung
- Berücksichtigung der Starkregenvorsorgekarten
- Ausbauplanungen der Verkehrsinfrastruktur (LBM)
- Pufferzone Limes
- Hinweise auf Altlasten, archäologische Funde, bestehende Kompensationsmaßnahmen, ...

Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Gewerbeflächen

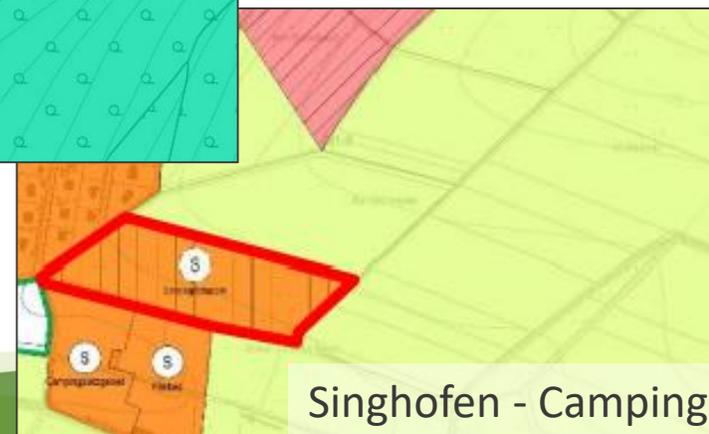
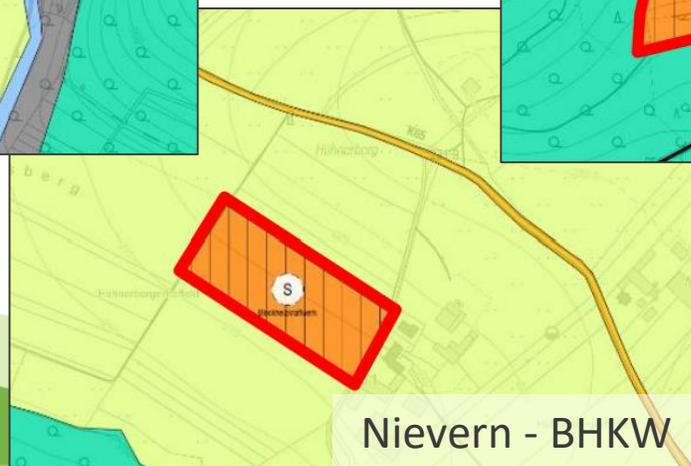
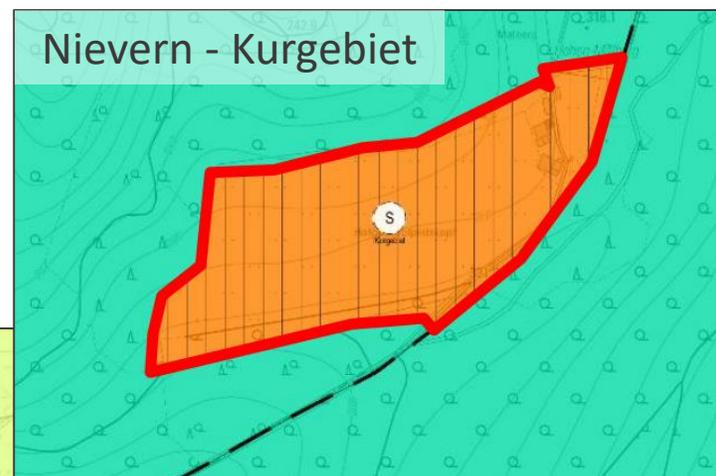
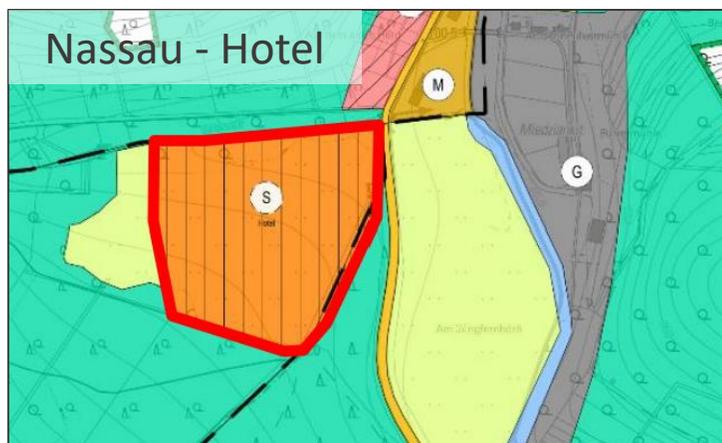
- ROP sieht keine spezifische Standortsteuerung vor
- Orientierung am örtlichen Bedarf
- Insgesamt **18,28 ha** Neuausweisung in 4 Gemeinden



Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Sonderbauflächen (sonstige)

- ROP sieht keine spezifische Steuerung vor
- Vorhaben: Hotel, Blockheizkraftwerk, Kurgelände, Campingplatz
- Insgesamt **13,19 ha** Neuausweisung in 3 Gemeinden



Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Sonderbauflächen für Freiflächen-PV-Anlagen

- Bisher **keine** klassische **Freiflächen-PVA** in der VG Bad Ems-Nassau
 - Seit Ende 2023 Solarpark (750 kW) im Singhofener Quarz- und Kieswerk
 - Keine Anlagen über 750 kW Leistung
 - Dach-PV-Anlagen sind insgesamt mit etwa 15 MW Leistung installiert, davon 9 MW Anlagen über 50 kW
 - Wasserkraft etwa 6,6 MW Leistung installiert
 - **Stromverbrauch 107 GWh > EE-Stromerzeugung 26 GWh**

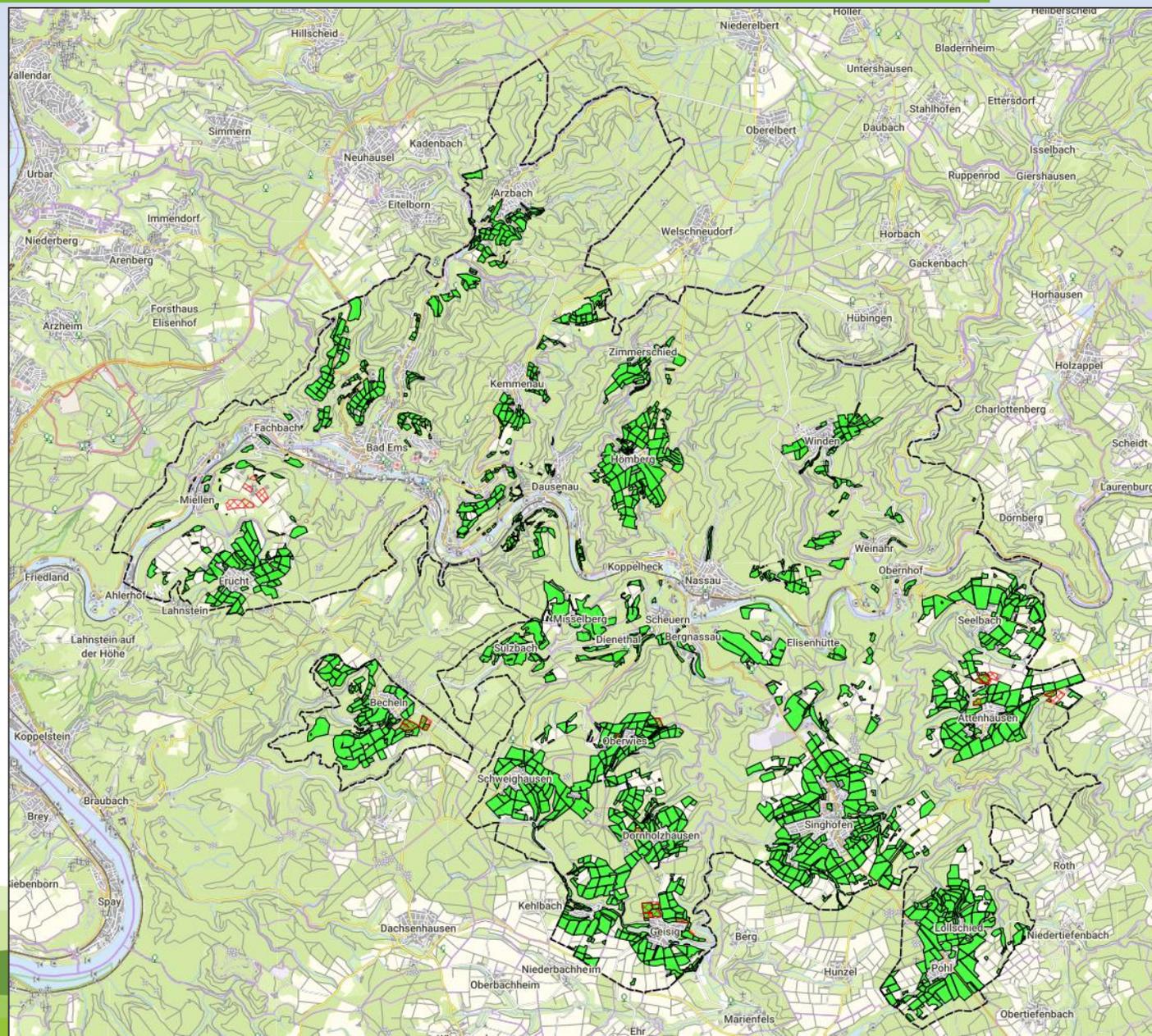
Integration von Freiflächen-PV im FNP

- **12 Freiflächen-PV-Standorte** in 9 Gemeinden
- Insgesamt **72,44 ha**
- Grundlage sind konkrete Projekte in den Gemeinden sowie eine VG-weite Standortanalyse

Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Standortanalyse FF-PVA

- Anhand einheitlicher Kriterien wurden geeignete Flächen ermittelt.
- Die Analyse dient als Grundlage für Gemeinden und Entwickler bei der Flächensuche und -auswahl.
- Eine abschließende Festlegung und verbindliche Flächenkulisse im Rahmen des FNP ist derzeit nicht vorgesehen.





Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Wohnbauflächen und Schwellenwerte

Übergeordnete Planungsziele aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (ROP)

- *G 29*: bauliche Entwicklung orientiert an **realistischen Entwicklungschancen** und -bedingungen
- *Z 30*: **Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert**
 - Bedarfswert = Einwohnerprognose x Bedarfsausgangswert : Wohnbaudichte x Planungshorizont
 - Potenzialwert = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial (zzgl. Baulücken)
 - Anrechnung: Wohnbauflächen 100 %, Mischbauflächen 50 %
- *Z 31*: Kenngrößen für den **Bedarfsausgangswert**, z. B. Eigenentwicklung: 2,0 WE/1.000 Ew/a
- *Z 32*: durchschnittliche Dichtewerte, z. B. Eigenentwicklung: 15 WE/ha
- *Z 33*: Umgang mit Schwellenwerten



Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Wohnbauflächen und Schwellenwerte

Beispielhafte Schwellenwerte

Kommune	Einwohner (2040)	Bedarfwert	Potenzialwert (Ø)	Schwellenwert
Bad Ems (MZ)	9.734	21,02 ha	12,24 ha	8,78 ha
Nassau (GZ)	4.579	10,30 ha	6,00 ha	4,30 ha
Becheln	659	1,58 ha	0,92 ha	0,66 ha
Dausenau	1.229	2,95 ha	1,72 ha	1,23 ha
Singhofen	1.791	4,30 ha	2,50 ha	1,80 ha
Sulzbach	180	0,43 ha	0,25 ha	0,18ha
Winden	723	1,74 ha	1,01 ha	0,72 ha
VG BEN	28.199	64,65 ha	37,7 ha	27,0 ha



Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Wohnbauflächen und Schwellenwerte

Beispielhafte Schwellenwerte

Kommune	Bedarfwert	Schwellenwert	Planung zu Bedarfswert	Planung zu Schwellenwert
Bad Ems (MZ)	21,02 ha	8,78 ha		
Nassau (GZ)	10,30 ha	4,30 ha		
Becheln	1,58 ha	0,66 ha		
Dausenau	2,95 ha	1,23 ha		
Singhofen	4,30 ha	1,80 ha		
Sulzbach	0,43 ha	0,18 ha		
Winden	1,74 ha	0,72 ha		
VG BEN	64,65 ha	27,0 ha	-17,33 ha (47,32 ha)	+20,32 ha (47,32 ha)



Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Wohnbauflächen und Schwellenwerte

Erfüllung raumordnerischer Vorgaben:

- Schwellenwertüberschreitung um etwa 20 ha
 - Bedarfswert wird um etwa 17 ha unterschritten
- Ausgewiesenen Neubauflächen zwischen Schwellenwert und Bedarfswert

Begründung:

- Überschreitung gerade in kleinen Gemeinden
- Schwellenwerte in 17 OG unter 0,5 ha
 - Schwellenwerte in 22 OG unter 1 ha
- „klassische“ Neubaugebiete mit neuer Erschließungsstraße sind unter 1 ha kaum wirtschaftlich

Ortsgemeinden sollen Handlungsspielraum für die nächsten 15-20 Jahre erhalten.

Ggf. werden Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung notwendig.



Flächennutzungsplan Bad Ems-Nassau

Ausblick

Nächste Verfahrensschritte

- **Empfehlungsbeschluss** zur Zustimmung des Vorentwurfs (heute)
- **Beschlussfassung** über den Vorentwurf (VG-Rat)
- **Auslage des Vorentwurfs** nach § 3 Abs. 1 BauGB und **frühzeitige Beteiligung** nach § 4 Abs. 1 BauGB
- **Abwägung** über die eingegangenen Stellungnahmen
- **Beschlussfassung** über den Entwurf
- **Offenlage des Entwurfs** nach § 3 Abs. 2 BauGB und **Beteiligung** nach § 4 Abs. 2 BauGB
- **Abwägung**
- ...

Kontakt

Enviro-Plan GmbH
Hauptstraße 34
55571 Odernheim

Fon: 06755 2008-0
Fax: 06755 2008-750

info@enviro-plan.de
www.enviro-plan.de



Enviro-Plan