

Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

**Neuaufstellung des FNP für die VG Bad Ems-Nassau gem. Fusionsgesetz v.
08.05.2018**

**Beteiligung gem.
§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussfassung über die Abwägung der Stellungnahmen
durch den Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau
in der Sitzung am**

—.'—.'—

Stand: 28.04.2025

Entwurf der Abwägungen zu den Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 03.03.2025 bis einschließlich 04.04.2025 eingegangen sind:

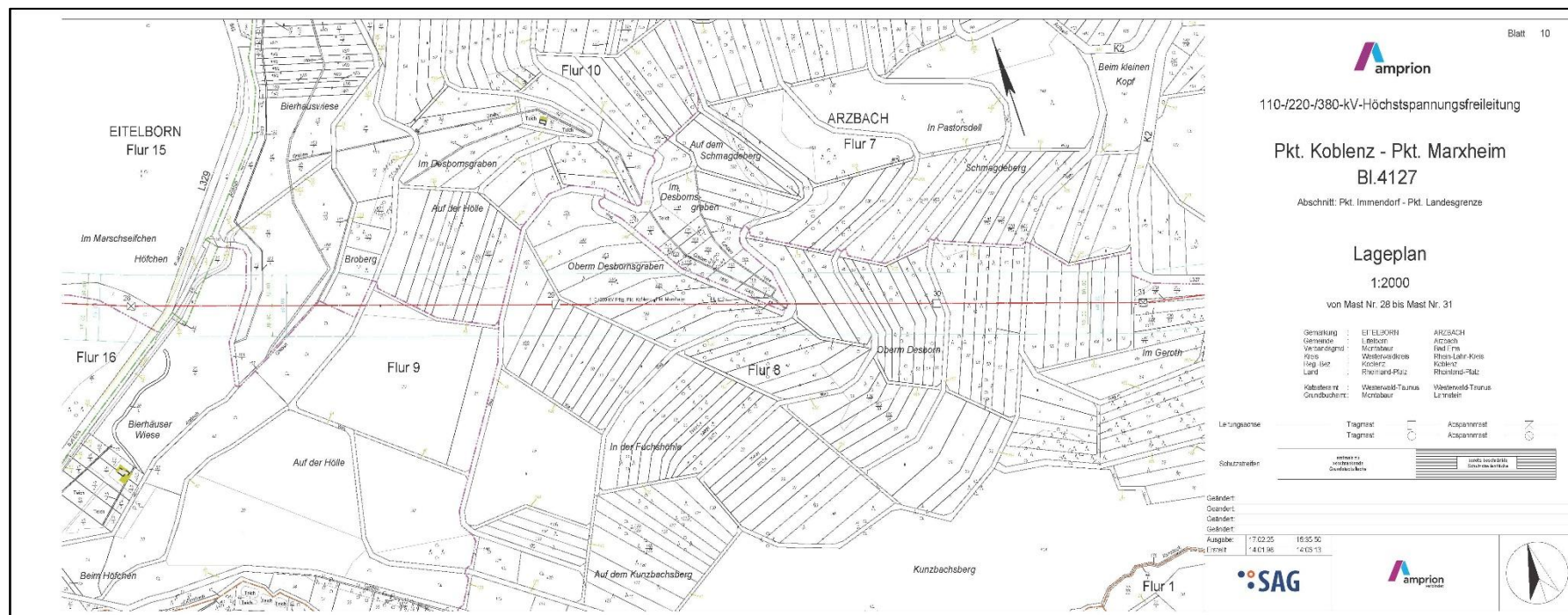
Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in ihrer Stellungnahme keine Hinweise, Einwendungen oder Bedenken vorgetragen:

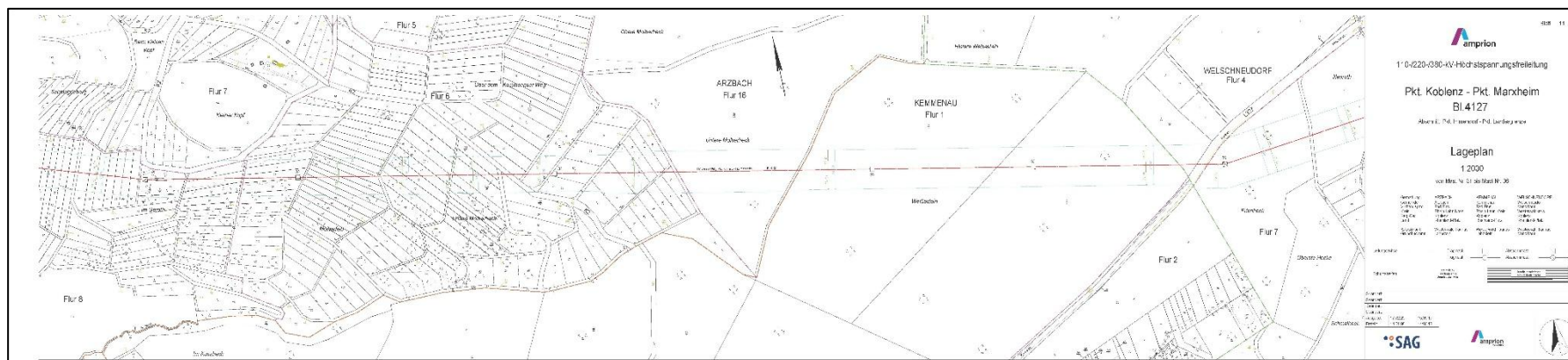
Absender	Datum
Handwerkskammer Koblenz	24.02.2025

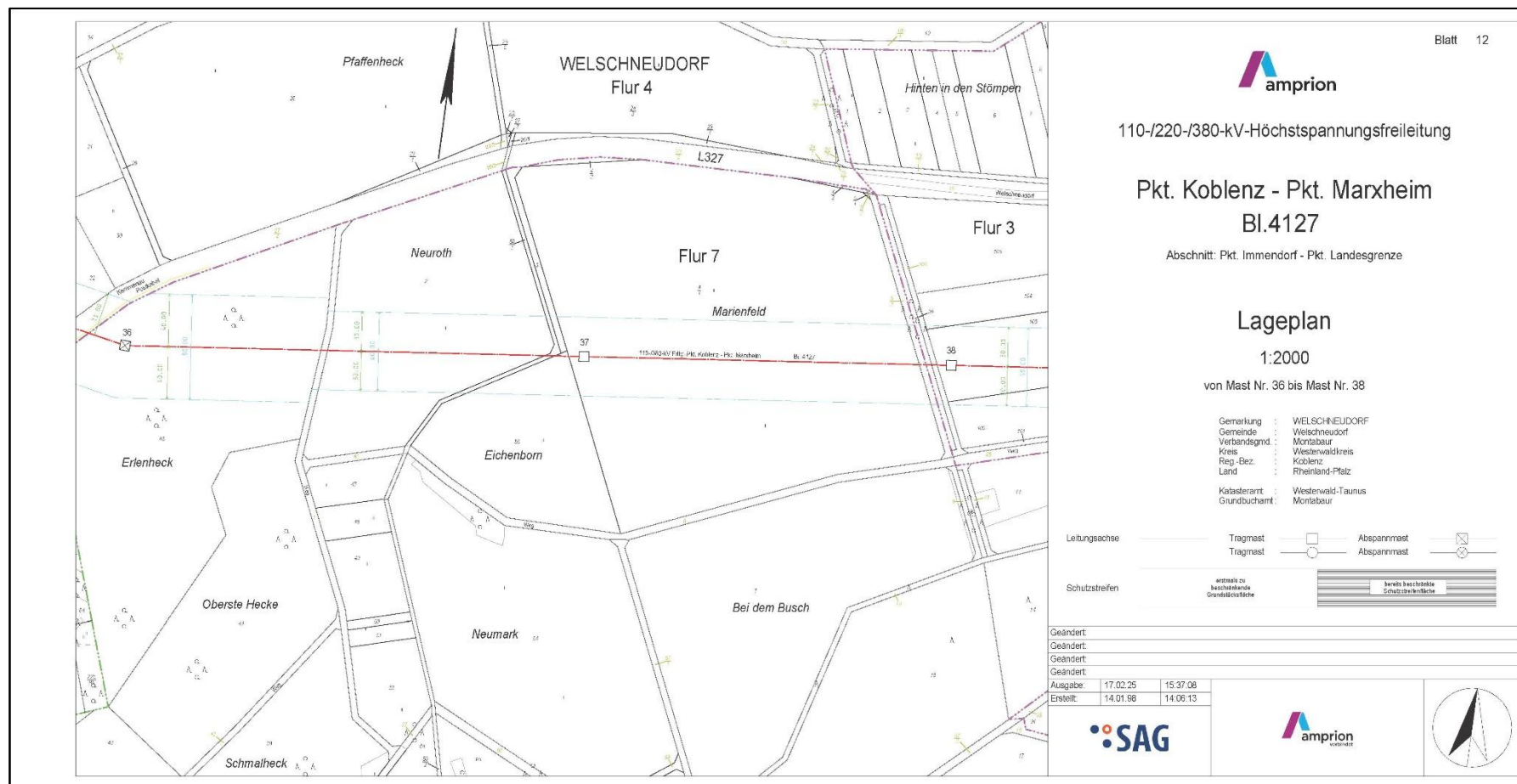
Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nachstehende Stellungnahmen vorgetragen:

1	Amprion GmbH	17.02.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	Über den nördlichen Bereich (Arzbach und Kemmenau) des Verwaltungsgebietes des Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau verläuft in ihrem Schutzstreifen unsere im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung. Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unseren beigefügten Lageplänen im Maßstab 1 : 2000 entnehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Wie wir den eingereichten Festsetzungskarten OG Arzbach im Maßstab 1 : 10000 vom 06.12.2024 und OG Kemmenau im Maßstab 1 : 5000 vom 06.12.2024 entnehmen können, liegen die geplanten neu auszuweisenden Flächen nicht im Einflussbereich unserer Höchstspannungsfreileitung.	Wird zur Kenntnis genommen.
III.	Lediglich die geplante Wohnbaufläche ARZ-W1 in der OG Arzbach liegt in einem Abstand von ca. 310 m nördlich zu unserer Leitungsschutzstreifenachse und somit weit außerhalb des Leitungsschutzstreifens. Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen. Wir bitten in diesem Zusammenhang insbesondere um eine Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale zu treffen.	Die Nähe zur Leitungssachse ist bekannt. Der Standort in Arzbach wurde bewusst gewählt und abgewogen, da hier insbesondere die Erschließungssituation günstig ist. Hinweise auf die Abstandszonierung und die zugewiesene Abwägungsempfehlungen sind in Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ enthalten. In der Begründung wird auf die Nähe zur Leitung ein Hinweis im Steckbrief ARZ-W1 ergänzt.

IV.	Abschließend weisen wir darauf hin, dass die Amprion GmbH gemeinsam mit der TransnetBW GmbH die Errichtung und den Betrieb der im Betreff unter 2. genannten Höchstspannungsgleichstromverbindung Osterath – Phillipsburg („Ultranet“) auf dem Gestänge der im Betreff unter 1. genannten bestehenden Freileitung plant. Zweck des Vorhabens Nr. 2 der Anlage zum Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG) ist eine Erhöhung der großräumigen Übertragungskapazität von Nordrhein-Westfalen in den Nordwesten Baden-Württembergs. Alle Informationen zu dem Projekt können Sie unter dem nachfolgend aufgeführten Link einsehen: Netzausbau - Leitungsvorhaben. Durch die Umsetzung des Projektes ist keine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.	Wie neben beschrieben wird die bestehende Trasse für diesen Ausbau genutzt. Eine Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan wird daher nicht notwendig.
V.	Weitere Anregungen und Hinweise haben wir derzeit nicht vorzubringen. Wir bitten um weitere Beteiligung an diesem Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		







2	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn – Fachgebiet Schifffahrt GS1 -Wasserstraßenüberwachung-	25.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Gegen den vorgelegten Flächennutzungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Der vorgelegte Flächennutzungsplan umfasst in seinem vorgesehenen Geltungsbereich auch bundeseigene Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV). Gemäß § 5 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis notwendig oder zweckmäßig sind. Gemäß § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind Bundeswasserstraßen die Binnenwasserstraßen des Bundes, die dem allgemeinen Verkehr dienen. Zu den Bundeswasserstraßen gehören unter anderem auch bundeseigene Schleusen und die der Unterhaltung der Bundeswasserstraßen dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Diese im WaStrG getroffene Festsetzung ist eine Festsetzung im Sinne des § 5 Abs. 4 BauGB. Es ist somit lediglich eine nachrichtliche Übernahme der bundeseigenen Flächen der WSV in den angesprochenen Flächennutzungsplan möglich. Diese nachrichtlich übernommene Festsetzung kann Rechtswirkungen nur aus der ihr zugrunde liegenden gesetzlichen Vorschrift, nämlich dem WaStrG, herleiten. Die Festsetzungen nehmen an der Rechtsverbindlichkeit des Flächennutzungsplans nicht teil. Dies bedeutet, dass die jeweilige Stadt oder Gemeinde ihre Planungshoheit nicht auf die bundeseigenen Flächen der WSV ausdehnen kann. Ich bitte daher die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße und der Zubehörfächen (landseitige Eigentumsgrenze der WSV) in dem Flächennutzungsplan vorzunehmen.	Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden derart angepasst, dass die „Bundeswasserstraße Lahn“ mitsamt deren Infrastruktur (Schleusen, Ufergrundstücke) als nachrichtliche Übernahme im Plan übernommen wird. Dadurch wird klargestellt, dass diese Flächen nicht von der Verbandsgemeinde überplant werden. Unter Kapitel 8 „Sonstige Änderungen / Inhalte“ wird ein Kapitel mit Erläuterungen zur „Bundeswasserstraße Lahn“ ergänzt. Hierin wird außerdem klargestellt, dass die Flächen der Lahn nicht Teil des eigentlichen Planungsprozesses durch die Verbandsgemeinde sind.

	In der Zeichenerklärung ist diese Fläche als „Bundeswasserstraße Lahn" (§ 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz vom 02.04.68) zu bezeichnen. Damit sind mögliche Kollisionen zwischen den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und den Aufgaben der WSV ausgeschlossen.	
III.	Eine gewünschte Nutzung als öffentliche Grünfläche wird dann vertraglich zwischen der WSV und der Gemeinde geregelt.	Eine Änderung der Bundeswasserstraße in eine Grünfläche ist nicht vorgesehen. Ggf. fehlerhafte Darstellungen werden korrigiert.
IV.	Sollten Maßnahmen an der Bundeswasserstraße Lahn geplant werden, ist das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mosel-Saar-Lahn, als Eigentümer, rechtzeitig zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

3	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesdenkmalpflege – Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege	25.02.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Denkmalpflegerische Belange sind stellenweise betroffen. Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Bei den folgenden Teilflächen sind die von uns vertretenen Belange betroffen:	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Bearbeitung erfolgt flächenspezifisch anhand der nachfolgenden Punkte.

II.	- Die Fläche POH-W1 in Pohl befindet sich im Geltungsbereich des Kulturdenkmals „Limes“; während an anderer Stelle hierauf verwiesen wird, fehlt dies hier. Der entsprechende Hinweis ist redaktionell nachzutragen.	Die Fläche POH-W1 ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „Auf dem Oberfeld II“ in Pohl. Wegen des Bebauungsplans wurde die Fläche von der „Planung“ in den „Bestand“ geändert und ist somit nicht mehr Teil der Neuausweisungen innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.
III.	- Die Fläche SEE-W1 in Seelbach umschließt die „Kath. Filialkirche St. Anna“, welche gem. Planung zukünftig vollständig von Siedlungsfläche umschlossen sein wird (im Gegensatz zur Randlage, wie bisher). In anschließenden Verfahren ist sicherzustellen, dass der Umgebungsschutz der Kirche St. Anna gewahrt bleibt, bspw. durch die Verwendung von Grünflächen oder das Verlegen von Parkplatzflächen direkt an die Grenze zum Kulturdenkmal.	Die Fläche wird parallel bereits durch den Bebauungsplan „Auf dem Stein“ beplant. Hierin wird auf die denkmalrechtlichen Belange Rücksicht genommen. Wegen des Bebauungsplans wurde die Fläche von der „Planung“ in den „Bestand“ geändert und ist somit nicht mehr Teil der Neuausweisungen innerhalb der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.
IV.	- Die Fläche NIE-S4 in Nievern beinhaltet den Hof „Hohen Malberg“, welcher teilweise unter Denkmalschutz steht. Ein entsprechender Verweis auf diesen Gesetzesstatus wäre an dieser Stelle angebracht. Im weiteren Planungsverlauf können denkmalpflegerische Belange geltend gemacht werden, bspw. wenn die vorgesehene Bebauung das Erscheinungsbild des Hofes beeinträchtigt und ggf. Sichtachsen und Blickbeziehungen stört.	Die Fläche soll als Sondergebiet „Kurgebiet“ insbesondere für gesundheitstouristische Zwecke verwendet werden. Kurnutzungen/Tourismus können häufig dazu beitragen, den Denkmalschutz zu erhalten zugänglich zu machen und die nahe Umgebung aufzuwerten. Demnach ist durch das Vorhaben, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange, von einer Verbesserung auszugehen. Ein Hinweis auf den Denkmalschutz wird unter „Besonderheiten“ zur Fläche NIE-S4 aufgenommen.
V.	Gegen die o.g. Flächen bestehen zwar keine prinzipiellen Bedenken; wir verweisen jedoch schon auf etwaige Einschränkungen, welcher der bestehende Denkmalschutz auf zukünftige Planungsschritte haben könnte.	Wird zur Kenntnis genommen.
VI.	Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie	Die genannten Stellen wurden ebenfalls beteiligt.

	sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

4	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	26.02.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Zu der beabsichtigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der fusionierten Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau hatte ich im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gegenüber der Kreisverwaltung Rhein-Lahn mit Schreiben vom 05.03.2024 detailliert Stellung genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Zunächst wiederhole ich hierzu meine bereits dort erfolgten allgemeinen Hinweise: <u>Oberflächengewässer</u> Innerhalb des 40 m - Bereiches von Gewässern 1. und II. Ordnung sowie innerhalb des 10 m - Bereiches von Gewässern III. Ordnung gelten die Bestimmungen des § 31 Landeswassergesetz (LWG). Innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind die Bestimmungen zum Hochwasserschutz gemäß §§ 78 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.	Die nebenstehenden Hinweise wurden bereits aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme berücksichtigt und im Kapitel 9 „sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ aufgenommen. Aufgrund eines Formfehlers wurde in der frühzeitigen Beteiligung jedoch nicht die aktuelle Fassung der Begründung, sondern der Stand aus der landesplanerischen Stellungnahme offengelegt. Eine weitere Berücksichtigung ist nicht notwendig.
III.	<u>Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>	Der nebenstehende Hinweis wurde bereits aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme

	Im Zuge der Aufstellung der zugehörigen Bebauungspläne sind die Zielvorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.	berücksichtigt und im Kapitel 9 „sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ aufgenommen. Aufgrund eines Formfehlers wurde in der frühzeitigen Beteiligung jedoch nicht die aktuelle Fassung der Begründung, sondern der Stand aus der landesplanerischen Stellungnahme offengelegt. Eine weitere Berücksichtigung ist nicht notwendig.
IV.	<u>Bodenschutz/ Altablagerungen</u> Generell weise ich darauf hin, dass eine Nutzung/Bebauung von Alt- ablagerungen, Altlasten und weiteren Verdachtsflächen generell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitspro- bleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbil- dung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschlie- ßen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf. Aus diesem Grunde ist ein Nachweis erforderlich, dass von der Alt- ablagerung, Altlast und sonstigen o.g. Verdachtsflächen keine Be- einträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzel- nen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, ausgehen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht. Ferner müssen bei Altablagerungen, Altlasten und sonsti- gen Verdachtsflächen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderun- gen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sein (§ 1 BauGB). Bezug nehmend auf das Rundschreiben des Ministeriums der Finan- zen vom 05.02.2002 (Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) sind nach Ziffer 2.2.1 die grundsätzliche Bebaubarkeit der Altablagerung, Altlasten und	Hinweise auf Altablagerungen, Altlasten und weite- ren Verdachtsflächen wurden flächenbezogen in den Unterlagen aufgenommen. Weitere Untersuchungen sollen im weiteren Verfahren stattfinden.

	sonstigen o.g. Verdachtsflächen im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zu untersuchen und hinsichtlich der relevanten Gefährdungspfade zu bewerten. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass aus Sicht des Bodenschutzes eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich von Altablagerungen, Altlasten und sonstigen Verdachtsflächen nicht zulässig ist, wenn die Versickerung durch anthropogen veränderte Auffüllungen erfolgt, da hierbei ein Schadstofftransport ins Grundwasser begünstigt werden kann.	
V.	Die übrigen Planflächen sind <u>derzeit nicht</u> im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz kartiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
VI.	Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für die v.g. Bereiche bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt. Zur Fortschreibung des Altablagerungskatasters bitte ich uns neue Erkenntnisse, Nutzungsänderungen, vorhandene Gutachten vorzulegen bzw. mitzuteilen.	Weitere Kenntnisse liegen uns ebenfalls nicht vor, weshalb eine Mitteilung entfällt.
VII.	Soweit erforderlich können für die weitere Planung die Erhebungsunterlagen aus dem Bodenschutzkataster für die jeweils betroffenen Flächen zur Verfügung gestellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
VIII.	<u>Wasserversorgung/ Grundwasserschutz</u> Die öffentliche Wasserversorgung in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau mit Trink- und Brauchwasser wird durch die verbandsgemeindeeigenen Verbandsgemeindewerke sichergestellt. Bezüglich der möglichen Wasserversorgung der einzelnen Bauflächen incl. der verfügbaren Wassermenge und des Wasserdrucks bedarf es einer Einzelfallprüfung auf der jeweiligen Bebauungsebene.	Wird zur Kenntnis genommen.

IX.	Sofern durch eine Baufläche ein Wasserschutzgebiet (per RVO festgesetzt, abgegrenzt, im Entwurf) betroffen ist, stellen die Errichtung baulicher Anlagen und der damit verbundene Bau der Kanalisation, die Herstellung von Verkehrswegen und das erhöhte Verkehrsaufkommen grundsätzlich ein hohes Gefährdungspotential dar. Auch hier bedarf es einer Einzelfallprüfung, ob der Neuausweisung einer Baufläche zugestimmt werden kann. Darüber hinaus wäre der Nachweis der mittleren Schutzfunktion der grundwasserüberdeckenden Schichten zu erbringen. Der Nachweis wäre vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erbringen. Ein erhöhter Erschließungsaufwand sowie zusätzliche Nutzungseinschränkungen könnten nicht ausgeschlossen werden. Inwiefern hier Wasserschutzgebiete durch die in der Flächennutzungsplanung dargestellten Bauflächen betroffen sind, kann auf der nachfolgend genannten frei zugänglichen Internetplattform entnommen werden: https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicatio-nld=12588 Das horizontale Werkzeug-Menüband dort ist selbsterklärend. In der linken Spalte sind verschiedene Layergruppen aufgeführt. Unter dem Layer Wasserschutzgebiete sind die verschiedenen WSG-Stadien (RVO, abgegrenzt, im Entwurf) aufgeführt. Hierbei sind alle WSG-Stadien-Layer zu aktivieren, damit alle Schutzbereiche für aktive öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen angezeigt werden.	In Kapitel 5.3 der Begründung werden sämtliche Wasserschutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz gelistet. Dabei wurde auf die neben genannte Internetplattform zurückgegriffen. Ergänzend wurden die Wasserschutzgebiete unter dem Punkt „Naturschutz“ in den flächenspezifischen Steckbriefen berücksichtigt. Demnach liegen die Flächen ARZ-W1, FAC-W1 in der Nähe zur Zonen II von Wasserschutzgebieten BEC-S1 und NIE-S4 (Kurgebiet) liegen innerhalb der Zone III von Wasserschutzgebieten NAS-W1 befindet sich in der Zone III und teilweise Zone II von Wasserschutzgebieten. EMS-W3 liegt in der Zone III eines Heilquellenschutzgebietes EMS-W1, EMS-M1, EMS-M2, EMS-G1, DAU-W2 und NIE-S4 (Kurgebiet) liegen in der Zone II eines Heilquellenschutzgebietes KEM-W1 liegt in der Zone II und teilweise Zone I eines Heilquellenschutzgebietes EMS-W2 liegt in der Zone I eines Heilquellenschutzgebietes. Die Gebiete sind mit den entsprechenden Schutzzonen vereinbar beziehungsweise können auf den nachfolgenden Ebenen in der Abgrenzung konkretisiert werden.
X.	Soweit ergänzender Erläuterungsbedarf besteht, stehen Ihnen zu den einzelnen fachlichen Themen nachfolgende Kolleginnen bzw. Kollegen zu Nachfragen bereit:	Wird zur Kenntnis genommen.

	<u>Wasserversorgung/ Grundwasserschutz</u> <u>Bodenschutz/ Altablagerungen</u> <u>Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> <u>Oberflächengewässer</u>	
XI.	Die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme erfolgten Hinweise zu • Oberflächengewässern • Überschwemmungsgebieten • Wasserschutzgebieten • Heilquellenschutzgebieten und • kartierten Altablagerungsflächen wurden in das aktuelle Planwerk übernommen. Ergänzungen oder Änderungen hierzu habe ich derzeit nicht zu machen.	Kenntnisnahme
XII.	Redaktionell ist es m.E. sinnvoll die Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete nicht unter der Rubrik „Naturschutz“ aufzulisten, sondern hierzu eine eigene Kategorie im Textteil einzufügen.	Der Anregung kann gefolgt werden und die Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden separat gelistet.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

5	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	10.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung

I.	Mit Schreiben vom 12.02.2025 wurden wir zum o.a. Vorhaben beteiligt. Die Entwurfsplanung der einzelnen Ortsgemeinden und die Begründung haben wir am 18.02.2025 der Homepage der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau entnommen. Aufgrund unstimmiger Unterlagen haben wir am 19.02.2025 telefonisch Kontakt mit Ihnen aufgenommen. Die aktualisierte Begründung wurde uns dann am 19.02.2025 per E-Mail zugesagt.	Aufgrund eines Formfehlers wurde eine veraltete Version der Begründung hochgeladen. Ein Verfahrensfehler lässt sich hieraus nicht ableiten.
II.	Es sei darauf hingewiesen, dass auch die aktualisierte Begründung Unstimmigkeiten zur Entwurfsplanung der einzelnen Ortsgemeinden (kurz: OG) aufweist. Bei der OG Attenhausen wird die Fläche „ATT-S2“ aus der Begründung (S. 105) nicht im Entwurfsplan der OG dargestellt.	Die Fläche ATT-S2 liegt am östlichen Rand der Gemarkung Attenhausen und ist deshalb nicht in der Ortslagenkarte zu finden. Auf den Gesamtplänen war die Fläche jedoch zur frühzeitigen Beteiligung abgebildet. Zum Entwurf wird geprüft, ob die Ortslagenkarten in der Darstellung optimiert werden können.
III.	Bei der OG Hömberg wird eine für die Zweckbestimmung „Hotel“ geplante Sonderbaufläche nicht in der Begründung aufgeführt.	Das Hotel besteht an dieser Stelle bereits seit vielen Jahren. Die Darstellung als „Planung“ war somit nicht korrekt. Zum Entwurf hin wird die Sonderbaufläche in „Bestand“ geändert. Eine weitere Erläuterung in der Begründung ist daher nicht notwendig.
IV.	Bei der OG Nievern wird die Fläche „NIE-S4“ aus der Begründung (S.117) nicht im Entwurfsplan der OG dargestellt.	Die Fläche NIE-S4 liegt am östlichen Rand der Gemarkung Nievern und ist deshalb nicht in der Ortslagenkarte zu finden. Auf den Gesamtplänen war die Fläche jedoch zur frühzeitigen Beteiligung abgebildet. Zum Entwurf wird geprüft, ob die Ortslagenkarten in der Darstellung optimiert werden können.
V.	Bei der OG Obernhof wird die Fläche „OBH-S1“ aus der Begründung (S. 118) nicht im Entwurfsplan der OG dargestellt.	Die Fläche OBH-S1 liegt am nördlichen Rand der Gemarkung Obernhof und ist deshalb nicht in der Ortslagenkarte zu finden. Auf den Gesamtplänen war die Fläche jedoch zur frühzeitigen Beteiligung abgebildet. Zum Entwurf wird geprüft, ob die

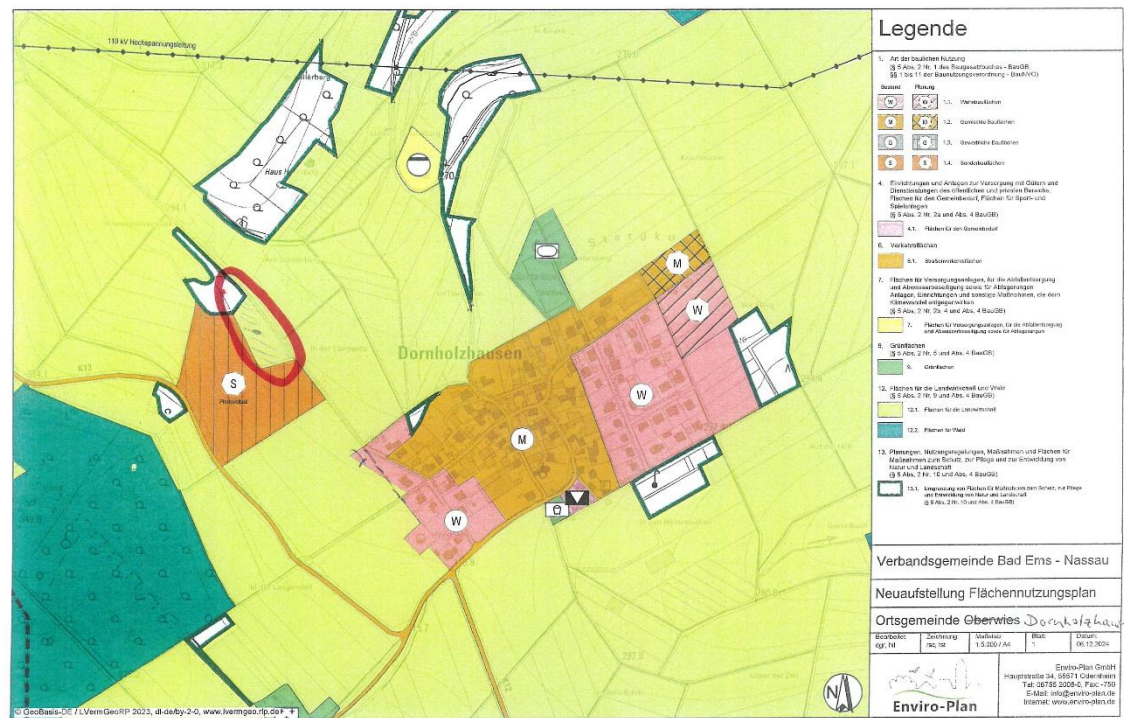
		Ortslagenkarten in der Darstellung optimiert werden können.
VI.	Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung (mit aktualisierter Begründung) folgendes: Unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird empfohlen durch gutachterliche Stellungnahme sicherzustellen, dass schädliche Lichteinwirkungen (Blendung) ausgeschlossen sind bzw. durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden. Im vorliegenden Fall befinden sich sämtliche geplante Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“ in unmittelbarer Nähe (<100 m) westlich zu Wohnbebauungen bzw. zu geplanten Wohnbebauungen. Dies gilt für die Ortsgemeinden: – Attenhausen (Flächen: ATT S-1, ATT-S2, ATT-S3) – Dornholzhausen (Fläche: DOR-S1) – Geisig (Fläche: GEI-S1) – Nievern (Fläche: NIE-S1) – Oberwies (Flächen: OBW-S1, OBW-S3) – ggf. Winden (unvollständige Darstellung der Fläche nördlich von WIN-W1) Kritische Immissionsorte liegen meist westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage und weniger als ca. 100 m von dieser entfernt. Immissionsorte, die sich weiter als ca. 100 m von einer Photovoltaikanlage entfernt befinden, erfahren erfahrungsgemäß nur kurzzeitige Blendwirkungen. Lediglich bei ausgedehnten Photovoltaikparks (wie im vorliegenden Fall) könnten auch weiter entfernte Immissionsorte noch relevant sein.	Durch einfache Maßnahmen (Blickdichte Hecken oder Zäune; Stellung der Modultische) können Blendwirkungen auf umliegende Ortslagen, Verkehrsstrassen oder sonstige Immissionsorte vermieden werden. Diese Maßnahmen werden regelmäßig erst auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt. Eine Abschichtung ist daher möglich und auch sinnvoll. Ein entsprechender Hinweis auf diese Abschichtung findet sich bereits in den einleitenden allgemeinen Hinweisen im Kapitel 6.4 zu den Sonderbauflächen. Dies betrifft alle, auch die neben nicht genannten Photovoltaikflächen. Darüber hinaus wird an dieser Stelle klargestellt, dass es sich bei der Fläche NIE-S1 um die Planung eines Blockheizkraftwerks handelt und die Fläche in Winden bereits in der 10. Änderung des FNPs Nassau Eingang in den Plan gefunden hat. Die Gemeinde Winden möchte über den FNP jedoch Optionen zu einer Erweiterung in östlicher Richtung bauplanungsrechtlich offenhalten.
VII.	Es wird auch darauf hingewiesen, dass es erfahrungsgemäß aufgrund des geringen Abstandes zwischen den geplanten Wohnbauflächen der Ortsgemeinden Bad Ems (Fläche: EMS-W3) und	Der Hinweis auf Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die nahegelegene Pferdehaltungen wird in den

	Kemmenau (Fläche: KEM-W1) zu den unmittelbar östlich gelegenen Pferdehaltungen zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann.	entsprechenden Steckbriefen unter „Immissionsbelastung“ ergänzt.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

6	Ortsgemeinde Dornholzhausen	19.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wie vor Ort besprochen sind die folgenden Flächen für die PV-Anlage im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen: Flurstück 162/99 und 165/99 Dies ist auch so erfolgt? Vielen Dank für eine kurze Info.	Es wird auf die Antwort der Verbandsgemeinde vom 19.03. (Hr. Minor) verwiesen: <i>In den öffentlichen Büchern (Grundbuch / Kataster usw.) gibt es offiziell die Flurstücke 162/99 und 165/99 noch nicht. Dennoch haben wir im Rahmen des derzeitigen Verfahrens (frühzeitige Beteiligung) alle neuen Anträge und Antragsergänzungen dokumentiert. (s. Anlage) Mit Herrn XXX wurde hierüber auch persönlich gesprochen. Sobald die Planung zur Offenlage gelangt, wird der neue Geltungsbereich sichtbar sein.</i> Am 13.06.2025 hat der Ortsgemeinderat von Dornholzhausen beschlossen, den Solarpark lediglich auf den Flurstücken 30, 31 und 32 der Flur 4 (neu 165/99) zu entwickeln. Die übrigen Flächen fallen somit aus dem geplanten Solarpark heraus.
Beschlussvorschlag		

Die Sonderbaufläche für den geplanten Solarpark soll entsprechend dem Beschluss des Ortsgemeinderates Dornholzhausen vom 13.06.2025 angepasst werden.

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen



7	Landesforsten Rheinland-Pfalz – Forstamt Lahnstein	28.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Zur Neuüberplanung nehmen wir wie folgt Stellung: zu 3.8: Klimaschutz und Erneuerbare Energien: <u>Windkraft</u>: Es ist lediglich der geplante Windpark „Lahnhöhe“ erwähnt. Vorrangflächen Windkraft sind nicht ausgewiesen worden. Eine Stellungnahme des Forstamtes erfolgt im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	<u>Freiflächenphotovoltaik</u>: Es sind keine Anlagen in Wäldern, außer BEC-S2, geplant.	Die Fläche BEC-S2 wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung wieder aus der Planung herausgenommen. Aufgrund eines Formfehlers wurde jedoch die veraltete Begründung offengelegt, in der die Fläche noch enthalten war.
III.	Zu den Planungen auf Freiflächen verweisen wir auf das Schreiben des MKUEM vom 7.11.2023 Az. 5421#2023/0014-1401 8.0049: Dort sind unter Punkt 12 die wald- und forstwirtschaftliche Belange beschrieben: Ziel ist es, einen möglichst effizienten und damit wirtschaftlichen Betrieb der PV-Freiflächenanlagen zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund sollen, um eine Verschattung der Anlagen zu vermeiden, folgende Abstände zum vorhandenen Wald berücksichtigt werden: – Waldfläche befindet sich im Norden der Anlage: eine Baumlänge (in der Regel 30 m)	Darüber hinaus werden die forstwirtschaftlichen Belange in den nachfolgenden Planungsschritten (in der Regel Bebauungsplan) weiter berücksichtigt. Dabei wird auch geprüft, mit welchen Verschattungen die Anlagen noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Diese Entscheidung kann lediglich der Entwickler, nicht jedoch der Forst bestimmen.

	– Waldfläche befindet sich im Süden der Anlage: sechsfache Baumlänge (in der Regel 180 m) – Waldfläche befindet sich im Westen bzw. Osten der Anlage: dreifache Baumlänge (in der Regel 90 m)	
IV.	Durch diese Abstandsregelung wird auch die Maßgabe erfüllt, durch eine geeignete Standortwahl sicherzustellen, dass während der Bau- und der Betriebsphase der PV-Freiflächenanlagen Inanspruchnahmen von angrenzendem Wald mit seinen naturschutzfachlich hochwertigen Waldrändern sowie Bewirtschaftungseinschränkungen oder -erschwernisse auf den Waldflächen ausgeschlossen sind. Zudem ist auf diese Weise das Gefährdungsrisiko der PV-Anlage durch umstürzende Bäume in der Regel weitestgehend reduziert. Aufgrund einer Vielzahl denkbarer topografischer (Hangneigung, Exposition) und waldbaulicher Situationen (Baumartenzusammensetzung, zu erwartende Endhöhe der Bäume, Stabilität der Bestockung) und ggf. der Eigentümerkonstellationen kann das Forstamt im Hinblick auf die Erreichung der o. g. Ziele Ermessen bei der Beurteilung der Mindestabstände im Rahmen von Stellungnahmen ausüben. Gegebenenfalls vorhandene Simulationen möglicher Verschattungen können bei der Beurteilung mit herangezogen werden. Die Beurteilung durch das Forstamt ist auf den Einzelfall zu beziehen. Bei der überplanten Fläche in Becheln (BEC-S2) handelt es sich in Teilen um Wald. Hier verweise ich auf die neuen Regelungen zur temporären Errichtung von PV-Freiflächenanlagen auf geschädigten Waldstandorten gemäß Schreiben des MKUEM vom 28.04.2023 Az. 5421#2022/0079-1401 5.0042.	In den einleitenden allgemeinen Hinweisen zu den Sonderbauflächen (Kapitel 6.4 der Begründung) wird ein Hinweis zu den Abstandsflächen zum Wald ergänzt. Für eine Unterschreitung des Abstands zu den Waldflächen von 30 m wird die Unterzeichnung einer Haftungsverzichtserklärung empfohlen. Darüber hinaus kann der Waldabstand, wie neben beschrieben, einzelfallbezogen auf Ebene des Bebauungsplans geregelt werden. Die Fläche BEC-S2 ist nicht mehr Bestandteil der Planungen.
V.	Zu 6. Bauflächenmanagement: Die Einhaltung von Sicherheitsabständen baulicher Anlagen zum bestehenden Wald ist insbesondere bedeutsam, da durch eine mögliche Bebauung Gefahren in unmittelbarer Nähe zum Wald für Menschen und bauliche Anlagen auftreten können. Übergreifende Brände können ebenfalls zu Gefährdungen führen. Aus	Wie neben beschrieben erfolgt die Konkretisierung der Abstandsflächen der neuen Siedlungsgebiete zum Wald auf Ebene des Bebauungsplans. Der Bereich des Waldabstands kann für Straßen, Lagerflächen, Gärten oder ähnliche Nutzungen verwendet

	forstbehördlicher Sicht halten wir es für erforderlich Baugrenzen mit einem Sicherheitsabstand von ca. 30 Metern zum bestehenden Wald im Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan festzusetzen. Da der Sicherheitsabstand je nach Örtlichkeit variieren kann, erfolgt unsere konkrete Einschätzung bei der Aufstellung der jeweiligen Bebauungspläne. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	werden, weshalb an den bisherigen Darstellungen festgehalten wird.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

8	Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel	02.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Nach fachbehördlicher Prüfung nehmen wir zum o.g. Vorgang wie folgt Stellung: Wie schon in unserer landesplanerischen Stellungnahme vom März 2024 geschrieben, bestehen, abgesehen von den nachfolgend genannten Einlassungen zu den einzelnen Ortsgemeinden, keine Bedenken zu den Inhalten des neu aufgestellten FNP der fusionierten VG Bad Ems-Nassau. Davon unbenommen bleiben unsere fachbehördlichen Einlassungen zu den aus den FNP-Festsetzungen jeweils abgeleiteten Bebauungsplänen, insbesondere hinsichtlich der darin zu konkretisierenden jeweiligen Kompensationsmaßnahmen, sofern vonnöten bzw. vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	1. <u>Zu 4.8 der Begründung:</u> Zwischenzeitlich ist auch in der Ortsgemeinde Dienethal ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet worden, so dass die OG der	Dienethal ist in Kapitel 4.8 der Begründung bereits aufgeführt. Eine weitere Anpassung ist daher nicht notwendig.

	Auflistung der aktuell im Verfahren befindlichen Flurbereinigungen in der VG Bad Ems-Nassau beizufügen ist.	
III.	2. <u>6.1. Dessighofen: DES-W2 (S.65f): Bedenken iVm Lage und Größe d. gepl. WG.</u> Das östliche Flurstück Nr.36, das mit rund 2 1/3 ha den größten Anteil am neuen WG hat, schließt im Norden direkt an die bereits aus noch unbebauten Bauplatz-Einheiten bestehende Lage „Krautgärten“ an (Flurstücke Nr.23 – Nr.33). Nr.36 ist Teil einer nach Süden ausgerichteten Wirtschaftseinheit, die durch den Verlust der Fläche deutlich verkleinert würde. Die bereits in der Begründung auf S.65 genannte hohe EMZ unterstreicht die hohe landwirtschaftliche Wertigkeit der Fläche. Da in der Ortslage zudem weitere, noch unbebaute Bauplätze vorhanden sind, stellt sich die Frage der faktischen Notwendigkeit der Ausweisung eines weiteren größeren Wohngebiets. Dies wäre ggf. in einem späteren B-Plan ausführlich zu begründen.	Die Ausdehnung der Fläche DES-W2 wurde bereits stark reduziert. Von den neben genannten etwa 2,3 ha werden lediglich 0,9 ha weiterhin überplant. Die übrigen etwa 1,5 ha bleiben der Landwirtschaft erhalten. Diskrepanzen der Flächengrößen sind auf die veraltete Begründung zur Offenlage zurückzuführen. In den Plänen war die verkleinerte Abgrenzung erkennbar.
IV.	3. <u>6.3. Singhofen: SIN-G1 (S.101f): Bedenken wegen der Lage d. gepl. GE.</u> Trotz der unter „Besonderheiten“ genannten Einschränkungen ist u.E. die Prüfung von alternativen Standorten für das künftige, rd. 6,4 ha große GE weiterhin unerlässlich, ehe die jetzt vorgesehene Ausweisung im FNP übernommen werden kann. Falls nicht vorhanden, wäre hierauf in einem späteren Bebauungsplan (BPlan) gesondert ausführlich einzugehen.	Die Flächen SIN-G1 und SIN-G2 wurden nach der landesplanerischen Stellungnahme zusammengeführt und SIN-G1 damit an den Siedlungsbereich angeschlossen. Die Topografie lässt eine gewerbliche Bebauung im umschlossenen Bereich jedoch nur schwer zu, weshalb diese Flächen ausgespart bleiben sollen. Hierauf wird im zugehörigen Steckbrief bereits hingewiesen. Diskrepanzen der Flächenbeschreibungen sind auf die veraltete Begründung zur Offenlage zurückzuführen. In den Plänen war die angepasste Abgrenzung erkennbar.
V.	4. <u>6.4. Attenhausen: ATT-S2+S3 (S.105ff): Bedenken wegen der Lage d. gepl. SO</u> Beide Sonderflächen für „FPVA“ liegen gemäß RROP 2017 in Vorbehalts- und Vorrangflächen für Landwirtschaft und umfassen	Wird zur Kenntnis genommen. Ein Einvernehmen liegt der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

	zusammen knapp 11 Hektar LN. Beide Flächen sind jedoch auch im Eigentum der jeweils östlich vorhandenen landwirtschaftlichen Höfe bzw. Betriebe. Dies lässt darauf schließen, dass das Errichten der FPVA im Einvernehmen mit den jeweiligen Eigentümern erfolgt, einschließlich An-/Verpachtung. Daher würde der weitere Verlust an LN-Flächen fachbehördlich zwar bedauert, Bedenken dagegen würden jedoch nicht vorgebracht. Sollte das angenommene Einvernehmen dagegen nicht bestehen, bitten wir um entsprechende Information, um unsere fachbehördliche Beurteilung neu zu überdenken.	
VI.	5. <u>6.4. Becheln: BEC-S1 u. S2 (S.108ff): Bedenken wegen der Lage d. gepl. SO.</u> Insbesondere wegen der gegebenen Ortsnähe und der in einem LN-Vorbehalts- und Vorranggebiet vorgesehenen künftigen, rd. 4,5ha großen FPVA ist u.E. die Prüfung von alternativen Standorten dafür unerlässlich, ehe die jetzt geplante Ausweisung im fusionierten FNP dargestellt werden kann. Im Blick auf die im Nordosten angrenzende Maßnahme BEC-S2 (4,1 ha große FPVA, noch ohne Bedenken, da von (tlw. gerodetem) Wald umgeben) wäre u.E. zudem der Bedarf von 2 Photovoltaik-Anlagen zu überprüfen.	Die Fläche BEC-S2 wurde nach der landesplanerischen Stellungnahme bereits herausgenommen. In der Begründung tauchte diese noch auf, da hier aufgrund eines Formfehlers die alte Begründung ausgelegt wurde. An der Fläche BEC-S1 wird festgehalten, da dies die einzige verbleibende Photovoltaikfläche in Becheln darstellt. Hier ist ein, der Abwägung zugängliches, Vorbehaltsgebiet, aber kein Vorranggebiet Landwirtschaft betroffen. Durch den nördlichen Wald sind Sichtbeziehungen zur Siedlungslage stark eingeschränkt. Zugleich wird durch die Siedlungsnähe eine Zersiedelung der Landschaft unterbunden.
VII.	6. <u>6.4. Geisig: GEI-S1 (S.94): Bedenken wg. Lage und Größe d. gepl. FPVA.</u> Insbesondere wegen der gegebenen Ortsnähe und der in einem LN-Vorbehaltsgebiet gelegenen, zudem mit hoher EMZ im nördlichen Teil, vorgesehenen, rund 9 Hektar großen FPVA ist aus fachbehördlicher Sicht die Prüfung von alternativen Nicht-LN-Standorten dafür unerlässlich, ehe die aktuell geplante Ausweisung im FNP übernommen werden kann.	Gemäß dem Entwurf des PV-Konzepts der VG Bad Ems-Nassau, in dem Alternativen im gesamten Verbandsgemeindegebiet geprüft wurden, liegt die geplante Fläche in einer potenziellen Eignungsfläche. An der Planung wird festgehalten.

VIII.	7. <u>6.4. Nievern: Nie-S1 bis S3 (S.99-S.101):</u> Gegen die Darstellung der drei, in unmittelbarer Nähe zum Hof „Hühnerberg“ vorgesehenen Sonderbauflächen, darunter ein Blockheizkraftwerk, bestehen unter dem Vorbehalt keine Bedenken, dass die drei Anlagen im Auftrag bzw. mit Zustimmung des/der Eigentümer des nahe gelegenen Hofes entstehen sollen. Ansonsten bitten wir um entsprechende Information, um unsere fachbehördliche Beurteilung nochmals zu überdenken. Weiteres haben wir zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorzutragen.	Die Flächen NIE-S2 und NIE-S3 wurden nach der landesplanerischen Stellungnahme herausgenommen. Die Fläche NIE-S1 (Blockheizkraftwerk) wird im Einvernehmen mit den Eigentümern des nahegelegenen Hofes errichtet.
Beschlussvorschlag Die vorgetragenen Belange wurden entsprechend der obigen Abwägungsempfehlungen geprüft. An den geplanten Flächen wird festgehalten. Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen		

9	Industrie- und Handelskammer Koblenz – Regionalgeschäftsstelle Montabaur	02.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Herzlichen Dank für die Einbindung in das o. g. Verfahren. Wir gehen gerne mit einer Stellungnahme der IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Montabaur, als Vertretung der regionalen Wirtschaft hierauf ein.	Wird zur Kenntnis genommen.

II.	Aus Sicht der Unternehmen muss eine langfristige Planungssicherheit für den Bestand und die Investitionen gesichert sein. Dazu gehört auch, dass die Unternehmensentwicklung – z.B. Erweiterung eines Betriebes – unter angemessenem Aufwand möglich sein muss. Zudem ist es wichtig, dass auch neue Unternehmen/Betriebe sich im Bereich der Verbandsgemeinde ansiedeln können. Gründe, die hierfür sprechen, gibt es genug – man denke nur an die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen (Perspektivbildung für nachwachsende Generationen in der Region), Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen etc. Die wirtschaftliche Entwicklung einer Region hängt maßgeblich vom Flächenangebot und der -qualität für Unternehmen ab. Deshalb müssen bestehende Gewerbeflächen gesichert und ausreichend neue Flächen schnell nutzbar gemacht werden.	Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans sichert die bestehenden Gewerbeflächen und weist insgesamt über 18 ha neuer Gewerbeflächen aus. Die Gewerbeflächen verteilen sich dabei auf das Mittelzentrum Bad Ems, den Entlastungsstandort Singhofen sowie die Gemeinden Attenhausen und Seelbach. Alle genannten Gemeinden sind bereits als Gewerbestandorte in der Verbandsgemeinde geprägt und sollen als solche gesichert werden. In Nassau sind kaum relevante Flächen für eine weitere gewerbliche Entwicklung verfügbar. Zum Entwurf hin werden zudem weitere 35 ha geplanter Gewerbebauflächen im Bereich des Tagebaus Singhofen ergänzt. Dadurch soll insbesondere der Standort der Rohstoffgewinnung um die -verarbeitung erweitert und gestärkt werden können. Darüber werden über Mischbauflächen in Dausenau, Dessighofen, Dornholzhausen und Sulzbach weitere Gemeinden als Gewerbestandorte gesichert.
III.	Nach Durchsicht der uns von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen wird deutlich, dass von den insgesamt fast 166 ha neu auszuweisenden Flächen knapp 18 ha oder 11 Prozent auf neue Gewerbeflächen entfallen. Einen Teil von fast 14 ha Mischbauflächen kann man hier noch hinzurechnen – und dennoch: Vor dem Hintergrund der allgemein festzustellenden Knappheit an freien Gewerbeflächen ist dies nicht viel. Die Regionalgeschäftsstelle des Rhein-Lahn-Kreises der IHK Koblenz nahm dies kürzlich zum Anlass, bei Unternehmen vor Ort im Rhein-Lahn-Kreis abzufragen, wie sich die Situation für diese darstellt: Danach benötigen mit 39 Prozent deutlich mehr als ein Drittel der befragten Unternehmen an ihrem Betriebsort weitere gewerbliche Flächen. Bei 42 Prozent dieser Unternehmen ist der Bedarf akut bis	Die genannten 166 ha entstammen aus der Begründung zur landesplanerischen Stellungnahme und sind mit dem Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung bereits veraltet gewesen. Von den aktuell 158,5 ha Baufläche entfallen etwas weniger als die Hälfte (72,5 ha) auf PV-Freiflächenanlagen, die zwar formal eine bauliche Neuausweisung darstellen, faktisch die Bodenstrukturen jedoch auch während der Nutzung erhalten und damit rückstandslos und ohne größeren Aufwand zurückgebaut werden. Der Freiraum kann daher langfristig erhalten bleiben. Von den übrigen etwa 86 ha Baufläche entfallen somit über ein Fünftel auf Gewerbenutzungen. Gemeinsam mit den

	kurzfristig (innerhalb eines Jahres). 71 Prozent der Betriebe mit zusätzlichem Flächenbedarf geben an, bis zu 5.000 qm zu benötigen, bei 23 Prozent liegt der Bedarf mit bis zu 10.000 qm darüber. Benötigt werden die Flächen vor allem für Lager (68 Prozent), Büros und Verwaltung (48 Prozent), Produktion (42 Prozent) und Stellplätze für Fahrzeuge (ebenfalls 42 Prozent). Gesucht werden die erforderlichen Flächen überwiegend im Nahbereich (81 Prozent) bis maximal 10 km Entfernung vom aktuellen Unternehmenssitz. Problem: Mit 53 Prozent gibt über die Hälfte der Unternehmen im Rhein-Lahn-Kreis mit zusätzlichem Flächenbedarf an, dass dort keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Bei 19 Prozent der Befragten ist zwar eine Fläche in Aussicht, jedoch die Umsetzung bisher ungewiss. Folge: Auf die Frage, welche Handlungsempfehlungen bei fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten am aktuellen Standort in Betracht gezogen werden, geben fast 60 Prozent der Unternehmen an, diese Pläne alternativlos fallen zu lassen und den Betrieb im aktuellen Zustand weiterzuführen. Diese Zahlen zeigen ein immenses Potential an Wirtschaftsentwicklung auf, dass unserer Region verloren geht. Wenn man dann noch sieht, dass 24 Prozent der Betriebe planen, die Erweiterung an einem anderen, weiteren Standort umzusetzen und immerhin 10 Prozent der Unternehmen ernsthaft über eine komplette Betriebsverlagerung an einen anderen Standort nachdenkt, wird erkennbar, welche Bedeutung dieses Thema per se hat. Denn ebenfalls 10 Prozent der Betriebe im Rhein-Lahn-Kreis, für die die nötigen Flächenerweiterungen fehlen, ziehen laut der IHK-Umfrage sogar eine Betriebsaufgabe in Betracht.	anteiligen Mischbauflächen sind es knapp 30 % der Neuausweisungen. Neben der Sicherung des Gewerbestandes muss die Verbandsgemeinde zugleich auch weitere öffentliche und private Belange berücksichtigen. Bei der Neuausweisung von Bauflächen ist dabei vor allem der sparsame Umgang mit Grund und Boden zu betonen. Da von den 86 ha, die den Freiraumnutzungen dauerhaft entzogen werden sollen, etwa 30 % auf Gewerbenutzungen entfallen wird, wird die Bereitstellung von Gewerbeflächen bereits ausreichend berücksichtigt. Die neben genannten Bedarfe werden zur Kenntnis genommen, lassen sich jedoch anhand der Ausführungen nicht in konkrete Flächenbedarfe quantifizieren.
IV.	Mit Blick auf die wichtigsten Aspekte für eine in Frage kommende Gewerbefläche geben die Unternehmen an, dass im Zuge deren Erschließung neben der guten Verkehrsanbindung vor allem eine leistungsfähige Breitbandinfrastruktur unabdingbar sei.	Der Breitbandausbau ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Eine Berücksichtigung bei der Neuausweisung ist ebenfalls schwierig, da der Breitbandausbau derzeit sehr dynamisch ist.
V.	Um die Baureife einer Fläche zügig – also innerhalb weniger Monate – zu ermöglichen, müssten die Genehmigungsprozesse vereinfacht	Die Genehmigungsprozesse beziehungsweise die Digitalisierung der Verwaltung können durch den

	und dadurch beschleunigt werden. Dies kann über weniger Bürokratie und mehr Digitalisierung der Verwaltungsvorgänge erreicht werden. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass es keinen Sinn macht, komplizierte Verwaltungsvorgänge ohne vorherige „Entrümpelung“ Eins-zu-eins zu digitalisieren. Das würde zu einer Zementierung von Ineffizienz führen.	Flächennutzungsplan nicht beeinflusst werden. Über den Flächennutzungsplan werden jedoch potenzielle Gewerbeflächen identifiziert, wo die Aufstellung eines Bebauungsplans in anschließenden Verfahren vereinfacht ist.
VI.	Fazit: Wir nehmen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau bewusst zum Anlass, die grundsätzliche Ausrichtung der hiesigen Planung mit Blick auf die Erfordernisse der Unternehmen zu thematisieren, denn: In einem Flächennutzungsplan geht es durchaus um die Eckpfeiler der regionalen Raumordnung/Planung. Wir begrüßen die Fusion der bisher getrennten Flächennutzungspläne und gehen davon aus, dass die Interessen und Bedürfnisse eventuell betroffener Unternehmen darin Berücksichtigung finden. Wir würden uns daher freuen, wenn unsere oben vorgebrachten Argumente in Sachen Gewerbeflächenbedarfe bei den entscheidenden Gremien in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau Berücksichtigung finden würden. Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

10	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	02.04.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	Wir wurden von Ihnen an dem oben benannten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau: Neuüberplanung	Die Zusammenfassung der übergeordneten Plananforderungen wird zur Kenntnis genommen.

	nach Fusionsgesetz beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten. Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Der RROP Mittelrhein-Westerwald vertieft und konkretisiert den Landesentwicklungsplan mit der Teilfortschreibung von 2017 und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. In seiner übergeordneten Funktion beschreibt der Landesentwicklungsplan 4 (LEP 4) in seinen Zielen und Grundsätzen im G26 die Eigenentwicklung der Verbandsgemeinden und Gemeinden. Demnach haben diese sich an begründete Entwicklungschancen, der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Strukturen der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur. Gemeinden können nach dem G 27 durch die Regionalplanung besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit/ Erholung sowie Land- und Forstwirtschaft zugewiesen werden.	
II.	Demzufolge greift der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, wie etwa in der Bodenschutzklausel des § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB oder in den Planungssätzen in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB uneingeschränkt. Die Feststellung von Bauflächenbedarf muss von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt werden. Im Rahmen der Anwendung der Bodenschutzklausel müssen vorrangig die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz innerhalb der	Die „Innen- vor Außenentwicklung“ wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans umfassend berücksichtigt. So werden unter anderem Schwellenwerte für die Wohnbauflächenausweisung berechnet. Dabei werden von den theoretischen Bedarfen die verfügbaren Innenpotenziale abgezogen. Aus der Differenz ergeben sich dann die zulässigen Schwellenwerte für den Außenbereich. Die Bedarfs- und Schwellenwerte werden bei der Neuausweisung berücksichtigt. Für Gewerbe und Sondernutzungen

	Siedlungsgebiete aktiviert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.	gelten die Schwellenwerte nicht, jedoch wird auch hier darauf geachtet, dass die dauerhafte Inanspruchnahme von Grund und Boden möglichst gering gehalten wird. Die Nutzung von Freiflächen-PV ist dabei als temporäre Blockade der Flächennutzungen zu werten, nicht jedoch als dauerhafter Verlust, da die Anlagen rückstandslos zurückgebaut werden können und der Standort danach wieder einer Freiraumnutzung (z. B. Landwirtschaft) zugeführt werden kann. Die Flächeninanspruchnahme aus dem Vorentwurf beschränkt sich daher auf 158,5 ha abzüglich 72,5 ha PV → 86 ha dauerhafter Verlust des Außenbereichs.
III.	Jede Gemeinde trägt demnach die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Die Wahrnehmung „aller“ örtlicher Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt wie es im G 26 beschrieben ist, aber auch die besondere Funktion Landwirtschaft, wie im G 27 beschrieben, soll in Gemeinden stattfinden in denen die Landbewirtschaftung oder die Tierhaltung in der Fläche auf der Grundlage landwirtschaftlicher Betriebe im Voll-, Zu- und Nebenerwerb von besonderer Bedeutung ist und deren Entwicklungsmöglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung angemessen gesichert werden soll. Hierbei ist auch die notwendige Weiterentwicklung im Bereich der landwirtschaftlichen „flächengebundenen“ Tierhaltung zu berücksichtigen.	In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden sämtliche örtliche Aufgaben, insbesondere auch die Sicherung landwirtschaftlicher Flächen, berücksichtigt. Dies wird nicht zuletzt durch die Ausweisung landwirtschaftlicher Flächen zum Ausdruck gebracht.
IV.	Die flächengebundene Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen widerspricht im Auge des Unterzeichners in vielen Punkten dem Gedanken des Umweltschutzes, der flächengebundenen Landwirtschaft und dem Punkt G 27 im LEP 4, die besondere Funktion der Freizeit/ Erholung als landschaftsprägender Eingriff und störender Faktor im Bereich der landschaftlichen Attraktivität und ihrer infrastrukturellen Ausstattung über die Voraussetzungen für eine	Photovoltaik-Freiflächenanlagen tragen durch zahlreiche Aspekte zum Umweltschutz bei. An dieser Stelle sollen nur die wichtigsten genannt werden: - Die PV-Nutzung substituiert fossile Energieträger und reduziert somit den CO₂-Ausstoß. Als Maßnahme des Klimaschutzes trägt dies

	ökologisch und sozial verträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs. In Bezug auf Fremdenverkehr hat sich aus Sicht des Unterzeichners in den letzten Jahren auf den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben über die Ferienwohnungen, Ferien auf dem Bauernhof ein weiteres wichtiges Standbein und Einkommensquelle entwickelt. Erholungswirksame landschaftliche Eigenarten sind zu erhalten und zu pflegen.	auch zum Erhalt lokaler Ökosystem bei, da diese mehr Zeit erhalten, sich an die Klimaerwärmung anzupassen. - Die Nutzung unter und zwischen den Modulen wird extensiviert. Dadurch entstehen in Bereichen mit intensiven Landwirtschaftskulturen Rückzugsorte sowohl für Pflanzen als auch für Tiere. - Durch die Extensivierung werden keine Pflanzenschutzmittel mehr ausgebracht, was sich positiv auf die Boden- und Grundwasserqualität auswirkt. - Durch die verschiedenen Licht- und Feuchtigkeitsverhältnisse unter und zwischen den Modulen entstehen kleinräumig sehr unterschiedliche Lebensräume, die die Biodiversität erhöhen Die Darstellung von PV-Nutzungen im Flächennutzungsplan schließt darüber hinaus sogenannte Agri-PV-Anlagen nicht aus. Somit können auch Anlagen realisiert werden, unter oder zwischen denen eine landwirtschaftliche Nutzung weiter stattfinden kann. Auch diese Anlagen leisten die oben genannten positiven Auswirkungen auf die Umwelt, da hier insbesondere zwischen den Modulpfosten nicht bewirtschaftete „Restflächen“ bleiben. Auf den Tourismus sind bisher keine negativen Auswirkungen bekannt. Insbesondere Bayern ist bekannt sowohl für den innerdeutschen Tourismus als auch den Ausbau von PV-Freiflächenanlagen. Dass der PV-Ausbau hier den Tourismus geschwächt hat, ist nicht bekannt. Darüber hinaus werden die in der Verbandsgemeinde naturnahen Bereiche des
--	--	--

		Lahntals mitsamt deren Hänge nicht für eine PV-Nutzung beansprucht.
V.	Des Weiteren dient die besondere Funktion Freizeit / Erholung zudem der verbindlichen Abgrenzung, inneren Differenzierung und Konkretisierung der landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus. Demzufolge ist jede Gemeinde selbstverantwortlich für Ihre landschaftsprägende Bauleitplanung die ein „Alleinstellungsmerkmal“ zerstören kann und somit vorhandene Kulturlandschaft. Eine Kulturlandschaft im heutigen Sinne ist in jeder Region, Gemeinde anders, aber vor allem geprägt durch eine funktionierende ortsansässige Landwirtschaft, die nicht nur im LEP 4 ihren Vorrang oder Vorbehalt (Z120) haben muss, sondern wie alle anderen ihre Grundsätze und Ziele als erhaltenswert und verpflichtend ansieht. Diese im oberen Teil beschriebenen Ziele und Grundsätze, meiner Meinung nach „Verpflichtungen des Handelns“, durchlaufen das ganze LEP 4. Im Weiteren gehen die Grundsätze 85-89, Ziele 87 weiter darauf ein und zeigen ausführlich die „Selbstverantwortung“ jeder Gemeinde mit ihrem Lebensraum auf.	Das Ziel Z 120, sowie die Ziele und Grundsätze Z 87 bis G 89 richten sich an die Regionalplanung und daher nicht unmittelbar an die Flächennutzungsplanung. Berücksichtigt werden in Kapitel 4.2 der Begründung jedoch die Grundsätze G 85 und G 86. Die Freiräume sollen durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gesichert und die Neuinanspruchnahme auf das Mindestmaß reduziert werden.
VI.	Der im Landesentwicklungsplan 4 aufgeführte Punkt 4.4.1 geht im speziellen nochmals auf die Ziele und Grundsätze der Landwirtschaft und des Weinbaues ein. Im speziellen G119- 123 und Z 120 zeigen die landesweit bedeutsamen Bereiche der Landwirtschaft auf und die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft in den regionalen Raumordnungsplänen. Die Kulturlandschaft im Rhein-Lahn Kreis hat sich umso mehr in den letzten Jahrzehnten zu einer flächengebundenen Tierproduktion und oder Ackerbaubetriebe entwickelt. Umso mehr sind diese Betriebe abhängig von landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsflächen, die ihnen nicht über Bauleitplanung entzogen werden darf.	Vorbehaltsgebiete (Grundsatz) der Landwirtschaft sind per Gesetz (§ 4 Abs. 1 ROG) der Abwägung zugänglich. Vorranggebiete sind zu erhalten. Hier muss jedoch zunächst die Zielbetroffenheit geprüft werden beziehungsweise können auch Zielabweichungen (§ 6 ROG) durchgeführt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass Vorranggebiete der Landwirtschaft in der Vergangenheit sehr großzügig ausgewiesen wurden, ist der konkrete Schutzzweck einzelner Flächen nochmals zu prüfen – dies auch vor dem Hintergrund, dass beispielsweise PV-Anlagen die Böden nicht dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entziehen.

		Die landwirtschaftlichen Belange werden berücksichtigt (vgl. u.a. Kapitel 4.2 und 4.3 der Begründung).
VII.	Im weiteren Verlauf geht der Unterzeichner systematisch und chronologisch in der Bewertung der einzelnen Gemeinden und Darstellungen im Flächennutzungsplan vor: <u>Arzbach:</u> ARZ-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen. ARZ-W2: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
VIII.	<u>Attenhausen:</u> ATT-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
IX.	<u>Bad- EMS:</u> EMS-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen. EMS-W2: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen, Mischgebiet mit Gehölz und Wald	Wird zur Kenntnis genommen.
X.	EMS-W3: Die Fläche wird bereits im FNP als WA ausgewiesen und stellt auch aus agrarstruktureller Sicht kein Problem dar. Es müssen ortsübliche Gerüche und Lärm hingenommen werden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Reitbetrieb.	Auf die angrenzende Reitanlage mitsamt dessen Immissionsbelastungen wird im entsprechenden Flächensteckbrief hingewiesen.
XI.	<u>Becheln:</u> BEC-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XII.	<u>Becheln:</u>	Wird zur Kenntnis genommen.

	BEC-W2: Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche muss mit dem Bewirtschafter besprochen werden.	
XIII.	<u>Becheln:</u> BEC- W3: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen, teilweise Wald, Gehölzstruktur	Wird zur Kenntnis genommen.
XIV.	<u>Becheln:</u> BEC-W4: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen, teilweise Wald, Gehölzstruktur	Wird zur Kenntnis genommen.
XV.	<u>Becheln:</u> BEC-W5: Grundsätzlich bedauern wir den Verlust von 2,26 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Dies muss aus unserer Sicht frühzeitig mit dem Bewirtschafter besprochen werden.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XVI.	<u>Dausenau:</u> DAU-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XVII.	DAU-W2: Die Inanspruchnahme von 5,6 ha plus 0,46 ha aus der DAU-W1 ist, nach der Schwellenwertberechnung zu viel für Dausenau. Einem Ausgleich im weiteren Bauleitplanverfahren, wird nicht zu gestimmt.	DAU-W1 ist bereits entfallen (siehe vorherigen Punkt) und DAU-W2 wurde bereits auf 4,6 ha reduziert. Die Flächen eignen sich zur weiteren Entwicklung insbesondere auch durch die gute infrastrukturelle Lage (Bahnhof und Bundesstraße).
XVIII.	DAU-W3: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.

XIX.	<u>Dessighofen:</u> DES-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XX.	DES-W2: An dieser Stelle bedauern wir den generellen Flächenverlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Fläche zeichnet sich mit sehr hohen Ackerzahlen und guter Bodengüte aus. Die 3,39 ha werden, nach dem Schwellenwert, auch als zu viel angesehen.	Infolge der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Wohnbaufläche bereits auf deutlich unter 1 ha reduziert. An dieser reduzierten Flächengröße wird festgehalten, da eine weitere Reduktion die relativen Erschließungskosten unverhältnismäßig erhöhen würde.
XXI.	<u>Dienethal:</u> DIE-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen, agrarstrukturell kein Problem. Es wird kein Ausgleich wegen eventueller Ersatzaufforstung unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXII.	<u>Dornholzhausen:</u> DOR-W1: An dieser Stelle bedauern wir den generellen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Dies muss generell, so früh wie möglich, mit dem Bewirtschafter besprochen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXIII.	<u>Fachbach:</u> FAC-W1: Grundsätzlich werden keine Bedenken geäußert und die Inanspruchnahme muss frühzeitig mit dem Bewirtschafter besprochen werden. Es wird kein Ausgleich für Ersatzaufforstung unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXIV.	<u>Geisig:</u>	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur

	GEI-W1: Grundsätzlich werden keine Bedenken geäußert und die Inanspruchnahme muss frühzeitig mit dem Bewirtschafter besprochen werden.	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XXV.	<u>Hömburg:</u> HÖM-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXVI.	<u>Kemmenau:</u> KEM-W1: An dieser Stelle bedauern wir den generellen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Dies muss generell, so früh wie möglich, mit dem Bewirtschafter besprochen werden. Grundsätzlich ist die Planung mit 275% weit über dem Bedarf und der Schwellenwertberechnung.	Infolge der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Wohnbaufläche bereits auf unter 2,5 ha reduziert. An der verbleibenden Größe wird festgehalten, um das Gebiet wirtschaftlich entwickeln zu können und ungünstige Restflächen für die Landwirtschaft zu vermeiden.
XXVII.	<u>Nassau:</u> NAS-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung mit dem Bewirtschafter.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXVIII.	<u>Nievern:</u> NIE-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXIX.	NIE-W2: Starke Bedenken bei landwirtschaftlichen Vorrangflächen. Es befinden sich tierhaltende Betriebe in unmittelbarer Nähe. Es wird ein Emissionsgutachten gefordert.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XXX.	<u>Obernhof:</u> OBH-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen. Einer Ersatzaufforstung wird im weiteren Bauleitplanverfahren nicht zugestimmt.	Wird zur Kenntnis genommen.

XXXI.	<u>Pohl:</u> POH-W1: Die Kritikpunkte wurden innerhalb des Bauleitplanverfahrens schon aufgeführt. Es ist dringend nötig, die Erschließung der hinteren landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sichern. Die heutigen großen Maschinen können nicht durch enge Spielstraßen und Wohngebiete fahren. Eine Umgehungsstraße im Umfang eines geschotterten Wirtschaftsweges wäre sinnvoll und hilfreich.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen (Darstellung als Bestand) und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt. An dieser Stelle wird außerdem auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.
XXXII.	<u>Seelbach:</u> SEE-W1: Wir bedauern den grundsätzlichen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche. Es muss frühzeitig mit dem Bewirtschafter gesprochen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXXIII.	<u>Singhofen:</u> SIN-W1: Wir bedauern den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche, die frühzeitig mit dem Bewirtschafter besprochen werden muss. Wichtig ist der Erhalt der Wirtschaftswege mit dem erschließenden Charakter der landwirtschaftlichen Nutzflächen. Es wird agrarstrukturell Kritik an der Zerschneidung von Flurstück Nr. 81, 82 und 83 geäußert. Emissionen aus Geruch und Lärm sind als ortsüblich hinzunehmen.	Der Bewirtschafter der Fläche hat ebenfalls die Möglichkeit, sich zu der Flächenabgrenzung zu äußern. Die angrenzenden Wirtschaftswege können auf nachfolgenden Planungsebenen erhalten bleiben. Der Landwirtschaft verbleiben auf den Flurstücken 81, 82 und 83 gut bewirtschaftbare Flächengrößen und -zuschnitte. Die Emissionen aus der Landwirtschaft sind bekannt.
XXXIV.	SIN-W2: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXXV.	<u>Weinähr:</u> WEI-W1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXXVI.	<u>Winden:</u> WIN-W1: Wir bedauern den grundsätzlichen Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und hoffen, dass in der weiteren Bauleitplanung frühzeitig mit dem Bewirtschafter gesprochen wird.	Wird zur Kenntnis genommen.

XXVII.	WIN-W2: Die Zuwegung über die Wirtschaftswege muss erhalten bleiben und die Inanspruchnahme sollten frühzeitig mit den Bewirtschaftern besprochen werden. WIN-W3: Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird nach der Schwellenwertberechnung als zu hoch angesehen.	Infolge der landesplanerischen Stellungnahme wurden beide Flächen zusammengelegt. Dadurch hat sich die Flächengröße mehr als halbiert. Die umliegenden Wirtschaftswege können weiterhin genutzt werden. Infolge der Offenlage konnte der Bewirtschafter ebenfalls Kenntnis von der Planung erlangen.
XXVIII.	WIN-W4: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen. WIN-W5: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXXIX.	Im Weiteren geht es um die Bewertung von Mischbauflächen in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau <u>Bad Ems:</u> EMS-M1: Es wird gebeten eine frühzeitige Beteiligung der Bewirtschafter, innerhalb der Bauleitplanung anzustreben.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatten die Bewirtschafter ebenfalls Gelegenheit, sich zu den Planungen zu äußern.
XL.	EMS-M2: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XLI.	<u>Dausenau:</u> DAU-M1: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XLII.	<u>Dornholzhausen:</u> DOR-M1: Westlich gibt es in der Nähe Landwirtschaft. Lärm und Emissionen sind als ortsüblich hinzunehmen. Es handelt sich um einen Standort mit hohen Ackerzahlen	Das Mischgebiet dient insbesondere der weiteren Entwicklung dieses grundsätzlich landwirtschaftlichen Betriebs. Eine Entwicklung auf Landwirtschaftsflächen allein ist jedoch für den Betrieb ungeeignet, da dieser auch gewerbliche Nutzungen aufweist.
XLIII.	<u>Sulzbach:</u> SUL-M1: Auf vorkommende landwirtschaftliche Gerüche und Lärm muss Rücksicht genommen werden. Bitte frühzeitige Absprache und Beteiligung des Bewirtschafter	Die Immissionsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen ist bekannt. Der Bewirtschafter hatte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen.

		Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
XLIV.	Im Weiteren geht es um die Bewertung von Gewerbeflächen in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau <u>Attenhausen:</u> ATT-G1: Wir bedauern den grundsätzlichen Verlust an landwirtschaftlichen Nutzfläche von 3,35 ha, der auch frühzeitig mit den Bewirtschaftern besprochen werden muss. Der Standort zeichnet sich durch hohe Ertragsmesszahlen aus.	Zur Sicherung des Gewerbestandorts in der VG Bad Ems-Nassau müssen weitere Flächen zur Entwicklung von Gewerbebetrieben bereitgestellt werden. Dies soll Vordergründung, wie in diesem Fall, angrenzend an bestehende Gewerbegebiete umgesetzt werden. Der Bewirtschafter hatte im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
XLV.	<u>Bad Ems:</u> EMS-G1: Die 4,57 ha zeigen hohe Ertragsmesszahlen und der Verlust sollte frühzeitig im weiteren Bauleitplanverfahren mit den Bewirtschaftern besprochen werden.	Es handelt sich hier um die einzigen gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten des Mittelzentrums Bad Ems. Aus diesem Grund soll an diesen Flächen festgehalten werden. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
XLVI.	<u>Seelbach:</u> SEE-G1: Im Osten gibt es Landwirtschaft. Gerüche und Lärm sind als ortsüblich hinzunehmen.	Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen stehen einer gewerblichen Entwicklung nicht im Wege.
XLVII.	<u>Singhofen:</u> SIN-G1: Im Norden und Osten befindet sich etwas weiter entfernt Landwirtschaft. Gerüche und Lärm sind als ortsüblich hinzunehmen. Des Weiteren sollte das Gewerbe auch nicht auf die vorhandene Landwirtschaft einwirken. SIN-G2: Unsererseits werden keine Bedenken vorgetragen.	Nach der landesplanerischen Stellungnahme wurden die Flächen SIN-G1 und SIN-G2 zu SIN-G1 zusammengefasst. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen stehen einer gewerblichen Entwicklung nicht im Wege.

XLVIII.	Im Weiteren geht es um die Bewertung von Sonderbauflächen die der Freiflächen-Photovoltaik (FF-PV) in der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau dient. Grundsätzlich unterstützt die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Bestrebungen, den Anteil der regenerativen Energien an der Stromerzeugung deutlich zu erhöhen. Daher lehnen wir Freiflächen-PV-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen nicht grundsätzlich ab. Dennoch ist unsere Einschätzung standortabhängig. Der Grundsatz G 166 des LEP IV verlangt bei der Berücksichtigung landwirtschaftliche Flächen für Photovoltaik-Anlagen ausschließlich „ertragsschwache“ Standorte auszuwählen. Dabei führen nach Ansicht der Landwirtschaftskammer und unserem Positionspapier folgende Punkte zum Ausschluss, welche Ihr vorgebrachtes Vorhaben betreffen: 1. Keine Inanspruchnahme von Flächen, welche als „ertragssstark“ eingestuft werden. 2. Keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Vorrangflächen in der Regionalplanung. Vorranggebiete sind jeweils für eine bestimmte, raumbedeutsame Funktion oder Nutzung (hier die Landwirtschaft) vorgesehen. Darin werden andere raumbedeutsame Nutzungen oder Funktionen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Nutzung und Funktion nicht vereinbar sind. In Vorranggebieten soll der jeweiligen raumbedeutsamen Funktion oder Nutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die Ziele des Raumordnungsplanes stimmen nicht mit der vorliegenden Planung überein. In diesem Zusammenhang möchten wir auch auf den G 149e verweisen. „Konflikte mit großflächigen Photovoltaikanlagen sind	Der Grundsatz G 166 LEP IV ist als solcher der Abwägung zugänglich und daher nicht abschließend anzuwenden. Aufgrund weiterer Belange, neben der Ertragsfähigkeit, können bestimmte Flächen dennoch als für die Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik geeignet sein. Vorranggebiete Landwirtschaft sind als Ziel der Landwirtschaft bereits abschließend abgewogen. Aufgrund neuer Erkenntnisse und dem grundsätzlichen Erhalt des Planungsziels (Grundzüge der Planung) können jedoch Zielabweichungen zugelassen werden. Zielabweichungen auf Vorrangflächen Landwirtschaft zugunsten von Photovoltaiknutzungen wurden in den letzten Jahren verstärkt positiv beschieden, da mit der steigenden Gefahr des Klimawandels (vgl. u.a. Zunahme der Hitzewellen, Starkregenereignisse, Dürreperioden, ...) auch der Stellenwert der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen, insbesondere als Abwägungsbelang, deutlich hinzugewonnen hat (vgl. u.a. Klimabeschluss vom 24.03.2021 des Bundesverfassungsgerichts, § 1a Abs. 5 BauGB, § 2 EEG, ...). Damit einher geht auch, dass es nicht sinnvoll ist, eine Kaskade zu entwerfen, in der die nächste Stufe an nutzbaren Flächen erst genutzt werden darf, wenn die vorherigen Stufen voll ausgeschöpft sind. Vielmehr müssen verschiedenste Maßnahmen parallel umgesetzt werden, um die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern und die Folgen dieser auf das Klima möglichst zügig zu reduzieren. Je früher das gelingt, umso resilienter wird unsere Region/Land/ Kontinent bezüglich weltweiten Lieferketten und Konflikten. Zudem wirkt sich jede Minderung der
----------------	--	--

	insbesondere auf Flächen zu erwarten, die als Vorrangfläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet sind." 3. Es sind weitere Potentiale für PV Anlagen zu ermitteln. Hierzu zählen Gebäude der öffentlichen Hand, die Nutzung bereits ausgewiesene Gewerbestandorte sowie Industriebrachen, die Überdachung von Parkplätzen und die Nutzung von Lärmschutzwänden. Alle vorgenannten Potentiale sind verbindlich zu prüfen, bevor landwirtschaftliche Flächen als Standort für PV Anlagen in Erwägung gezogen werden. Ein Monitoring für Potenzialflächen ist durchaus sinnvoll und wird gerne in Zusammenarbeit mit den Trägern (UNB) unterstützt.	Klimaerwärmung positiv auf unsere Umwelt aus, indem Extremwetterereignisse seltener und weniger heftig ausfallen, als wenn man an den fossilen Energieträgern festhält, beziehungsweise die Substitution dieser bürokratisch (z.B. durch Kaskaden) ausbremst. PV-Anlagen an den unter Punkt 3 genannten Standorten müssen sich mit PV-Freiflächenanlagen ergänzen und nicht gegenseitig ausschließen. Die konkreten Standorteignungen werden nachfolgend bewertet und gegebenenfalls in nachfolgenden Planungsschritten konkretisiert.
XLIX.	<u>Attenhausen:</u> ATT-S1: Es handelt sich nicht um Vorrangflächen und auch keine Vorbehaltsflächen. Die Ackerzahl ist durchaus gut und die Inanspruchnahme sollte vorher mit den Bewirtschaftern der landwirtschaftlichen Fläche besprochen werden. Durch die Lage stimmen wir einer Bauleitplanung zu. Einem Ausgleich durch die Grünlandnutzung wird nicht zugestimmt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geklärt. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
L.	ATT-S2: Es handelt sich bei der circa 5,62 ha großen Fläche um Vorrangflächen und Vorbehaltsflächen Landwirtschaft. Des Weiteren ist eine unmittelbare Nähe zu drei, teilweise tierhaltenden Betrieben gegeben. Ohne schriftliche Zustimmung der Betriebe stimmen wir keiner Planung zu.	Die umliegenden Betriebe werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. An der Fläche wird festgehalten.
LI.	ATT-S3: Es handelt sich ebenfalls um Vorrangflächen und Vorbehaltsflächen der Landwirtschaft mit guten Ertragsmesszahlen. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist in unmittelbarer Nähe. Wir stimmen einer weiteren Planung nicht zu.	Der angrenzende Betrieb wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Bodengüte bleibt langfristig erhalten und wird durch die Extensivierung in Teilen aufgewertet. An der Fläche wird festgehalten.
LII.	<u>Becheln:</u>	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

	BEC-S1: Teilweise Vorbehaltsfläche Landwirtschaft mit schlechteren Ertragsmesszahlen. Einer weiteren Bauleitplanung, in Abstimmung mit dem Bewirtschafter, wird zugestimmt.	
LIII.	BEC-S2: Die circa 4 ha große Fläche im Hang hat teilweise Vorbehaltsflächen Landwirtschaft und schlechtere Ertragsmesszahlen. Die Kalamitätsflächen sollten mit in die Planung eingeschlossen werden. Einer Planung wird zugestimmt.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
LIV.	<u>Dornholzhausen:</u> DOR-S1: Es handelt sich nicht um Vorbehaltsflächen und auch nicht um Vorrangflächen Landwirtschaft. Die Grünlandzahlen sind im mittleren Bereich. Einem Ausgleich auf Grünland wird nicht zugestimmt. Der Bauleitplanung als solches schon.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geklärt.
LV.	<u>Geisig:</u> GEI-S1: In dem Plangebiet von 8,78ha befindet sich kein Vorrang- und keine Vorbehaltsfläche Landwirtschaft. Es handelt sich um Flächen mit eher schlechten Ertragsmesszahlen. Einer Bauleitplanung wird zugestimmt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
LVI.	GEI-S2: Es handelt sich im Plangebiet nicht um Vorrang- oder Vorbehaltsflächen der Landwirtschaft nach dem Regionalen- Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald (RROP). Mit geringen Ertragsmesszahlen. Einer weiteren Bauleitplanung wird zugestimmt.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
LVII.	GEI-S3: Es handelt sich im Plangebiet nicht um Vorrang- oder Vorbehaltsflächen der Landwirtschaft nach dem Regionalen-	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt.

	Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald. Mit geringen Ertragsmesszahlen. Einer weiteren Bauleitplanung wird zugestimmt.	Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
LVIII.	<u>Hömburg:</u> HÖM-S1: Es gibt im Plangebiet keine Vorrangfläche Landwirtschaft nach dem RROP, aber etwas Vorbehaltsflächen. Die Ertragsmesszahlen sind eher durchschnittlich. Wenn es eine frühe Absprache mit dem Bewirtschafter gibt, wird einer Bauleitplanung auf den circa 8,15 ha zugestimmt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
LIX.	<u>Nassau:</u> NAS-S 1: Es handelt sich im Plangebiet nach dem RROP nicht um Vorbehaltsflächen oder Vorrangflächen Landwirtschaft. Die Ertragsmesszahl ist durchschnittlich. In Absprache mit dem Bewirtschafter wird einer Bauleitplanung zugestimmt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
LX.	<u>Nievern:</u> NIE-S1; NIE-S2; NIE-S3: Es handelt sich nach dem RROP um Vorrangflächen der Landwirtschaft. Einer Bauleitplanung wird nicht zugestimmt. Des Weiteren befinden sich drei, teilweise tierhaltende, Betriebe in unmittelbarer Nähe. Bei den fast 13 ha Planfläche muss eine Existenzgefährdung der landwirtschaftlichen Betriebe ausgeschlossen werden. Es gibt in allen Punkten aus landwirtschaftlicher Sicht keine Zustimmung.	Die Flächen NIE-S2 und NIE-S3 sind bereits nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und hätten nicht mehr Teil der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sein sollen. Somit verbleiben etwa 1,5 ha für das Blockheizkraftwerk, das insbesondere der Energieversorgung der umliegenden Höfe dienen soll. Daher wird an der Planung von NIE-S1 festgehalten.
LXI.	NIE-S4: Es handelt sich um eine Grünlandfläche und beinhaltet nach dem RROP kein Vorrang- oder Vorbehalt Landwirtschaft. In Absprache mit dem Bewirtschafter, wird einer Bauleitplanung zugestimmt. Einem Ausgleich innerhalb der Bauleitplanung auf Grünland wird nicht zugestimmt.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich wird im nachfolgenden Bebauungsverfahren geklärt. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung

		zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
LXII.	<u>Obernhof:</u> OBH-S1: Es handelt sich im RROP teilweise um Vorrangflächen Landwirtschaft. Die Ertragsmesszahlen sind im mittleren Bereich. Wir stehen einer weiteren Bauleitplanung eher kritisch gegenüber.	Parallel zum Flächennutzungsplan wurde hier bereits das Bauleitplanverfahren angestoßen. Hierbei werden die Landwirtschaftsbelange und die Wertigkeiten des Grünlandes genauer geprüft. Sollten sich hier Planschranken ergeben, werden das Bebauungsplanverfahren beendet und die vorliegende Fläche aus dem Flächennutzungsplan genommen. Bis dahin wird an der Planung festgehalten.
LXIII.	<u>Oberwies:</u> OBW-S1: Es handelt sich nicht um Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen Landwirtschaft. In Absprache mit den Bewirtschaftern werden innerhalb einer Bauleitplanung keine Bedenken geäußert.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
LXIV.	OBW-S2: Es handelt sich nicht um Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen Landwirtschaft. In Absprache mit den Bewirtschaftern werden innerhalb einer Bauleitplanung keine Bedenken geäußert.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
LXV.	<u>Singhofen:</u> SIN-S1: Es handelt sich nicht um Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen Landwirtschaft. In Absprache mit den Bewirtschaftern werden innerhalb einer Bauleitplanung keine Bedenken geäußert.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Bewirtschafter hatten im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Möglichkeit, Stellung zur Planung zu nehmen. Eine weitere Möglichkeit ergibt sich in der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.
LXVI.	SIN-S2: Es handelt sich nicht um Vorrangflächen oder Vorbehaltsflächen Landwirtschaft. In Absprache mit den Bewirtschaftern werden innerhalb einer Bauleitplanung keine Bedenken geäußert.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

		auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
LXVII.	Für die Zulassung einer Abweichung von den raumordnerischen Zielen sind, seit der Verbindlichkeit des RROP MRWW, veränderte Tatsachen und Erkenntnisse erforderlich, die bei Aufstellung noch nicht erkennbar waren, dies ist in den vorliegenden Fällen nichtzutreffend. Die Notwendigkeit des Ausbaus erneuerbarer Energien, sowie die darunterfallende Möglichkeit Freiflächenphotovoltaik-Anlagen zu errichten, ist seit langem bekannt, die bevorzugten, im Rahmen des EEG, geförderten Bereiche sind abgegrenzt. Auch wenn die Flächen heute entlang der Autobahn und doppelgleisigen Bahntrassen, als privilegiert eingestuft werden können, unterliegen Sie als raumbedeutsamer Eingriff der alternativen Prüfung und werden als zielabweichender Eingriff als nicht hinnehmbar eingestuft, dies ist umso mehr zutreffend bei den Anlagen die einer Bauleitplanung unterliegen. Entlang dieser privilegierten Zonen an Autobahnen und doppelgleisigen Bahntrassen sind Bereiche gegeben die nicht in den Vorrang-Landwirtschaft eingreifen und somit wären Alternativen gegeben. Die Alternativen-Prüfung ist nicht nachvollziehbar und stellt kein objektives Ergebnis dar. Wenn schon Ausschlussbereiche festgestellt werden, sind diese auf alle Kriterien gleich anzuwenden, eine Gewichtung der Belange durch den Antragsteller ist hierzu nicht zielführend. Es wurden raumplanerisch bereits erhebliche Abstriche beim Schutz hochwertigerer Böden (auch hohe Ertragsmesszahlen) gemacht, indem man um Siedlungsgebiete Pufferflächen ausgewiesen hat, um notwendige Entwicklungen der Gemeinden und Städte nicht zu blockieren.	Die Entscheidung, ob ein Zielabweichungsverfahren positiv beschieden wird, liegt bei der zuständigen Behörde innerhalb der SGD Nord. Diese hat dabei neben der allgemeinen Prüfung, ob PV-Freiflächenanlagen Inhalt des RROP sein können, auch zu prüfen, ob neue Sachverhalte vorliegen. Wie unter LVIII beschrieben, kann die Dringlichkeit des Klimaschutzes durchaus als neuer Sachverhalt verstanden werden. Dies ist jedoch, wie bereits gesagt, nicht an dieser Stelle zu prüfen, sondern im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens. Innerhalb der VG Bad Ems-Nassau sind keine Flächen entlang von Autobahnen (fehlende Autobahn) oder Schienen (Lahntal bietet keine Entwicklungsmöglichkeiten) nutzbar. Daher wird in diesem Fall auf andere Flächen ausgewichen. Das EEG sieht weitere Flächen abseits von Infrastrukturflächen, beispielsweise im landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet, ausdrücklich vor.
LXVIII.	Die Realisierungswahrscheinlichkeit und Grundstückssicherung sind keine raumordnerischen Belange, sondern betriebswirtschaftliche Entscheidungen des Antragstellers und stellen somit keine objektiven raumrelevante Abwägungskriterien dar. Gerade aus landwirtschaftlicher Sicht haben zusammenhängende Wirtschaftseinheiten eine herausragende agrarstrukturelle Bedeutung, da die	Da in der Bauleitplanung auch die Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) eine besondere Rolle spielt, dürfen keine Planungen vorbereitet werden, die anschließend nicht umgesetzt werden und damit nicht erforderlich wären. Aus diesem Grund ist es insbesondere bei Projekten, die stark von

	Flächengröße einen erheblichen Vorteil für die Bewirtschaftung mit sich bringt und die Bewirtschaftbarkeit großer Gewannenblöcke dauerhaft ökonomisch sinnvoll möglich ist. Dies ist Grundvoraussetzung für eine wirtschaftliche landwirtschaftliche Tätigkeit in den Regionen. Die Planung greift in die landwirtschaftlichen Strukturen ein und erzeugt so neben dem direkten Landentzug zusätzlich noch eine weitere Verschlechterung der Agrarstruktur.	Investoren abhängen, sinnvoll, auch im Vorfeld bereits zu klären, ob eine Umsetzbarkeit auch aus wirtschaftlichen Gründen gegeben ist. Zugleich müssen aber auch, wie neben beschrieben, raumordnerische und landwirtschaftliche Belange bei der Flächenauswahl berücksichtigt werden. Im Rahmen der Flächensteckbriefe wurden diese Belange Standortbezogen zusammengetragen und berücksichtigt.
Beschlussvorschlag Die Bewirtschafter der Flächen haben im öffentlichen Beteiligungsverfahren die Möglichkeit, ihre Bedenken, Hinweise oder Anregungen zu den einzelnen Flächen vorzutragen. Mit den meisten Bewirtschaftern wurde zudem bereits Kontakt aufgenommen. Weitere Schritte auf die Bewirtschafter werden auf nachfolgenden Ebenen erfolgen, wenn die Planungen konkreter werden. Darüber hinaus wird an den Flächen, entsprechend der Abwägungsempfehlungen, festgehalten. Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen		

11	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises	04.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v. g. Schreibens. Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir folgende Anregungen zur Planungsabsicht vorzutragen: <u>Untere Wasserbehörde:</u>	Wird zur Kenntnis genommen.

	Gegen die Planung der Neuaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau bestehen keine grundsätzlichen wasserrechtlichen Bedenken.	
II.	In der vorliegenden Begründung zur landesplanerischen Stellungnahme ist die prognostizierte Starkregengefährdung in den jeweiligen Gemeinden bereits beschrieben. Es wird empfohlen, diese Gefährdung bei der zukünftigen Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.	Die Starkregengefährdung wird bereits ausführlich auch in den neueren Fassungen der Begründung umfassend beschrieben und berücksichtigt.
III.	Darüber hinaus ist für jede Gemeinde unter „Naturschutz“ die Betroffenheit von Wasserschutzgebieten (Trinkwasser- und Heilquellschutzgebiete) konkret beschrieben. Analog dazu wird unter „Besonderheiten“ auch die Betroffenheit von Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen sowie die Nähe zu Gewässern beschrieben. Vor diesem Hintergrund wird eine erneute detaillierte Auflistung dieser betroffenen Gebiete als nicht erforderlich angesehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
IV.	Von wasserrechtlicher Bedeutung sind folgende Sachverhalte: 1. <u>Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers</u> Bei gesammelter, gezielter Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (Versickerung) oder in ein Oberflächengewässer ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen. Die erteilte wasserrechtliche Erlaubnis muss vor Baubeginn vorliegen. Die Voraussetzungen für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser (z.B. Versickerungsfähigkeit des Bodens) oder in ein Oberflächengewässer (z.B. Gewässerverträglichkeit) sind im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens bzw. der jeweiligen Bauleitplanung zu prüfen.	Wird zur Kenntnis genommen.
V.	2. <u>Anlagen am Gewässer oder in Gewässernähe</u>	Infolge der landesplanerischen Stellungnahme (Stellungnahme SGD Nord) wurde bereits in die

	Maßnahmen oder Vorhaben, welche im 40 m-Bereich von Gewässern I. oder II. Ordnung oder im 10 m-Bereich von Gewässern III. Ordnung durchgeführt werden sollen und nicht nach anderen Rechtsvorschriften Gegenstand eines Zulassungsverfahrens nach anderen Rechtsvorschriften sind (z.B. baugenehmigungspflichtig), sind nach Wasserrecht zu genehmigen. Hierfür ist ein Antrag zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig und vor Baubeginn einzureichen. Die erteilte wasserrechtliche Genehmigung muss vor Baubeginn vorliegen.	Unterlagen in Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ der Verweis auf § 31 Landeswassergesetz ergänzt.
VI.	Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.	Wird zur Kenntnis genommen.
VII.	3. <u>Überschwemmungsgebiete</u> Für Maßnahmen in gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Obere Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) erforderlich. Hierbei verweisen wir erneut auf den § 5 WHG (s. auch letzter Absatz unter Abschnitt 2. Anlagen am Gewässer oder in Gewässernähe).	Infolge der landesplanerischen Stellungnahme (Stellungnahme SGD Nord) wurde bereits in die Unterlagen in Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ der Verweis auf §§ 78 ff Wasserhaushaltsgesetz ergänzt.
VIII.	4. <u>Wasserschutzgebiete</u> Maßnahmen in Wasserschutzgebieten sollten vorab mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.	Die SGD Nord wurde ebenfalls bereits beteiligt. Wasserschutzgebiete werden in der Planung berücksichtigt. Die Zone I wird nicht und die Zone II nur in vertraglichen Ausnahmen durch Neubauflächen überplant.

IX.	5. <u>Altlasten- bzw. Bodenschutzflächen</u> Maßnahmen auf kartierten Altlasten- oder Bodenschutzflächen sollten vorab mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.	Die SGD Nord wurde ebenfalls bereits beteiligt. Der Hinweis wird ergänzend in Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ aufgenommen.
X.	6. <u>Bodenversiegelungen</u> Maßnahmen, welche mit einer Bodenversiegelung einhergehen, bedingen den (vollständigen) Verlust natürlicher Bodenfunktion und folglich einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss des anfallenden Niederschlagswassers. Vor dem Hintergrund von wahrscheinlich künftig an Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignissen kann sich dies nachteilig auf betroffene Grundstücke auswirken und in einer Überlastung des öffentlichen Kanalsystems und der Überlastung von Oberflächengewässern widerspiegeln. Dies sollte durch die Planung von geeigneten vorbeugenden Maßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Errichtung von Regenrückhaltebecken, gedrosselte Niederschlagswassereinleitungen) und Maßnahmen zum Schutz sowie zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen auf der Ebene des nachgeordneten Verfahrens berücksichtigt werden.	Die Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden und die Bodenfunktionen wird zur Kenntnis genommen. Die neben genannten Maßnahmen können nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans geregelt werden, da es sich hier um kleinteilige, projektspezifische Maßnahmen handelt, die frühestens auf Ebene des Bebauungsplans oder gar erst auf Ebene der Bauausführung berücksichtigt werden können.
XI.	Im nachgeordneten Verfahren ist bei Vorhaben bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen.	Ein Hinweis auf die bodenkundliche Baubegleitung wird in Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ aufgenommen.
XII.	7. <u>Bodenerosion</u>	Bodenerosionen sowie passende Gegenmaßnahmen werden erst in nachfolgenden Planungsschritten betrachtet, wenn sowohl die Auswirkungen auf

	Bei Maßnahmen, die zu einer schädlichen Bodenveränderung auf Grund von Bodenerosion durch Wind oder Wasser führen können (z.B. Errichtung von PV-Freiflächenanlagen in Hanglagen) sind im Rahmen nachgeordneter Verfahren geeignete vorbeugende Maßnahmen vorzusehen.	den Boden als auch die Bodenstrukturen selbst bekannt sind.
XIII.	<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Wir weisen darauf hin, dass die Knauteiche in Misselberg kein Naturdenkmal mehr ist (S. 31 der Begründung).	Die Knauteiche in Misselberg wird aus der Liste der Naturdenkmäler in Tabelle 4 der Begründung entfernt.
XIV.	Hinsichtlich der geschützten Biotope merken wir an, dass nicht nur die in LANIS dargestellten gesetzlich geschützten Biotope unter den gesetzlichen Schutz fallen. Für den gesetzlichen Schutz von Biotopen ist die Ausgestaltung dieser vor Ort entscheidend und nicht die Kartierung. So kann es sein, dass mehr gesetzlich geschützte Biotope vorliegen als die, die dargestellt werden. Insbesondere können auch magere Flachland-Mähwiesen und Streuobstwiesen unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen.	Ein Hinweis auf den pauschalen Schutzstatus, unabhängig von der Kartierung, wird in Tabelle 4 der Begründung unter den „gesetzlich geschützten Biotopen“ ergänzt.
XV.	Zu den in der Begründung genannten Änderungen: <u>ARZ-W1:</u> Da die dargestellte Fläche an Agrarumweltmaßnahmen teilnimmt, ist davon auszugehen, dass eine extensive Nutzung vorliegt. Daher handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um naturschutzfachlich hochwertiges Grünland, das als solches erhalten bleiben sollte.	Der Hinweis ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.
XVI.	<u>EMS-W2:</u> Da die dargestellte Fläche an Agrarumweltmaßnahmen teilnimmt, ist davon auszugehen, dass eine extensive Nutzung vorliegt. Daher handelt es sich mit hoher Wahrscheinlichkeit um naturschutzfachlich hochwertiges Grünland, das als solches erhalten bleiben sollte.	Der Hinweis ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.
XVII.	<u>EMS-W3:</u>	Dass die Fläche inzwischen gerodet wurde, wird im Steckbrief unter „aktueller Nutzung“ ergänzt. Der

	Bis Anfang des Jahres war die Fläche mit Obstbäumen bestockt. Es handelte sich eher um eine Obstwiese als um einen „waldähnlichen Charakter“. Der Gehölzbestand wurde vollumfänglich gerodet. Dem wird aktuell nachgegangen.	Hinweis auf die ursprüngliche Obstwiese wird ebenfalls aufgenommen.
KVIII.	<u>BEC-W4:</u> Nach unserer Kenntnis handelt es sich bei dieser Fläche um eine mit Obstbäumen bestockte Fläche und nicht nur um eine gärtnerische Nutzfläche. Aufgrund der Festsetzung im Regionalen Raumordnungsplan als Biotopverbundsfläche sowie aufgrund des ökologischen Werts von Obstbäumen sollten diese bestehen bleiben.	Die gärtnerische Nutzung wird um den Hinweis der Obstbäume im Steckbrief konkretisiert. Gemäß dem regionalen Raumordnungsplan liegt hier ein Vorbehaltsgebiet des Biotopverbunds vor. Vorbehaltsgebiete sind keine verbindlichen Festsetzungen und generell der Abwägung zugänglich. An der Fläche wird festgehalten.
XIX.	<u>BEC-W5:</u> Es befindet sich eine Ausgleichsfläche im Gebiet, die der Festsetzung des bisherigen Flächennutzungsplans entspricht. Die Ausweisung eines Wohngebietes widerspricht den Zielen und Festsetzungen der Ausgleichsfläche.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XX.	<u>DAU-W1:</u> Westlich grenzt mit einem quelligen Graben ein gesetzlich geschütztes Biotop an, das durch Wohnbebauung beeinträchtigt werden könnte. Bei Umsetzung einer Wohnbebauung würde zudem das abgeschlossene Ortsbild erweitert.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XXI.	<u>DAU-W2:</u> Da es sich um eine reich strukturierte Grünlandfläche handelt, lässt sich nicht ausschließen, dass es sich bei dieser um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Flächen wie diese sind naturschutzfachlich hochwertig und sollten zur Biotopvernetzung erhalten bleiben.	Der Hinweis auf den Strukturreichtum ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.

XXII.	<u>DES-W1:</u> Die Fläche stellt mit ihrem Baumbestand eine „grüne Insel“ dar und weist so eine wichtige Klimafunktion für den Ort auf. Daher sollte sie erhalten bleiben.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XXIII.	<u>DES-W2:</u> Die überplante Fläche erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht überdimensioniert, sie führt nahezu zu einer Verdopplung des bestehenden Ortsbilds. Die bestehende Streuobstwiese ist aufgrund ihres naturschutzfachlichen Werts erhaltenswert.	Die Fläche ist bereits nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme auf unter 1 ha verkleinert worden. Für eine weitere Siedlungsentwicklung, die an die bestehende Ortslage anbinden soll, muss die Streuobstwiese entfernt und andernorts ausgeglichen werden.
XXIV.	<u>DIE-W1:</u> Aufgrund des starken Gehölzbewuchses auf der Fläche stellt diese einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche Arten dar. Daher weist die Fläche eine wichtige naturschutzfachliche Relevanz auf.	Der Hinweis auf den starken Gehölzbewuchs ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.
XXV.	<u>FAC-W1:</u> Der bestehende Wald sollte aufgrund der im Regionalen Raumordnungsplan festgelegten Klimafunktionen nicht in die Planung mit einbezogen werden und bestehen bleiben. Da dort ein Vogelschutzgebiet vorliegt, handelt es sich dort um eine naturschutzfachlich hochwertige und störepfindliche Fläche.	Die Fläche ist bereits nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme um den Bereich des Waldes und des Vogelschutzgebietes verkleinert worden.
XXVI.	<u>NIE-W1:</u> Aufgrund der Lage sowie des Luftbilds ist anzunehmen, dass das Grünland extensiv genutzt wird und somit dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen könnte. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche handelt.	Im Flächensteckbrief wird unter „aktueller Nutzung“ darauf hingewiesen, dass hier Wiesenflächen vorliegen. Eine genauere Aussage können erst Kartierungen ergeben. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.

XVII.	<u>NIE-W2:</u> Die Realisierung der dargestellten Planung hätte die Gründung einer neuen Siedlung zur Folge, da keine Anbindung an die bestehende Siedlung besteht. Tiny-Häuser würden an dieser Stelle einen großen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten. Zudem wäre der Schutzzweck des Naturparks verletzt.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XVIII.	<u>OBH-W1:</u> Die dargestellte Planung wird naturschutzfachlich äußerst kritisch gesehen. Bei der Überplanung des bestehenden Waldes würde es sich um einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft handeln. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Lahnhängen“ können Beeinträchtigungen dieses Gebiets nicht sicher ausgeschlossen werden.	Aufgrund der Lage im Lahntal mit Restriktionen der Überschwemmungsbereiche und der Topografie müssen für weitere flächenhafte Entwicklungen der Ortslage Forstflächen beansprucht werden. Die Forstflächen werden auf ihre Schutzbedürftigkeit und Wertigkeit, auch unter Berücksichtigung des nahegelegenen FFH-Gebiets, hin untersucht. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.
XIX.	<u>SEE-W1:</u> Die bestehende Baumreihe südlich des Gebiets ist aufgrund des naturschutzfachlichen Wertes und der Wirkung auf das Landschaftsbild zu erhalten. Ebenfalls dürfen die charakteristischen Baumgruppen, die die Kirche einrahmen, nicht beeinträchtigt werden. In der tabellarischen Darstellung wird auf ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus in Pohl hingewiesen, obwohl die Planung Seelbach betrifft (S. 79). Aufgrund der direkten Nähe zum FFH-Gebiet „Lahnhängen“ kann eine Scheuchwirkung und somit eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes nicht ausgeschlossen werden.	Der Umgang mit den Baumgruppen und -reihen wird auf Ebene des Bebauungsplans geklärt. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden. Pohl wird durch Seelbach ersetzt. Das Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus wird dennoch überplant, weshalb hier eine redaktionelle Anpassung erfolgt. Die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.
XXX.	<u>SIN-W2:</u> Die bestehende Streuobstwiese weist einen hohen naturschutzfachlichen Wert auf. Daher ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche hier aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.	Der Hinweis auf die Streuobstwiese ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.

XXI.	<u>WEI-W1:</u> Die dargestellte Planung wird aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen, da es sich um einen Wald in steiler Lage handelt, der einen hohen naturschutzfachlichen Wert aufweist.	Aufgrund der Lage im Tal des Gelbachs mit Restriktionen der Überschwemmungsbereiche und der Topografie müssen für weitere flächenhafte Entwicklungen der Ortslage Forstflächen beansprucht werden. Die Forstflächen werden auf ihre Schutzbedürftigkeit und Wertigkeit, auch unter Berücksichtigung des nahegelegenen FFH-Gebiets, hin untersucht. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.
XXII.	<u>WIN-W1:</u> Die siedlungsnah Waldfläche weist einen hohen naturschutzfachlichen Wert auf und ist für die Klimafunktion relevant. Direkt angrenzend an die Planung befindet sich die Kernzone des Naturparks. Bei der Realisierung eines Wohnbaugebietes wäre mit Beunruhigung und Lärm zu rechnen, sodass der Schutzzweck des Naturparks negativ beeinflusst würde.	Bei der Fläche handelt es sich um einen Bereich, der bereits zu drei Seiten von Wohnbaunutzungen umgrenzt wird. Der nördlich angrenzende Wald ist vor einigen Jahren stark geschädigt worden, weshalb es sich hier um einen sehr jungen aufwachsenden Wald, ohne alte Baumbestände handelt. Der nördlich angrenzende Waldaufwuchs soll daher für die Entwicklung einer PV-Freiflächenanlage genutzt werden. Auswirkungen von Wohnnutzungen auf den Schutzzweck des Naturparks sind nicht zu erwarten.
XXIII.	<u>WIN-W2:</u> Bei einer extensiven Nutzung des Grünlands ist es gut möglich, dass es sich bei der überplanten Fläche um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die Fläche liegt zu einem kleinen Teil innerhalb der Kernzone des Naturparks. Bei Realisierung eines Wohnbaugebietes wäre mit Beunruhigung und Lärm zu rechnen, sodass der Schutzzweck des Naturparks beeinträchtigt werden könnte. <u>WIN-W3:</u> Wir weisen darauf hin, dass das überplante Gebiet innerhalb eines Flurbereinigungsgebiets liegt. Aufgrund der extensiven Nutzung des Grünlands kann es sein, dass dieses unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.	Die Flächen WIN-W2 und WIN-W3 wurden bereits nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme zu WIN-W2 zusammengelegt und in ihrer gesamten Ausdehnung verkleinert worden. Der Hinweis auf die Grünlandnutzung ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden. Auswirkungen von Wohnnutzungen auf den Schutzzweck des Naturparks sind nicht zu erwarten. Der Hinweis auf das Flurbereinigungsgebiet findet sich bereits in Kapitel 4.8 der Begründung.

XXIV.	<u>WIN-W5:</u> Der bestehende Gehölzbestand ist naturschutzfachlich hochwertig. Dennoch ist eine Erweiterung innerhalb des Bestandes grundsätzlich weiterer Außenentwicklung oder Zersplitterung von Siedlungen vorzuziehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
XXV.	<u>EMS-M1:</u> Eine Entwicklung einer Mischbaufläche wäre an dieser Stelle aufgrund der Gründung eines neuen Stadtteils mit massiven Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. Die Lage am Waldrand bzw. sogar innerhalb von Ausläufern des Waldes hätte zudem einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge. Gerade auch die Räume zwischen Wald und Offenland sollten als hochwertige Räume zum Biotopverbund genutzt und nicht überbaut werden.	Die Entwicklung im Kernstadtbereich ist durch die Lahn (Überschwemmungsgebiete) und die Topografie (steile Hänge) stark eingeschränkt. Eine weitere Entwicklung müsste daher auf den Lahnanhöhen stattfinden. Im Bereich EMS-M1 sind bereits bauliche Strukturen vorhanden, an die umliegend angeknüpft werden soll. Im Landschaftsplan wird darüber hinaus der naturschutzfachliche Wert der Fläche bewertet.
XXVI.	<u>DAU-M1:</u> Es handelt sich um eine naturschutzfachlich hochwertige Fläche. Westlich der B 260 rasten häufig Schwäne und Gänse. Durch Errichtung eines Mischbaugebiets würde eine weitere Beunruhigung entstehen, sodass das Gebiet zur Rast gegebenenfalls nicht mehr geeignet wäre. Auch aufgrund der Lage direkt angrenzend an das Vogelschutzgebiet „Lahnhängen“ sowie die als Naturdenkmal ausgewiesene Sommerlindenreihe wird eine Mischbaufläche aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen.	Die nebengenannten Belange werden bereits im Landschaftsplan berücksichtigt. In die Flächen westlich der B 260, das Vogelschutzgebiet und die Sommerlindenreihe wird nicht eingegriffen. Eine erheblich nachteilige Wirkung ist nicht erkennbar. Weitere Untersuchungen können auf nachfolgenden Ebenen durchgeführt werden.
XVII.	<u>DOR-M1:</u> Wir weisen darauf hin, dass Dornholzhausen innerhalb eines Flurbereinigungsgebiets liegt.	Der Hinweis auf das Flurbereinigungsgebiet findet sich bereits in Kapitel 4.8 der Begründung.
XVIII.	<u>EMS-G1:</u> Die Entwicklung einer Gewerbebaufläche ohne direkten Anschluss an die Stadtlage von Bad Ems wäre auch insbesondere wegen der	Die Entwicklung im Kernstadtbereich ist durch die Lahn (Überschwemmungsgebiete) und die Topografie (steile Hänge) stark eingeschränkt. Eine weitere Entwicklung müsste daher auf den Lahnanhöhen

	Kuppenlage mit erheblichen Eingriffen in das Landschaftsbild verbunden. In den Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsplan (S. 99) ist von einer Mischbaufläche die Rede.	stattfinden. Im Bereich EMS-M1 sind bereits bauliche Strukturen vorhanden, an die umliegend angeknüpft werden soll. Im Landschaftsplan wird darüber hinaus der natur-schutzfachliche Wert der Fläche bewertet. In den Ausführungen zum Regionalen Raumordnungsplan wird „Mischbaufläche“ durch „Gewerbebaufläche“ ersetzt.
XIX.	<u>ATT-S3:</u> Eine Freiflächen-Photovoltaikanlage wäre an dieser Stelle weithin sichtbar. Dies liegt insbesondere an der Exposition sowie der Größe des Planungsgebiets.	Die Sichtbarkeit der Anlage kann durch Eingrünungen reduziert werden. Darüber hinaus sind weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Landschaftsplan sowie nachfolgenden Verfahrensschritten zu prüfen.
XL.	<u>BEC-S1:</u> Aufgrund der exponierten Lage würde eine Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage an dieser Stelle einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten.	Die Sichtbarkeit der Anlage kann durch Eingrünungen reduziert werden. Darüber hinaus sind weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Landschaftsplan sowie nachfolgenden Verfahrensschritten zu prüfen.
XLI.	<u>BEC-S2:</u> Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Ökokontofläche. Die Festsetzung des Ökokontos ist die Neuanlage von Gehölzbeständen.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XLII.	<u>DOR-S1:</u> Bei Umsetzung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wäre diese von der Ortschaft aus einsehbar und würde das Landschaftsbild am Ortstrand negativ beeinflussen. Aufgrund der steilen Lage am Hang wäre die Anlage weit einsehbar. Wir weisen darauf hin, dass es sich	Die Sichtbarkeit der Anlage kann durch Eingrünungen reduziert werden. Darüber hinaus sind weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Landschaftsplan sowie nachfolgenden Verfahrensschritten zu prüfen.

	bei der vorliegend überplanten Fläche um ein Flurbereinigungsgebiet handelt.	Der Hinweis auf das Flurbereinigungsgebiet findet sich bereits in Kapitel 4.8 der Begründung.
KLIII.	<u>GEI-S2:</u> Die innerhalb des FFH-Gebiets „Lahnhänge“ liegende Sonderbaufläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
KLIV.	<u>HÖM-S1:</u> Die überplante Fläche weist naturschutzfachlich hochwertige Strukturen aus unterschiedlichen Nutzungstypen auf und stellt somit ein wichtiges Trittsteinbiotop dar. Die bestehende Ausgleichsfläche ist zu erhalten. Gerade aufgrund auch der hohen artenschutzrechtlichen Relevanz (Vorkommen der Wirtspflanze für Maculinea) ist diese Sonderbaufläche aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.	Der Hinweis auf die hochwertigen Strukturen ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Zudem wird unter „Besonderheiten“ auf die neben beschriebene Wirtspflanze hingewiesen. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.
XLV.	<u>NAS-S1:</u> Aufgrund der Teilnahme am Agrarumweltprogramm ist von einer extensiven Nutzung der Fläche auszugehen. Daher ist anzunehmen, dass es sich um eine naturschutzfachlich hochwertige und erhaltenswerte Fläche handelt.	Der Hinweis auf die Teilnahme am Agrarumweltprogramm ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.
KLVI.	<u>NIE-S1:</u> Ein Blockheizkraftwerk stünde an dieser Stelle dem Ziel des regionalen Grünzugs entgegen. Zudem beeinträchtigt es aufgrund seiner Wirkung auf das Landschaftsbild die Erholungsfunktion und somit den Schutzzweck des Naturparks.	Die Sichtbarkeit und die Auswirkungen der Anlage auf den regionalen Grünzug können durch Eingrünungen reduziert werden. Darüber hinaus sind weitere Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Landschaftsplan sowie nachfolgenden Verfahrensschritten zu prüfen.
LVII.	<u>NIE-S2:</u> Die Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage würde das Landschaftsbild an dieser Stelle stark beeinträchtigen und	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt.

	widersprüche nach unserer Einschätzung den Schutzzwecken des Naturparks.	Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
VIII.	<u>NIE-S4:</u> Eine Ausweisung und Realisierung eines Kurgebiets wird an dieser Stelle aus naturschutzfachlicher Sicht äußerst kritisch gesehen. Bei Ausbau dieses nicht erschlossenen Raums innerhalb des Vogelschutzgebiets „Mittelrheintal“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Erhaltungsziele des Schutzgebiets beeinträchtigt werden. Die Erschließung als Kurgebiet würde die Naherholung für diejenigen beeinträchtigen, die nicht Gäste des Kurgebiets sind. Somit kann ein Konflikt mit dem Schutzzweck des Naturparks entstehen.	Das Kurgebiet wird im Landschaftsplan und Umweltbericht auf Ebene des Flächennutzungsplans bereits überschlägig geprüft. Bis dahin sind keine wesentlichen entgegenstehenden Belange erkennbar. Weitere Prüfungen erfolgen auf nachfolgenden Planungsebenen, wo auch die konkrete Ausgestaltung an die Anforderungen der Schutzgebiete angepasst werden kann. An der Planung wird festgehalten.
KLIX.	<u>OBH-S1:</u> Ein regionaler Grünzug widerspricht höchstwahrscheinlich der Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Gerade (extensiv genutzte) Grünflächen, die vom Wald umrandet sind, haben einen hohen ökologischen Wert und eine wichtige Vernetzungsfunktion.	Die Flächen im Solarpark werden in der Regel extensiv gepflegt. Durch weitere Eingrünungsmaßnahmen können die Funktionen des regionalen Grünzugs mindestens Erhalten, beziehungsweise aufgewertet werden. Sollte sich auf Ebene des Bebauungsplans herausstellen, dass auf der Fläche hochwertiges Grünland besteht, das nicht/ kaum ausgleichbar sein sollte, wird das Verfahren eingestellt.
L.	<u>OBW-S1:</u> Wir weisen darauf hin, dass es sich beim überplanten Gebiet um ein Flurbereinigungsgebiet handelt.	Der Hinweis auf das Flurbereinigungsgebiet findet sich bereits in Kapitel 4.8 der Begründung.
LI.	<u>SIN-S1:</u> Aufgrund der Teilnahme am Agrarumweltprogramm ist von einer extensiven Nutzung der Fläche auszugehen. Daher ist anzunehmen, dass es sich um eine naturschutzfachlich hochwertige und erhaltenswerte Fläche handelt.	Der Hinweis auf die Teilnahme am Agrarumweltprogramm ist im Flächensteckbrief unter „aktueller Nutzung“ bereits enthalten. Entsprechend der Kartierungen zum Landschaftsplan konnte kein Schutzstatus festgestellt werden.

LII.	<u>SIN-S2:</u> Zu dieser Planung lässt sich keine Aussage treffen, da die Zweckbestimmung des Sondergebiets unklar ist.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
LIII.	Allgemein hinterfragen wir die Formulierung, dass die vorliegenden Vorbehaltsgebiete den Wohnbauflächen nicht entgegenstehen, da diese flächendeckend im Gemeindegebiet vorliegen. Dies hat aus unserer Sicht zur Folge, dass die Gebiete als nicht existent betrachtet werden.	Die Vorbehaltsgebiete sind zu berücksichtigen. Da der Flächennutzungsplan vor allem Standorte sucht, nicht jedoch konkrete Maßnahmen formuliert, wie gewisse Beeinträchtigungen minimiert werden können. Werden Vorbehaltsgebiete, die mit baulichen Nutzungen vereinbar sein können, nicht als Ausschlusskriterium gewertet. Die Berücksichtigung der raumordnerischen Grundsätze erfolgt vielmehr auf den nachfolgenden Schritten, in dem Gewisse Strukturen erhalten oder ergänzende Maßnahmen geschaffen werden. Wenn Vorbehaltsgebiete das gesamte Gemeindegebiet bedecken, können diese für die Gemeinde selbst keine relevante Steuerungswirkung entfalten.
LIV.	Weiterhin regen wir an, schon auf Ebene des Flächennutzungsplans potentielle Flächen für Ausgleichsflächen oder gemeindliche Ökokonten zu suchen, sodass die Suche geeigneter Kompensationsflächen und -maßnahmen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einfacher ist.	Potenzielle Ausgleichsfläche werden im Landschaftsplan identifiziert und festgehalten.
LV.	<u>Brandschutzdienststelle:</u> Zur Sicherstellung des Grundschutzes der jeweiligen Bebauung mit Löschwasser gemäß Landeswassergesetz (LWG) § 48 (Träger der Wasserversorgung) ist die Technische Regel des DVGW Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch den öffentlichen Trinkwasserversorger) verpflichtend einzuhalten.	Die Belange des Brandschutzes können erst in den nachfolgenden Schritten konkretisiert werden. Daher werden die Brandschutzbelange an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen.

	Hierbei sei noch einmal daran erinnert, dass der Grundschutz von Löschwasser in Gewerbe- und Industriegebieten, 96 m³/Stunde für die Dauer von mindestens zwei Stunden beträgt. Weiter sei darauf hingewiesen (Fachempfehlung AGBF), dass Laufwege für Einsatzkräfte zur ersten Löschwasserentnahmestelle von 75 m (gemessen ab den jeweiligen Grundstückszufahrten) nicht überschritten werden sollen. Andernfalls ist die Einleitung wirksamer Löschmaßnahmen gemäß Landesbauordnung von RLP (§ 15) durch die öffentliche Feuerwehr als gefährdet anzusehen.	
LVI.	<u>Untere Landwirtschaftsbehörde:</u> Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 29.02.2024 im Rahmen der Beteiligung zur landesplanerischen Stellungnahme: <u>Wohnbauflächen:</u> <u>Arzbach ARZ-W1</u> <i>Die derzeitige Nutzung der Fläche erfolgt durch einen ökologisch wirtschaftenden Nebenerwerbslandwirt. Es erfolgt eine entsprechende Förderung im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen.</i> <u>Bad Ems EMS-W2</u> <i>Die Flurstücke 0950-069-00132 bis 00142 werden im Rahmen des Vertragsnaturschutzes Grünland als Agrarumweltmaßnahme gefördert.</i> <u>Dessighofen DES-W2</u> <i>Das Flurstück 0845-002-00036 wird von einem konventionell wirtschaftenden Haupterwerbsbetrieb ackerbaulich genutzt. Die Ertragsmesszahl (EMZ) beträgt 57 und ist daher als gut zu bezeichnen. Die Erosionseinstufung lautet K-Wasser 2. Größe 3,39 ha. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte die Fläche auch zukünftig als Ackerfläche zur Verfügung stehen.</i>	Entsprechend der Tabelle in Kapitel 4.4 wurden die nebenstehenden Belange der unteren Landwirtschaftsbehörde bereits berücksichtigt und die Planungen daran angepasst. Eine weitere Berücksichtigung ist nicht notwendig.

	Mischbauflächen <u>Domholzhausen DOR-M1</u> Es handelt sich um die Flurstücke 0844-005-00028 bis 00030. Während die beiden Flurstücke 28 und 29 mit EMZ von 38 und 40 im unteren bis mittleren Bereich liegen, handelt es sich bei Fläche Flurstück 30 um einen besseren Ackerstandort mit EMZ 50, der auch zukünftig für die landwirtschaftliche Erzeugung zur Verfügung stehen sollte. Gewerbebauflächen <u>Attenhausen ATT-G1</u> Betroffen sind ca. 3,35 ha Ackerfläche mit EMZ zwischen 54 und 56 und somit um einen relativ guten Ackerstandort. K-Wasser-Einstufung 2. Die Fläche sollte weiterhin für die landwirtschaftliche Erzeugung zur Verfügung stehen. <u>Bad Ems EMS-G1</u> Die Fläche umfasst ca. 4,57 ha Ackerland und Grünland. Die EMZ liegen zwischen 60 und 66 und sind daher als gut anzusehen. Die Erosionsklasse lautet K-Wasser 1. Die Fläche sollte weiterhin für die landwirtschaftliche Erzeugung zur Verfügung stehen. Sonderbauflächen <u>Geisig GEI-S1</u> Nicht benachteiligtes Gebiet. EMZ 31-47, Nutzung Ackerland und Dauergrünland. Flurstücke 0846-008-00029 und 00030 (EMZ 45 und 47). Aus landwirtschaftlicher Sicht für die Errichtung einer Photovoltaikanlage nicht zu empfehlen. <u>Nassau NAS-S1</u> Fläche 0837-030-02888/002. Dauergrünlandfläche, die den	
--	--	--

	<i>Auflagen der Agrarumweltmaßnahme „Vertragsnaturschutz Grünland“ unterliegt.</i> <u>Nievern NIE-S1</u> <i>Flurstück 0954-012-00024/002. Ackerland mit EMZ 55, K-Wasser 1. Guter Ackerstandort, der endgültig für die landw. Erzeugung verloren geht. Ca. 1,48 ha.</i> <u>Nievern NIE-S2</u> <i>Flurstücke 0954-011-00014 und 00015. Nicht benachteiligtes Gebiet, Ackerland, EMZ 67, K-Wasser 2. Ca. 3,37 ha. Guter Ackerstandort für hiesige Verhältnisse. Für Photovoltaik aus landwirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen.</i> <u>Nievern NIE-S3</u> <i>Flurstücke 0954-009-00010/001 bis 0023. Ackerland und Dauergrünland. Ackerland mit EMZ von 64 -67. Kein benachteiligtes Gebiet. Insgesamt ca. 7,56 ha. Die Ackerflächen sind aus landwirtschaftlicher Sicht für Photovoltaik nicht zu empfehlen.</i> <u>Singhafen SIN-S1</u> <i>Flurstück 0847-008-00024/000 wird zurzeit im Rahmen der Agrarumweltmaßnahme „Vertragsnaturschutz Kennarten“ gefördert.</i> <u>Allgemeiner Hinweis zur Errichtung von Photovoltaikanlagen:</u> <i>Freiflächen, auf denen eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen erfolgt, sind im Sinne der Agrarfördermaßnahmen zukünftig nur dann zuwendungsfähig, wenn es sich um Agri-Photovoltaikanlagen handelt, bei denen der landwirtschaftlich nutzbare Anteil der Fläche um nicht mehr als 15 % verringert wird. Wird diese Vorgabe nicht erfüllt, so entsteht den betroffenen Landwirten neben dem Ertragsausfall auch ein finanzieller Verlust aufgrund Reduzierung der Fördermittel.</i>	
--	---	--

	<i>Gemäß Hinweisen des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität zur zweiten Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Ackerland- oder Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten sollten Photovoltaikanlagen nur auf ertragsschwachen Standorten (als Richtwert kann eine EMZ von unter 35 angenommen werden) errichtet werden.</i>	
LVII.	Hinsichtlich der bisher noch nicht bewerteten Flächen möchten wir folgende Anmerkungen machen: <u>Gemarkung Nievern:</u> Keine Einwände hinsichtlich der beiden als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen.	In der Gemeinde Nievern werden keine geplanten gemischten Bauflächen ausgewiesen. Der nebenstehende Belang kann daher nicht weiter berücksichtigt werden.
LVIII.	Flächen in den Gemarkungen Attenhausen, Dessighofen, Obernhof, Oberwies, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen vorgesehen sind: Freiflächen, auf denen eine Nutzung durch Photovoltaikanlagen erfolgt, sind im Sinne der Agrarfördermaßnahmen zukünftig nur dann zuwendungsfähig, wenn es sich um Agri-Photovoltaikanlagen gem. DIN SPEC 91434:2021-051 handelt, bei denen der landwirtschaftlich nutzbare Anteil der Fläche um nicht mehr als 15 % verringert wird. Als förderfähig gilt dann die zugrundeliegende Fläche, abzüglich des Aufbaus am Boden. Wird diese Vorgabe nicht erfüllt, so entsteht den betroffenen Landwirten neben dem Ertragsausfall auch ein finanzieller Verlust aufgrund Reduzierung der Fördermittel. In der Regel handelt es sich bei den zurzeit geplanten Anlagen nicht um Agri-Photovoltaikanlagen gem. der o.g. DIN, sondern um herkömmliche Anlagen, die eine landwirtschaftliche Nutzung weitgehend ausschließen. Diese Anlagen sind aus landwirtschaftlicher Sicht nicht zu	Am Standort können auf Grundlage der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan auch Agri-PV-Anlagen errichtet werden. Die Ausgestaltung der entsprechenden Solarparks wird erst in nachfolgenden Planungsschritten konkretisiert.

	befürworten, da diese in direkter Konkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion stehen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	
Beschlussvorschlag Der Abwägungsempfehlung wird zugestimmt. Vertiefende Untersuchungen werden insbesondere auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne durchgeführt. An den geplanten Flächen wird festgehalten. Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen		

12	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Koblenz	07.04.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	<u>Archäologischer Sachstand</u> Arzbach: W1 und W2 Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer-Limes“ Die Fläche W1 überschneidet teilweise die Pufferzone, W2 liegt vollständig innerhalb der Pufferzone des seriellen transnationalen Welt- erbes	In den Flächensteckbriefen wird unter dem Punkt „Besonderheiten“ bereits auf die potenziellen Befunde im Zusammenhang mit dem „Obergermanisch-Rätischen-Limes“ hingewiesen. Konkrete Maßnahmen und Abstimmungstermine sollen in nachfolgenden Planungsschritten (Ebene des Bebauungsplans) erfolgen.

	"Obergermanisch-Rätischer Limes". In diesem Bereich sind Befunde des römischen Kastelldorfes zu vermuten. Aufgrund dieser Fundstellensituation ist eine Abstimmung über die Vorgehensweise erforderlich, bevor die Direktion Landesarchäologie dem nebenstehend spezifizierten Bestandteil des Vorhabens zustimmen kann. Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, um die näheren Umstände und die weitere Vorgehensweise besprechen zu können. Es handelt sich ausdrücklich nicht um eine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens. Überwindung / Forderung: Abstimmungsgespräch	Am 21.08.2025 fand eine kurze Online-Videokonferenz zwischen der GDKE, der VG-Verwaltung und Enviro-Plan statt.
II.	Attenhausen: W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
III.	Attenhausen: S1, S2, S3 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
IV.	Bad Ems: W1, W3, M2, Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
V.	Bad Ems: W2 Archäologische Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt Im Plangebiet befindet sich eine frühgeschichtliche Fundstelle. Zur belastbaren Klärung des archäologischen Sachstandes werden wir im weiteren Planverfahren (B-Plan) eine geomagnetische Untersuchung des Geländes fordern.	Wird zur Kenntnis genommen. In den Flächensteckbriefen wird unter dem Punkt „Besonderheiten“ bereits auf die frühgeschichtliche Fundstelle hingewiesen.

VI.	Bad Ems: G1, M1 Archäologische Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt Beide Plangebiete überlagern zum Teil eine bedeutende frühgeschichtliche Fundstelle. Aufgrund dieser Fundstellensituation ist eine Abstimmung über die Vorgehensweise erforderlich, bevor die Direktion Landesarchäologie dem nebenstehend spezifizierten Bestandteil des Vorhabens zustimmen kann. Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, um die näheren Umstände und die weitere Vorgehensweise besprechen zu können. Es handelt sich ausdrücklich nicht um eine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens. Überwindung / Forderung: Abstimmungsgespräch	In den Flächensteckbriefen wird unter dem Punkt „Besonderheiten“ ein Hinweis auf die bedeutende frühgeschichtliche Fundstelle ergänzt. Konkrete Maßnahmen und Abstimmungstermine sollen in nachfolgenden Planungsschritten (Ebene des Bebauungsplans) erfolgen. Am 21.08.2025 fand eine kurze Online-Videokonferenz zwischen der GDKE, der VG-Verwaltung und Enviro-Plan statt.
VII.	Becheln: S2 Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer Limes" Die Planfläche S2 überlagert die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes. Innerhalb der Puffer- und Kernzone sind gem. dem Landesentwicklungsplan (LEP IV, Z166a) Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
VIII.	Becheln: W5 Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer Limes" Die Planfläche überlagert teilweise die Pufferzone des UNESCO-Welterbes. Aufgrund dieser Fundstellensituation ist eine Abstimmung über die Vorgehensweise erforderlich, bevor die Direktion Landesarchäologie dem nebenstehend spezifizierten Bestandteil des Vorhabens zustimmen kann. Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, um die näheren Umstände und die weitere	Im Flächensteckbrief wird unter dem Punkt „Besonderheiten“ auf die potenziellen Befunde im Zusammenhang mit dem „Obergermanisch-Rätischen Limes“ hingewiesen. Konkrete Maßnahmen und Abstimmungstermine sollen in nachfolgenden Planungsschritten (Ebene des Bebauungsplans) erfolgen.

	Vorgehensweise besprechen zu können. Es handelt sich ausdrücklich nicht um eine grundsätzliche Ablehnung des Vorhabens. Überwindung / Forderung: Abstimmungsgespräch	
IX.	Becheln: W1, W2, W3, W4 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen. W1 ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
X.	Dausenau: M1, W2, W3 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XI.	Dessighofen: W1, W2 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen. W1 ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XII.	Dienethal: W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XIII.	Dornholzhausen: M1, W1, S1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.

XIV.	Fachbach: W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XV.	Geisig: S3 Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“ Die Planfläche S3 überlagert die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes. Innerhalb der Puffer- und Kernzone sind gem. dem Landesentwicklungsplan (LEP IV, Z166a) Photovoltaikanlagen ausgeschlossen.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XVI.	Geisig: S1, S2, W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen. S2 und W1 sind nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurden im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurden die Flächen in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XVII.	Hömburg: W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XVIII.	Kemmenau: W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XIX.	Nassau: S1, W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.

XX.	Nievern: S3 Archäologische Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt Im Plangebiet ist uns eine vorgeschichtliche Fundstelle bekannt. Im Detailplanverfahren (B-Plan) werden wir eine geomagnetische Sachstandsermittlung fordern.	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XXI.	Nievern: S1, S2, S4, W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen. S2 ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XXII.	Obernhof: S1, W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XXIII.	Oberwies: S1, S2 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen. S2 ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XXIV.	Pohl: W1 Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Rätischer Limes“ Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger alle Forderungen zur frühzeitigen Klärung des archäologischen Sachstandes erfüllt. Es wurden planerische Anpassungen	Die Fläche ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen (Darstellung als Bestand) und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und

	vorgenommen und Nebenbestimmungen zur baubegleitenden weiteren Prüfung des archäologischen Sachstandes formuliert. Unter diesen Voraussetzungen haben wir gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Bedenken.	§ 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt. An dieser Stelle wird außerdem auf das Bebauungsverfahren verwiesen.
XXV.	Seelbach: G1, W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XXVI.	Singhofen: G1, G2, S1, S2, W1, W2 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen. G1 und G2 wurden nach der landesplanerischen Stellungnahme zusammengelegt. S2 ist nach Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme entfallen und wurde im offengelegten Plan nicht mehr dargestellt. Irrtümlicherweise wurde die Fläche in der Begründung, die zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB auslag, noch aufgeführt. Eine Korrektur zum Entwurf erfolgt.
XVII.	Sulzbach: M1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XVIII.	Weinähr: W1 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen.
XXIX.	Winden: W1, W2, W3, W4, W5 Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Wird zur Kenntnis genommen. W2 und W3 wurden nach der landesplanerischen Stellungnahme bereits zusammengelegt.
XXX.	<u>Erläuterungen zu archäologischem Sachstand</u> Keine archäologischen Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt	Die neben beschriebenen Punkte geben lediglich Hinweise, wie die Stellungnahme einzuordnen ist. Die eigentliche Abwägung erfolgte jedoch vorangestellt Flächenbezogen.

	Innerhalb des angegebenen Planungsgebietes sind der Direktion Landesarchäologie bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Daher haben wir zum jetzigen Zeitpunkt keine Bedenken gegen die Planung. Der Sachverhalt wird im Rahmen der Detailplanungen (Bebauungsplanverfahren etc.) genauer überprüft. Dabei wird der dann aktuelle Forschungsstand berücksichtigt, welcher sich nach Abgabe dieser Stellungnahme durch Fundmeldungen und sonstige Beobachtungen verändern kann. Entsprechend ist oben genannte Dienststelle nach § 2 Abs. 3 DSchG RLP im Verfahren weiterhin zu beteiligen. Archäologische Fundstellen innerhalb des Planungsgebietes bekannt Im angegebenen Planungsgebiet oder dessen direktem Umfeld sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind bei Detailplanungen zu berücksichtigen. Unsere endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene, aus dem die genaue Örtlichkeit, die Art und der Umfang von Erdarbeiten hervorgehen, abgegeben werden. Zum jetzigen Zeitpunkt stufen wir die Betroffenheit durch archäologische Befunde als hoch ein und haben Bedenken gegen die Planung. Wir weisen darauf hin, dass eine Baumaßnahme in diesem Bereich für einen Bauherrn wegen eventuell notwendiger archäologischer Untersuchungen nach § 21 Abs. 3 DSchG RLP mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann. Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG RLP ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen. Die „Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten“ schließt in Artikel 3 c) ausdrücklich „Sachgüter und kulturelles Erbe“ in den Umweltbegriff mit ein. Entsprechend muss der hier dargestellte archäologische Sachstand bezüglich der Auswirkung auf Kulturgüter berücksichtigt werden.	Die Erläuterungen werden daher zur Kenntnis genommen.
--	---	--

	Vorhaben liegt innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbes "Obergermanisch-Rätischer-Limes" Das überplante Gebiet tangiert die Pufferzone eines auf der UNESCO-Welterbeliste eingetragenen Kulturdenkmals. Dieses wurde aufgrund seiner außergewöhnlichen Eigenschaften und seines universellen Wertes durch das Welterbekomitee als besonders schützenswert eingestuft. Grundlage ist das in Paris verabschiedete "Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt" vom 16. November 1972. Durch die Schutzzone soll der Bestand des Kulturdenkmals für kommende Generationen erhalten bleiben bzw. nicht weiter beeinträchtigt werden. Um den Schutz dieses Welterbes zu gewährleisten, wurden Kern- und Pufferzone im Jahre 2024 per Verwaltungsakt als Geschütztes Kulturdenkmal gemäß § 8 DSchG RLP ausgewiesen. Entsprechend stellt sich die GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie entschieden gegen die Planungsbestandteile, welche die Elemente des hier tangierten UNESCO-Welterbes beeinträchtigen oder gefährden. Um die Authentizität und die Integrität des Welterbes zu bewahren, muss bei Maßnahmen im Bereich von Welterbestätte-Komponenten das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt der Denkmalsubstanz liegen.	
XXI.	<u>Erläuterung Überwindungen / Forderungen</u> Abstimmungsgespräch Die Planungen in der vorliegenden Form stehen in Konflikt mit den Belangen der Landesarchäologie. Daher bittet die GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, um eine Besprechung mit den Trägern und Planern des Vorhabens. Hierbei ist abzustimmen, wie das Vorhaben unter vollumfänglicher Berücksichtigung der archäologischen Belange umgesetzt werden kann.	Abstimmungsgespräche zu den Flächen in Arzbach und Bad Ems werden erst auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne als notwendig erachtet. Da die Fläche in Becheln bereits entfallen ist, sind hier keine Abstimmungen notwendig.
XXII.	Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte	Die genannten Stellen wurden ebenfalls beteiligt.

	(erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (geschaeftsstelle-praktischedenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden. Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.	
Beschlussvorschlag Gemäß dem Abstimmungstermin mit der GDKE vom 21.08.2025 kann an den Flächen festgehalten werden. Vor den nachfolgenden Planungsschritten sind jedoch umfangreiche archäologische Voruntersuchungen vorzunehmen. Die Kern- und Pufferzonen der UNE-SCO-Welterbestätten werden im FNP nachrichtlich dargestellt. Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen		

13	Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises – Gesundheitsamt	10.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir bedanken uns für die Übersendung Ihres v. g. Schreibens. Nach Durchsicht der Unterlagen haben wir folgende Anregungen zur Planungsabsicht vorzutragen: <u>In Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom 04.04.2025:</u> Gesundheitsamt: In der Begründung zur landesplanerischen Stellungnahme der Firma Enviro-Plan GmbH werden unter Punkt 3.9 - Soziale und kulturelle	Im Vorentwurf, der nach der landesplanerischen Stellungnahme erarbeitet wurde, wurde die Zahl bereits von sechs auf fünf reduziert, da die Paracelsus-Klinik (Krankenhaus der Grundversorgung) 2023 schließen musste. Die Zahl der Kliniken wird unter Berücksichtigung des „Emser Facharzt Zentrums“ in der ehemaligen Paracelsus-Klinik mit fünf

	Infrastruktur „insgesamt sechs fünf Reha-Kliniken in der Stadt“ angeführt. Mit der Hufeland-Klinik und der Lahntalklinik auf der Bismarckhöhe und der Maibergklinik und VAMED-Rehaklinik im Stadtzentrum sind es lediglich vier Reha-Kliniken.	angegeben. Die anderen vier Kliniken sind der nebenstehenden Auflistung zu entnehmen.
II.	Laut Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) stellt Bad Ems gemäß Z 39 ein Mittelzentrum für seinen monozentralen Mittelbereich - übereinstimmend mit der Fläche der Verbandsgemeinde - dar. Die Stadt hat dadurch die mittelfunktionellen Funktionen für seinen Bereich allein vorzuhalten und zu sichern. Zu diesen gehören gemäß der Begründung unter anderem ein Krankenhaus mit Grundversorgung - welches de facto mit Schließung der Paracelsus-Klinik nicht mehr vorhanden ist.	In Kapitel 4.2 zum Ziel Z 39 wird in der Begründung der Hinweis, dass das Mittelzentrum Bad Ems mit Schließung der Paracelsus-Klinik die gesundheitliche Grundversorgung nicht mehr deckt, ergänzt.
III.	Punkt 4.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV): Über den G 167 sollen die Potenziale der Wasserkraft weiter genutzt werden, dies betrifft auch die Anlagen in der Wied - hier ist wohl die Lahn gemeint.	Die Vermutung kann bestätigt werden, der Fehler wird in den Unterlagen korrigiert.
IV.	Für die geplanten Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Sonderbauflächen sind vorhandene Schutzzonen der Trinkwasserschutzgebiete und des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems, kartierte Altlasten sowie zu erwartende Immissionsbelastungen durch Lärm aufgeführt. Dem ist aus unserer Sicht nichts hinzuzufügen.	Wird zur Kenntnis genommen.
V.	Lediglich für den Bereich Bad Ems, Fläche EMS-W2 im Nordosten der Stadt auf dem „Trümmerberg“ sei folgender Einwand gestattet: Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Bergsenkungsgebiet.	Der Hinweis auf das Bergsenkungsgebiet wird im Flächensteckbrief unter „Besonderheiten“ ergänzt.
VI.	Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen keine Einwände aus Sicht der Abteilung Gesundheitswesen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen.

Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.

14	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	21.02.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass für den FNP der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (Arzbach, Attenhausen, Bad Ems I + II, Becheln, Dausenau, Dessighofen) Belange der Bundeswehr berührt sind. Becheln, Dausenau, Dessighofen, Attenhausen befinden sich in einer Jettiefflugstrecke und Bereich mit Flughafen. Arzbach, Bad Ems I + II befinden sich im Bereich mit Flughafen und in der Nähe eines Truppenübungsplatzes. Eine genaue Stellungnahme kann erst im späteren Verfahren BBP erfolgen. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.	Ein Hinweis auf die Jettiefflugstrecke, den Bereich mit Flughafen und den Truppenübungsplatz wird im Kapitel 9 „Sonstige Hinweise für nachfolgende Planungen“ unter dem neuen Punkt „Belange der Bundeswehr“ ergänzt.
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

15	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	19.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Weiterführende Dokumente: • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH	Wird zur Kenntnis genommen
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

16	Verbandsgemeindeverwaltung Montabaur – Sachgebietsleiterin 2.1 Planen und Bauen-	21.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	In o.g. Bauleitplanverfahren bedanken wir uns für die Beteiligung und teilen mit, dass die Interessen der Verbandsgemeinde Montabaur nicht tangiert werden und insofern keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgetragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.

II.	Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen. Bitte nehmen Sie hier unser Funktionspostfach bauleitplanung@montabaur.de in Ihren Verteiler auf. Vielen Dank.	Die Verwaltung wird die weitere Beteiligung über das Funktionspostfach durchführen.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

17	Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau		25.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung	
I.	Die Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau nehmen die Entwurfsplanung für die frühzeitige Beteiligung einschließlich der Begründung bzgl. o.g. Verfahren zur Kenntnis. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	
II.	Im Zuge des weiteren Regelverfahrens werden die Werke im Rahmen der Offenlage für die Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eine ausführlichere Stellungnahme abgeben. Bei Fragen oder Unklarheiten gerne nochmals Rücksprache halten.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.			

18	Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten	02.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.02.2025 betreffend der Neuüberplanung nach dem Fusionsgesetz / Flächennutzungsplan der VG Bad Ems-Nassau und der damit verbundenen Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Es werden keine Bedenken oder Anregungen zu der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Bad Ems-Nassau vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Da es sich um die frühzeitige Offenlage nach § 4 Abs. 1 BauGB handelt, wird die VG Bad Ems-Nassau gebeten, dass die VG Nastätten weiterhin im Verfahren der interkommunalen Abstimmung beteiligt wird.	Die Verbandsgemeindeverwaltung Nastätten wird auch im weiteren Verfahren beteiligt.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

19	DB AG – DB Immobilien	07.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG/ DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen.
II.	Im Rahmen der Beteiligung zu o.g. Verfahren bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen folgende Auflagen, Bedingungen und Hinweise. Wir gehen davon aus, dass kein	Gewidmetes Bahngelände wird nicht mit anderen Nutzungen überplant.

	gewidmetes Bahngelände in Ihre Planungen mit einbezogen wird. Die Planungshoheit des gewidmeten Bahngelände unterliegt dem Eisenbahn-Bundesamt.	
III.	Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen in jedem Falle der Abstimmung mit der DB InfraGO AG. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB InfraGO AG erfolgen muss. Wir weisen darauf hin, dass ein Bauvorhaben nur genehmigt werden kann, wenn es neben den Vorschriften des allgemeinen (Landes-) Baurechts auch sonstige öffentliche Vorschriften (z.B. solche des Eisenbahnrechts) einhält und die öffentliche Sicherheit – eben auch die des Eisenbahnverkehrs – nicht gefährdet wird. Die Antragsunterlagen der uns berührenden Baumaßnahmen müssen frühzeitig mit uns abgestimmt und mit detaillierten Plänen rechtzeitig vor Baubeginn zur Stellungnahme vorgelegt werden. Die Sicherheit und Sichtverhältnisse des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Es ist darauf zu achten, dass keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb entstehen. Hierzu zählt u. A. das nicht in den Bahnkörper eingegriffen wird.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
IV.	<u>Abstandsflächen</u> Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
V.	<u>Bauarbeiten</u> Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.

	einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt und überschwenkt wird. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.	
VI.	<u>Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen</u> Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 6 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
VII.	<u>Immissionen</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall,	In den Flächensteckbriefen wird bereits auf potenzielle Immissionsbelastungen hingewiesen. Konkrete Lärmschutzmaßnahmen können erst auf nachfolgenden Planungsebenen geprüft und festgesetzt werden.

	Abgase, Funkenflug, Abtriebe z.B. durch Bremsstäube, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.	
VIII.	<u>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</u> Anfallendes Oberflächenwasser, Dachentwässerungen oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
IX.	<u>Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen</u> Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Solaranlagen, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Solaranlagen (Sondergebiete) werden nicht in der Nähe von Bahnlinien geplant. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
X.	<u>Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen</u> Das Betreten der Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden. Der Bauherr muss im Interesse der öffentlichen Sicherheit – auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.

	Personen – durch geeignete Maßnahmen ein Betreten der Bahnanlagen verhindern.	
XI.	<u>Bepflanzung</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
XII.	<u>Fahrweg zur Bahnseite</u> Die Parkplätze, Zufahrt und der Fahrweg auf dem Grundstück parallel zur Bahnseite hin muss mit Schutzplanken oder ähnlichem – falls erforderlich – abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen der Kfz zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzvorrichtung ist von dem Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
XIII.	<u>Zugang zu Bahnanlagen</u> Der Zugang zu den Bahnanlagen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten bzw. das Notfallmanagement gewährleistet sein.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.

XIV.	<u>Leitungen</u> Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen gerechnet werden. Werden unumgängliche Erdarbeiten ausgeführt, muss vorab durch eine ausreichende Anzahl von Schürfungen die Lage von DB-Kabel und Leitungen festgestellt werden. Gegebenenfalls sind alle Erdarbeiten von Hand auszuführen.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
XV.	<u>Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen</u> Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
XVI.	<u>Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn</u> Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.	Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan, aus dem sich keine konkreten Bauvorhaben oder -anträge ableiten lassen. Die nebenstehenden Hinweise werden daher erst auf nachfolgenden Planungsebenen relevant.
Kenntnisnahme. Kein Beschluss erforderlich.		

20	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz	07.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung

I.	Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass die Geltungsbereiche der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von zahlreichen aufrechterhaltenen sowie bereits erloschenen Bergwerksfeldern überdeckt werden. Aus diesem Grund kann untertägiger Abbau von Rohstoffen in den Plangebieten nicht ausgeschlossen werden. Da es sich hierbei um umfangreiche Unterlagen handelt, ist eine konkrete Aussage erst bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen sowie bei Einzelbauvorhaben im Bereich des Flächennutzungsplanes vertretbar. Somit ist eine erneute Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu diesem Zeitpunkt erforderlich.	Der Hinweis ist bereits in Kapitel 9 der Begründung enthalten.
II.	Die in Rede stehenden Gebiete in der Gemarkung Ems befinden sich innerhalb der Bewilligung "Ulrike 1" für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Bleichstraße 1 in 56130 Bad Ems. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.	Der Hinweis auf die Bewilligung „Ulrike 1“ wird in den Flächensteckbriefen der Stadt Bad Ems unter „Besonderheiten“ ergänzt.
III.	Boden und Baugrund – allgemein: Allgemeine Hinweise vor Umsetzung der späteren verbindlichen Bauleitplanung: Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen	Die Hinweise zum Boden und Baugrund werden in Kapitel 9 der Begründung ergänzend aufgenommen.

	ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzu- beziehen. Im Bereich von Auen wird von der Planung von Versickerungsanla- gen abgeraten.	
IV.	Photovoltaikanlagen: Da in der Regel beim Bau von Photovoltaikanlagen nur sehr gering in den Baugrund eingegriffen wird, bestehen aus ingenieurgeologi- scher Sicht keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
V.	Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleit- plan begründet noch keine Eingriffe in den Boden, weshalb von einem Hinweis auf die DIN-Normen auf dieser Planungsebene abgesehen wird.
VI.	- mineralische Rohstoffe: Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensati- onsmaßnahmen außerhalb der Plangebiete zu keinerlei Überschnei- dungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Roh- stoffsicherung gegen die geplanten Vorhaben keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
VII.	Geologiedatengesetz (GeoidG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersu- chungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rhein- land-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das On- line-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoidg.lgb-rlp.de	Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleit- plan begründet noch keine Bohrungen, weshalb von einem Hinweis auf dieser Planungsebene abgese- hen wird.

	zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geo-ldg.html	
Redaktionelle Änderung. Kein Beschluss erforderlich.		

Seitens der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen.

1	Quarz-Kieswerke Singhofen	20.02.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	1. Veranlassung Die Verbandsgemeinde Bad Ems – Nassau plant eine Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Nassau. Die Änderungen betreffen auch die Ortsgemeinde Singhofen. Die Singhofener Quarz Kieswerke H.W. Schmitz GmbH & Co. KG wurde von Herrn Bürgermeister Paul, Ortsgemeinde Singhofen und Herrn Bürgermeister Krügel, Stadt Bad Ems über das Verfahren informiert. Das Unternehmen H.W. Schmitz betreibt seit 1968 am Standort Singhofen ein Quarzkieswerk und plant mittel- und langfristig eine Transformation zur Sicherung des Standortes. Am 10.12.24 fand vor diesem Hintergrund ein Gespräch zur gegenseitigen Information mit den Zuständigen der Ortsgemeinde Singhofen und der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems - Nassau statt. Es wurde vereinbart, dass die Singhofener Quarz-Kieswerke H.W. Schmitz GmbH & Co. KG ihre Vorstellungen/ Wünsche zum Flächennutzungsplan mit einem Antrag über die Ortsgemeinde Singhofen einreichen kann. Im Weiteren wird ein entsprechender Antrag formuliert und begründet.	Es handelt sich in diesem Verfahren nicht um eine Änderung des FNPs der Alt-VG Nassau, sondern um eine Neuaufstellung für die fusionierte VG Bad Ems-Nassau. Darüber hinaus werden die einleitenden Sätze zur Kenntnis genommen.
II.	2. Antrag Die Singhofener Quarz-Kieswerke H.W. Schmitz GmbH & Co. KG beantragt, die im beigefügtem Lageplan B-1 gekennzeichneten Flächen/ Parzellen am Quarzkieswerk Singhofen als gewerbliche Bauflächen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Ortsgemeinde Singhofen auszuweisen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Standortentwicklung zu schaffen. In der Tabelle 1 sind die Grundstücke mit der aktuellen Nutzung ausgewiesen. Die im Plan ausgewiesene Fläche hat eine Größe von 38,9 ha.	Die Flächen werden als geplante Gewerbebauflächen neu im Flächennutzungsplan aufgenommen.

	Flurstücke Gemarkung Singhofen Nr.	Flur	Nutzung		
	32/1	2	Quarzsandtagebau, Ausgleichfläche (Streuobstwiese),		
	33	2	Betriebshof		
	58/1	2	Graben		
	58/2	2	Graben, Gewässer		
	29	2	Grünland		
	30	2	Grünland		
	31	2	Holzung		
	32/2	2	Holzung, Landwirtschaft		
	32/3	2	Landwirtschaft		
	25/2	2	Betriebsfläche, Photovoltaik		
	26	2	Betriebsfläche, Photovoltaikanlage		
	28	2	Betriebsfläche		
	45/1	2	Grünland, Holzung		
	46/1	2	Grünland		
	46/2	2	Grünland		
	47	2	Betriebsfläche		
	48	2	Betriebsfläche, Weg, Photovoltaikanlage		
	49	2	Betriebsfläche		
	50	2	Betriebsfläche, Weg		
	24/1	2	Betriebsfläche		
	23	2	Schlamm Trockenfeld		
	20	2	Landwirtschaft		
	21	2	Landwirtschaft		
	22	2	Landwirtschaft		
	52	2	Weg		
	51/1	2	Weg		
	51/2	2	Weg		
III.	3. Begründung 3.1 Standortentwicklung			Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.	

Die Singhofener Quarz Kieswerke H.W. Schmitz GmbH & Co. KG betreiben nördlich der Ortslage Singhofen unmittelbar an der B260 den Quarzsandtagebau und das Quarzkieswerk Singhofen. Sie beabsichtigen, den Standort auch nach dem Abschluss der Rohkiesgewinnung langfristig für die Baustoffproduktion zu nutzen und weiter zu entwickeln.

Neben der Quarzkiesförderung, -aufbereitung und -vertrieb sind bereits in den letzten Jahren verschiedene betriebliche Aktivitäten aufgenommen worden.

So wird der ausgekieste Quarzsandtagebau westlich der B260 durch Annahme von unbelasteten Böden im Rahmen eines bergrechtlichen Teilabschlussbetriebsplanes verfüllt und die ehemalige Oberfläche wieder hergestellt.

Eine Bodenbörse ist geplant.

Zur Absicherung einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Energieversorgung der Aufbereitungstechnik wurde im Jahr 2023 eine Photovoltaikanlage auf den Betriebsflächen errichtet.

Aktuell wird beim Landesbetrieb Geologie und Bergbau nach Immissionsschutz- und Bergrecht beantragt, am Standort Recyclingbaustoffe herzustellen. Angelieferte Bauabfälle und -reststoffe sollen aufbereitet und unter Nutzung am Standort geförderter Mineralstoffe zu einem hochwertigen Baustoff aufgearbeitet werden.

Weitergehende betriebswirtschaftliche Überlegungen befassen sich mit der Möglichkeit der Einrichtung eines Wertstoffhofes am Standort. Hier haben bereits Gespräche mit der Rhein-Lahn-Kreis-Abfallwirtschaft als Betreiber der unmittelbar angrenzenden Deponie und des Abfallwirtschaftszentrum Rhein-Lahn über eine konkrete Zusammenarbeit stattgefunden.

Die Gespräche mit dem zuständigen Landesamt für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass ein Ausbau des Standortes über unmittelbar mit der Rohstoffgewinnung und -aufbereitung zusammenhängenden gewerbliche Tätigkeiten hinaus im Rahmen von bergrechtlichen Zulassungen nicht möglich ist.

Es ist daher eine entsprechende Bauleitplanung - im ersten Schritt die

	Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan - erforderlich.	
IV.	3.2 Landes- und Raumplanung Aus übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben ergeben sich keine relevanten Gründe die gegen die beantragte Ausweisung sprechen: In der Abbildung 1 ist ein Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald dargestellt.  Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (https://mittelrhein-westerwald.de/images/Downloads/Plankarte_web.pdf) Nach diesem Plan ergeben sich für den Quarzsandtagebau Singhofen und seine Umgebung folgende Festlegungen: • Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus • Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund	Es kann bestätigt werden, dass der Regionalplan grundsätzlich den Standort für den Rohstoffabbau und -verarbeitung gesichert hat.

	• Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau • Mülldeponie • Naturschutzgebiet Kiesgrube Einsiedeln	
V.	Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau für die Ortsgemeinde Singhofen und die Übersichtskarte der Bebauungspläne (Abbildung 2) weisen keine Festlegungen für die Flächen um den Quarzsandtagebau und das Quarzkieswerk Singhofen auf, sodass hier keine Vorgaben der bisherigen Bauleitplanung von einer Neuausweisung betroffen sind.  Abbildung 2: Bebauungspläne der Gemeinde Singhofen (https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod_wmc2ol.php?wmc_id=10043)	Es kann bestätigt werden, dass an dieser Stelle kein Bebauungsplan besteht. Im alten Flächennutzungsplan der VG Nassau sind im Bereich des Tagebaus „Rohstoffsicherungsflächen“, die „Kreis-Mülldeponie“, ein „Kiesabbau“ und Landwirtschaftsflächen dargestellt. Grundsätzlich entspricht das den heutigen Nutzungen. Durch die Neuaufstellung kann und soll der Bereich jedoch, entsprechend Punkt II. neu geordnet werden.
VI.	3.3 Landespflge, Ökologie Die gewerblichen Bauflächen liegen innerhalb des Naturparks Nassau (Abbildung 3). Außerhalb der beantragten Flächen liegen zur Lahn und zum Mühlbachtal hin Fauna-Flora-Habitat Flächen (FFH-Gebiet	Die Ausführungen zur Landespflge und Ökologie sind nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen.

Lahnhängen). Östlich des Kieswerkes liegt das Naturschutzgebiet Kiesgrube Einsiedeln. Diese Schutzgebiete sind durch die Ausweisung nicht betroffen.

Durch die Lage an der Bundesstraße B260 und an den bestehenden Betrieben ist eine relevante Vorbelastung aus ökologischer Sicht vorhanden. Die geplanten Flächen unterliegen weitgehend der berg-baulichen Nutzung als Betriebsflächen des Quarzkieswerkes oder als Gewinnungsflächen. Einige Flächen sind landwirtschaftlich genutzt.

Durch die tiefere Lage zu Bundesstraße B260 ist eine verträgliche landschaftsbildgerechte Einbindung der Flächen begünstigt. Die Genehmigungsfähigkeit einer geänderten gewerblichen Nutzung kann unter Berücksichtigung des Umweltrechtes als gegeben angesehen werden.

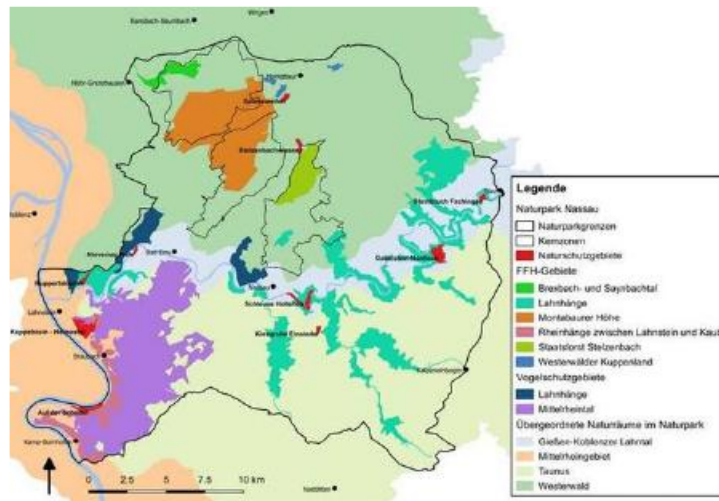


Abbildung 3: Naturpark Nassau mit Schutzgebieten (<https://www.naturparknassau.de/>)

VII.

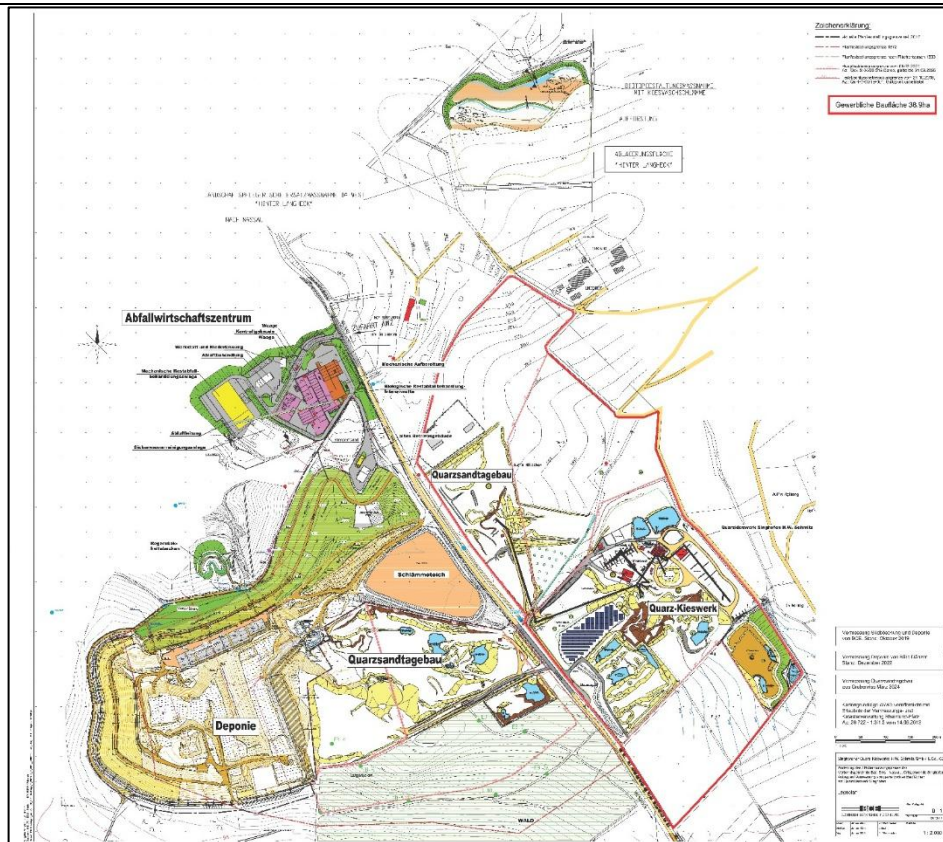
3.4 Äußere und innere Erschließung

Die Flächen liegen unmittelbar an der B 260 und können daher wirtschaftlich erschlossen werden. Die verkehrliche Anbindung kann über

Die Ausführungen zur Erschließung sind nachvollziehbar und werden zur Kenntnis genommen.

die vorhandenen Zufahrten erfolgen. Entlang der B260 verlaufen Versorgungsträger für Wasser, Abwasser (Druckleitung nach Singhofen) und Gas, die genutzt werden können. Anschlussmöglichkeiten an das Stromnetz bestehen. Die Kuppenlage erlaubt den Ausbau alternativer Energien wie Photovoltaik- und Windkraftnutzung. Die Innere Erschließung der Abbauflächen kann durch an die zukünftige Nutzung angepasste Wiederherstellung der Oberflächen vorbereitet werden.

VIII.



Die Karte wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die beantragten Gewerbebauflächen sollen zusätzlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Bisher war in dem Gebiet lediglich der Rohstoffabbau zulässig. Durch das Gewerbegebiet wird zudem auch eine Rohstoffverarbeitung ermöglicht.

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

2	Bürger 1 zu: Erhalt des Naturparks Nassau / PV Anlage in Geisig und Dessighofen	12.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Mit großer Besorgnis habe ich die Offenlegung des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen. Die geplante Errichtung von Photovoltaikanlagen im Naturpark Nassau halte ich für äußerst problematisch. Diese Flächen sind für eine derartige Nutzung völlig ungeeignet, da eine eingezäunte Industriefläche zur Stromerzeugung den Wald von beiden Seiten einschränken und erheblich in das natürliche Landschaftsbild eingreifen würde.	Der Eingriff in das Landschaftsbild kann im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durch Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (z.B. Eingrünung) minimiert werden.
II.	Der Natur- und Tierschutz sprechen klar gegen dieses Vorhaben.	Auf Ebene der Bebauungspläne wird die Verträglichkeit mit dem Natur- und Artenschutz intensiv geprüft. Da diese Verfahren parallel bereits angestoßen wurden, liegen erste Ergebnisse bereits vor. Hiervon lassen sich jedoch keine den Vorhaben entgegenstehenden Belange ableiten.

III.	Neben der Beeinträchtigung des Ökosystems würde auch der Naherholungswert für die Bewohner der Region sowie für Touristen erheblich gemindert. Unsere landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft muss bewahrt werden.	Bisher sind keine nachteiligen Beeinträchtigungen von PV-Anlagen auf den örtlichen Tourismus bekannt. Gerade das touristisch beliebte Bayern ist zugleich für die zahlreichen PV-Freiflächenanlagen bekannt. Zudem können PV-Freiflächenanlagen dazu beitragen, die Biodiversität und Strukturvielfalt einer Region zu erhöhen, was zudem positive Aspekte auf den Tourismus haben dürfte.
IV.	Ich appelliere daher an Sie, bereits bestehende und versiegelte Flächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen, anstatt wertvolle Naturgebiete zu opfern.	Zur zügigen Umsetzung der Energiewende und zum Schutz des Klimas sollten sowohl versiegelte als auch effiziente Freiflächenanlagen umgesetzt werden. Beide Formen sollten sich ergänzen, um so die Investitionen in die Energiewende zu beschleunigen und zugleich die Stromgestehungskosten gering zu halten.
Beschlussvorschlag Die Verbandsgemeinde möchte einen Beitrag zur Energiewende leisten und hat diese Flächen als Eignungsflächen identifiziert. An den Flächen wird weiterhin festgehalten. Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen		

3	Bürger 2 zu: Sonderbaufläche für PV-Anlage in Geisig GEI-S1	07.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Ich halte die die geplante Fläche aus Gründen des Naturschutzes, des Naherholungswertes und des Erhalts unserer landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft für völlig ungeeignet. Eine eingezäunte Industriefläche zur Stromproduktion hat an dieser Stelle nichts im Naturpark Nassau verloren, auch wenn der Naturpark nicht generell als Ausschluss Grund angesehen wird. Dies gilt für die Fläche in Geisig am Rudelsberg (siehe Foto) und genauso für die Fläche an der Gemarkungsgrenze in Dessighofen. Ich bitte jeden Entscheidungsträger, sich persönlich vor Ort einen Eindruck zu verschaffen.	Jegliche bauliche Entwicklung wird die Kulturlandschaft verändern. Dabei können auch durch die geplanten Solarparks positive (Erhöhung Strukturvielfalt, Biodiversität, Extensivierung der Flächen) als auch negative (technische Prägung der Landschaft) hervorgerufen werden. Zum Schutzzweck des Naturparks Nassau gehört insbesondere eine „Stille Erholung“. Die Solarparks sind im Betrieb als sehr emissionsarm einzustufen und insbesondere Lärmemissionen sind nicht zu erwarten. Eine Vereinbarkeit mit den Schutzzwecken des Naturparks Nassau ist daher zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch Eingrünungen verringert werden.

II.		Das beigelegte Bild wird zur Kenntnis genommen.
Beschlussvorschlag Die Verbandsgemeinde möchte einen Beitrag zur Energiewende leisten und hat diese Flächen als Eignungsflächen identifiziert. An den Flächen wird weiterhin festgehalten. Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen		

4	Bürger 3	26.03.2025
	Stellungnahme	Abwägungsempfehlung
I.	Bgm. Dr. Winterwerber hat mir die beiden E-Mail vom 14.03.2025 von Ihm und Ihre Antwort-Mail vom 19.03.2025 gezeigt. Korrekt ist, dass die Gemeinde sowie auch ich anstreben, dass die neuen Flächen 162/99 und 165/99 im neuen FNP für Photovoltaik ausgewiesen werden. Der Anhang aus der E-Mail vom 19.03.2025 weist nur die neue Fläche 162/99 incl. Einkreisung auf. Möglich dass hier meine Anmerkung überflüssig ist, aber hier nochmal die Zusammenstellung beider neuen Flächen. 162/99 setzt sich zusammen aus den alten Parzellen 4/36 und 4/37 und eine Teilfläche aus dem dazwischen liegenden Wirtschaftsweg 4/163. 165/99 setzt sich zusammen aus 4/30, 4/31 und 4/32. Im Anhang hier mein vorläufiger Flächennachweis.	Am 13.06.2025 hat der Ortsgemeinderat von Dornholzhausen beschlossen, den Solarpark lediglich auf den Flurstücken 30, 31 und 32 der Flur 4 (neu 165/99) zu entwickeln. Die übrigen Flächen fallen somit aus dem geplanten Solarpark heraus.

II.

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel

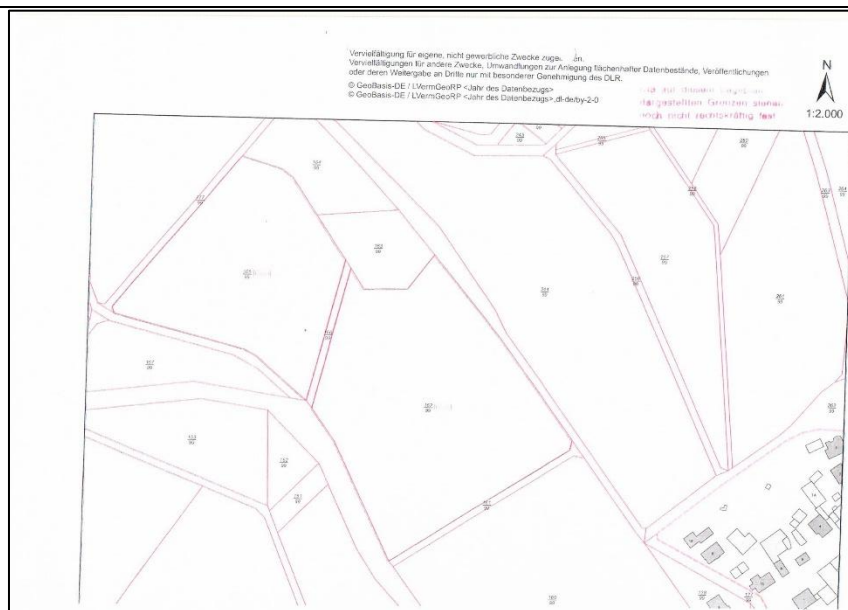
Nachweis des Neuen Bestandes
- Katasterdaten, Wertermittlungsdaten -

Verfahrensnummer: 81124
Verfahrensname: Dornholzhausen (Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren gem. § 86 FlurbG)
Ordnungsnummer: 135/04

Seite: 2 von 3
Datum der Ausgabe: 21.08.2024

Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Fläche [m²]	Nutz- art	Wert- klasse	Wertver- hältniszahl	Fläche [m²]	Wert [WE]	Wertkorrektur- merkmal	Wertkorrektur-faktor	Nachtrag
Dornholzhausen	10	162/99	22.053	GR	4	17	903	153,51			
Schweighäuser Dell				GR	4	17	961	146,37			
<i>Bemerkungen zum Flurstück</i>				GR	4	17	1.619	275,23			
Kreuzstraße			29	GR	4	17	495	84,15			
				GR	5	16	7.626	1.220,16			
				GR	5	16	1.170	187,20			
				GR	6	14	552	77,26			
				GR	6	14	5.594	783,16			
				GR	7	12	15	1,80			
				GR	7	12	294	35,26			
				GR	7	12	1.955	234,60			
				GR	7	12	597	71,64			
				GR	7	12	372	44,64			
				Summe:			22.053	3.315,02			
Dornholzhausen	10	165/99	14.549	A	3	18	3.303	594,54			
Schweighäuser Dell				A	5	16	2.402	384,32			
				A	5	16	1.734	277,44			
				A	6	14	2.881	403,34			
				GR	3	18	469	88,02			
				GR	5	16	1.136	182,06			
				GR	6	14	2.602	364,28			
				Summe:			14.549	2.294,02			
Summe:			78.769				78.769	12.897,51			

Die Anhänge werden zur Kenntnis genommen.



Beschlussvorschlag

Die Fläche soll entsprechend dem Ortsgemeinderatsbeschluss vom 13.06.2025 entwickelt werden. Hierin werden nur die nördlichen Bereiche berücksichtigt.

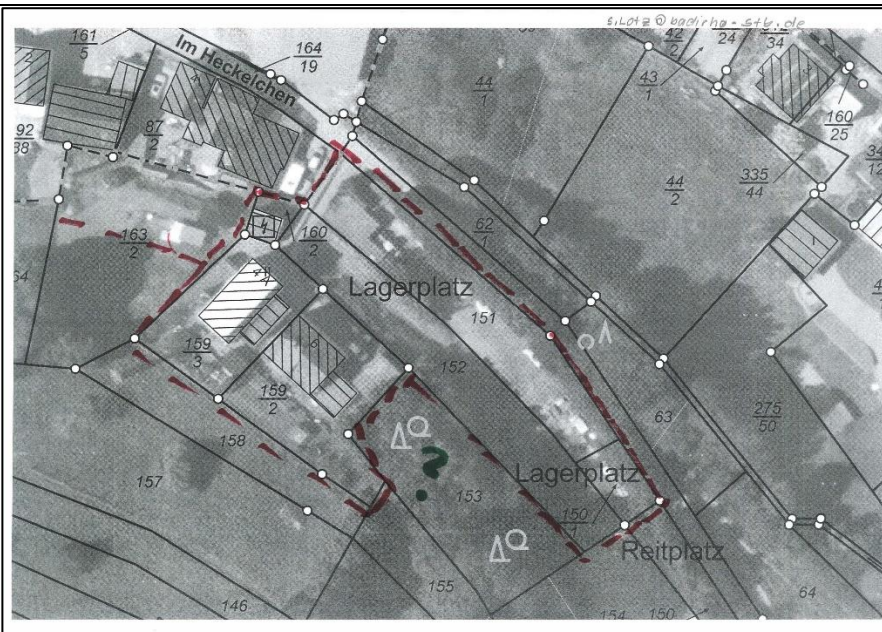
Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

5	Bürger 4 zu: Sonderbaufläche für PV-Anlage in Geisig GEI-S1	24.03.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir haben große Bedenken gegen den geplanten Bau einer PV Anlage in Geisig am Rudelsberg. Unsere Grundstücke, mit Haus und Hallen, liegen genau unterhalb der geplanten Fläche. In den vergangenen Jahren ist es bei Starkregen schon vermehrt vorgekommen, dass das Wasser vom Berg hinab in den Keller unseres Hauses, bzw. in die Halle des Geflügelhofs gelaufen ist. Bei genauer Ansicht der Hochwasser und Starkregengefährdung auf der VG Bad Ems Internet Seite, ist deutlich sichtbar, dass genau dieses geplante Gebiet schon ohne die PV Anlage zu den gefährdeten Gebieten, das Wohngebiet Am Rudelsberg noch deutlich stärker, eingestuft ist. Durch die fortschreitende Klimaveränderung mit zunehmenden Unwetter bzw. Starkregen und dann mit der Teilflächenversiegelung sehen wir mit großen Bedenken unser Haus und Hof in Gefahr. Die kommenden und bleibenden Existenzbedrohenden Schäden kann auch eine Elementarversicherung nicht wieder gutmachen. Wir bitten darum, unsere Bedenken ernst zu nehmen und sich am Besten direkt vor Ort ein Fachkundiges Bild von der Lage zu machen.	Entsprechend der Hochwasserkarten sind im Süden der geplanten Fläche GEI-S1 geringe Hochwassergefahren kartiert. Diese gesammelten Abflusströme führen, wie neben beschrieben, in die südlich angrenzende Ortslage. Durch den geplanten Solarpark ist jedoch nicht mit einer Verschlechterung der Abflusssituation zu rechnen. Vielmehr kann durch die Extensivierung der Landwirtschaftsflächen eine ganzjährige Grasnarbe entwickelt werden, die dazu beiträgt, den Wasserabfluss zu verlangsamen und die Versickerungsrate zu erhöhen. Durch Umsetzung der Solarparks können zudem am südlichen Rand Maßnahmen getroffen werden, dass kein Niederschlagswasser aus dem Plangebiet abfließt (z.B. mit Mulden). Um langfristig und global gesehen den neben beschriebenen Folgen des Klimawandels möchte die VG Bad Ems-Nassau mit diesem Solarpark ihren Beitrag leisten, fossile Energien durch CO₂-arme Technologien zu ersetzen.
Beschlussvorschlag		

Die Verbandsgemeinde möchte einen Beitrag zur Energiewende leisten und hat diese Fläche als Eignungsfläche identifiziert. An der Fläche wird weiterhin festgehalten.

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

6	Bürger 5 zu: Entwicklung einer Wohnbaufläche in Sulzbach	08.04.2025
Stellungnahme		Abwägungsempfehlung
I.	Wir hatten Besuch von Frau Schlaghecken-Latz. Hier wurden Wünsche und etwaige Notwendigkeiten im Bereich „Im Heckelchen“ aufgezeigt (s. Lageplan). Würden Sie sich bitte hierzu mal bei mir melden?	Die Fläche wird aktuell im Vorentwurf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zum Entwurf hin, soll die Fläche, wie die nördliche Ortslage, als bestehende Mischbaufläche dargestellt werden, da diese Bereiche bereits bebaut und bewohnt sind.



Beschlussvorschlag

Die Ortslage von Sulzbach wird an die aktuellen Nutzungen angepasst, sodass hier auch zukünftige Entwicklungen einfacher möglich werden.

Abstimmung: ☐ Einstimmig ____ Ja-Stimmen ____ Nein-Stimmen ____ Enthaltungen

Erstellt im Auftrag der **Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau**

Bearbeitet durch **Enviro-Plan GmbH**

Odernheim am Glan, 01.09.2025