

Odernheim am Glan, 11.12.2025

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

## Begründung zur Genehmigungsfassung nach § 6 BauGB



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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>ANHANG</b>	<b>3</b>
<b>1 ANLASS &amp; ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL</b>	<b>5</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
2.2 Funktion und Relevanz eines Flächennutzungsplans	5
2.3 Rechtswirkung	5
2.4 Verfahrenswahl	6
<b>3 RAHMENDATEN DER VERBANDSGEMEINDE</b>	<b>7</b>
3.1 Historische Entwicklung und Denkmalliste	7
3.2 Lage und Größe der Verbandsgemeinde	8
3.3 Bevölkerungsentwicklung	8
3.4 Raum- und Siedlungsstruktur	8
3.5 Freiraum	9
3.6 Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgungsstruktur	9
3.7 Technische Infrastruktur	10
3.7.1 Verkehr	10
3.7.2 Ver- und Entsorgung	11
3.8 Klimaschutz und Erneuerbare Energien	11
3.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur	13
3.10 Tourismus und Erholung	14
<b>4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN</b>	<b>15</b>
4.1 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)	15
4.2 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV)	15
4.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	22
4.4 Ergebnis landesplanerische Stellungnahme	29
4.5 Flächennutzungsplan	39
4.6 Landschaftsplan	39
4.7 Bebauungsplan	39
4.8 Stand der Flurbereinigungsverfahren in der Verbandsgemeinde	39
4.9 Städtebauliches Konzept	40
4.10 Sonstige kommunale Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	40
<b>5 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZSTATUS, SCHUTZGÜTER</b>	<b>40</b>

<b>5.1 Schutzgebiete (BNatSchG)</b>	<b>40</b>
<b>5.2 Verordnung über den Naturpark Nassau</b>	<b>47</b>
<b>5.3 Wasserschutzgebiete (WHG)</b>	<b>47</b>
<b>6 BAUFLÄCHENMANAGEMENT</b>	<b>51</b>
<b>6.1 Wohnbauflächen</b>	<b>51</b>
6.1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben	51
6.1.2 Berechnungsgrundlagen	52
6.1.3 Berechnungsergebnisse	54
6.1.4 Neue Wohnbauflächen	55
<b>6.2 Mischbauflächen</b>	<b>92</b>
<b>6.3 Gewerbebauflächen</b>	<b>99</b>
<b>6.4 Sonderbauflächen</b>	<b>109</b>
<b>6.5 Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>131</b>
<b>6.6 Zusammenfassung</b>	<b>131</b>
<b>7 INFRASTRUKTURPLANUNGEN</b>	<b>135</b>
<b>8 SONSTIGE ÄNDERUNGEN / INHALTE</b>	<b>135</b>
<b>9 SONSTIGE HINWEISE FÜR NACHFOLGENDE PLANUNGEN</b>	<b>135</b>

## **ANHANG**

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

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

---

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

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

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

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

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits die landesplanerische Stellungnahme eingeholt. Die landesplanerische Stellungnahme vom 19.06.2024 wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

## 2 PLANGEBIET UND VERFAHRENSWAHL

### 2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

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

### 2.2 Funktion und Relevanz eines Flächennutzungsplans

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

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

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

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

### 2.3 Rechtswirkung

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

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

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

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

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

## 2.4 Verfahrenswahl

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

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

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

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

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



### 3 RAHMENDATEN DER VERBANDSGEMEINDE

---

#### 3.1 Historische Entwicklung und Denkmalliste

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Denkmäler in der Verbandsgemeinde werden im Anhang 1 dargestellt.

### 3.2 Lage und Größe der Verbandsgemeinde

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

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

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

### 3.3 Bevölkerungsentwicklung

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

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

### 3.4 Raum- und Siedlungsstruktur

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

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



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

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

### 3.5 Freiraum

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

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

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

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

### 3.6 Wirtschaft, Einzelhandel und Versorgungsstruktur

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

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

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

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

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

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

Im Einzelhandelskonzept wurden folgende Leitziele entwickelt:

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

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

### **3.7 Technische Infrastruktur**

#### **3.7.1 Verkehr**

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

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

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

kommen auf 1.000 Einwohner insgesamt 633 Pkw. Nimmt man alle gemeldeten Kraftfahrzeuge, steigt die Zahl gar auf 21.751 beziehungsweise 769. Von diesen 17.889 Pkw sind voraussichtlich weniger als 5 % nachhaltig betrieben – nimmt man die Daten des Rhein-Lahn-Kreises als Grundlage. Gas-, Elektro- und Plug-in-Hybrid-Antriebe dürften jeweils etwa ein Prozent ausmachen, während konventionelle Hybridfahrzeuge knapp 2 % des Bestandes ausmachen dürften. Mit dem Stand Oktober 2024 gibt es für elektrisch betriebene Fahrzeuge insgesamt 22 Ladepunkte, wovon sich sechs in Nassau und 16 in Bad Ems befinden. Die maximale Ladeleistung beträgt in der Regel zwischen 11 und 22 kW. Lediglich in Bad Ems am Wasserkraftwerk Bad Ems befinden sich zwei Schnellladepunkte mit 120 kW Ladeleistung (mobility+ App). Erdgas-Tankstellen existieren keine im Verbandsgemeindegebiet (die nächste befindet sich in Koblenz), dafür befinden sich in Nassau und Bad Ems jeweils eine Flüssiggas-Station (auch bekannt als Autogas; ADAC). Die nächste Wasserstofftankstelle steht in Limburg an der Lahn (h2.live). Für die restlichen Antriebe existieren in der Verbandsgemeinde sechs konventionelle Tankstellen (drei in Bad Ems, zwei in Singhofen und eine in Nassau).

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

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

Südöstlich der Ortslage Singhofen befindet sich der Segelflugplatz Singhofen.

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

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

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

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

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

## **3.8 Klimaschutz und Erneuerbare Energien**

In der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau befinden sich 2025 insgesamt 47 Stromerzeugungsanlagen zur Stromproduktion aus Erneuerbaren Energien mit einer Leistung von mindes-

tens 50 kW. Eine Besonderheit ist, dass neben Photovoltaikanlagen ausschließlich Wasserkraft zur Stromproduktion genutzt wird. Entlang der Lahn befinden sich insgesamt fünf Wasserkraftwerke mit Leistungen zwischen 351 kW (Bad Ems) und 2.568 kW (Nassau – Elisenhütte). Zusammen mit den zwei kleineren Wasserkraftwerken (Leistung < 50 kW; insgesamt 7 Wasserkraftwerke) sind knapp 6,6 MW Leistung installiert. Die installierte Leistung von Photovoltaikanlagen hat sich zwischen den Jahren 2021 und 2024 von knapp 9 MW<sub>p</sub> auf knapp 19 MW<sub>p</sub> mehr als verdoppelt. Hervorzuheben ist, dass dieser Strom ausschließlich von mittelgroßen Anlagen erzeugt wird – keine Photovoltaikanlage in der Verbandsgemeinde besitzt eine Leistung von über 750 kW<sub>p</sub>. Mit Ausnahme einer Freiflächen-PV-Anlage im Singhofener Quarz- und Kieswerk (Konversionsfläche; ans Netz Dez. 2023) ist bisher jede Photovoltaikanlage an oder auf einem Gebäude installiert. Klassische Freiflächen-PV-Anlagen existieren bisher noch nicht. Insgesamt betrug die installierte Leistung an Erneuerbare-Energien-Anlagen im Jahr 2024 etwa 25,5 MW, diese Anlagen produzierten im Jahr 2023 insgesamt 31,5 GWh Strom, wobei der Anteil der Wasserkraft etwa dreimal so hoch war, wie jener aus PV-Anlagen.

Der Stromerzeugung stand 2022 ein Stromverbrauch in der Verbandsgemeinde von 101,8 GWh gegenüber, was deutlich macht, dass die Verbandsgemeinde bisher sehr von „Stromimporten“ abhängig ist. Weniger als jede dritte verbrauchte Kilowattstunde Strom wurde auch lokal erzeugt. Das noch nicht genutzte Potenzial im Photovoltaikbereich beträgt etwa 250 GWh (> 97 %) im Jahr. Dies entspricht einer installierten Leistung von etwa 250 MW<sub>p</sub>. Allein aus der Solarenergie besteht also die Möglichkeit, reinrechnerisch auf 100 % Erneuerbare Energien in der Jahresbilanz zu kommen.

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

Seit 2018 besteht das Nahwärmenetz am historischen Rathaus Bad Ems. Hier wird über Grubenwassernutzung eine Wärmepumpe mit einer Leistung von über 110 kW betrieben. Die Wärmeabnahme beträgt 195 MWh im Jahr. Ergänzend versorgt ein Gaskessel das Netz in den Zeiten von Spitzenlasten.

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

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

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



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

Nicht zuletzt aufgrund des Klimaschutzkonzepts möchte die VG Bad Ems-Nassau dennoch den Ausbau der Erneuerbaren Energien unterstützen. Am 08. April 2024 erfolgte der offizielle Projektstart für den Windpark „Lahnhöhe“. Nach aktuellem Planungsstand sollen bis zu 16 Windenergieanlagen ab 2028 einen Energieertrag von rund 260.000 Megawattstunden pro Jahr erzeugen. Damit wird Ökostrom für über 200.000 Menschen und damit für den gesamten Rhein-Lahn-Kreis produziert. Vorgesehen ist, dass die Energieversorgung Mittelrhein (evm) den Windpark plant, baut und betreibt und die kommunalen Gebietskörperschaften die erforderlichen Flächen stellen: neun Windkraftanlagen sollen in der Stadt Lahnstein (verbandsgemeindefrei), jeweils zwei in Becheln und Schweighausen sowie drei in der Gemarkung Frücht entstehen. Weiterhin sind mehrere Photovoltaik-Freiflächenanlagen in unterschiedlichen Planungsphasen. Während in Winden der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan im Frühling 2025 erfolgte und nun die konkrete Anlage geplant wird, sind unter anderem in den Gemeinden Desighofen, Geisig, Oberwies und Obernhof in den Jahren 2024 und 2025 die Bauleitplanverfahren angestoßen worden.

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

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

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

zwei Drittel keinen eigenen Kindergarten besitzen und somit für dessen Bewohner eine Kindertageseinrichtung nicht oder schwer fußläufig erreichbar ist.

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

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

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

### **3.10 Tourismus und Erholung**

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

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

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

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

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



## 4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE VORLIEGENDE PLANUNGEN

---

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

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

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

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

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

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

#### *Kartenteil*

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

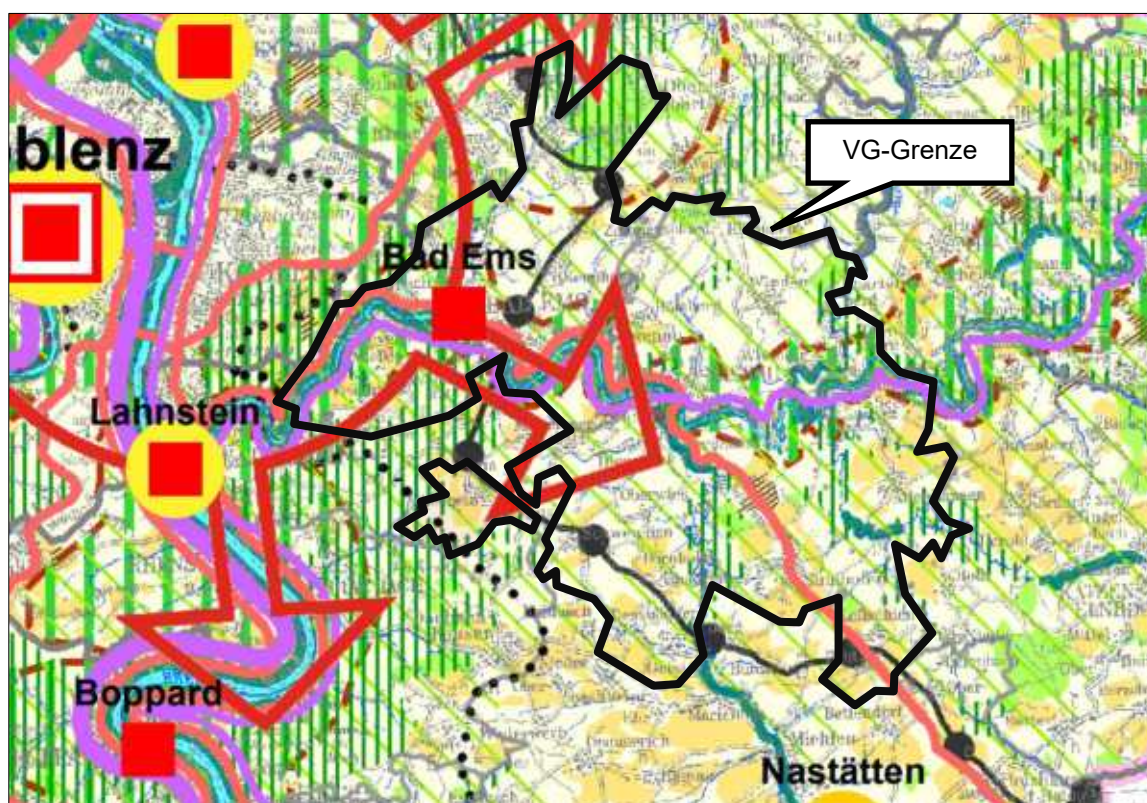


Abb. 1: Ausschnitt aus der Gesamtkarte des Landesentwicklungsprogramm IV, ungefähre Lage der Verbandsgemeinde schwarz umrandet, ohne Maßstab © Ministerium des Inneren und für Sport Rheinland-Pfalz; ergänzt durch Enviro-Plan 2023

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

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

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

#### *Textteil - Entwicklung*

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

**Z 5** verlangt, dass die Bauleitplanung – und somit auch der Flächennutzungsplan – bei der Aufstellung Indikatoren der nachhaltigen Raumentwicklung zu berücksichtigen hat. Solche Indikatoren finden sich in Tabelle 4: „Nachhaltigkeitsindikatoren“ des LEP IV. Grundsätzlich sollen diese Indikatoren dazu beitragen, eine ökonomische Wettbewerbsfähigkeit und nachhaltiges Wirtschaften zu sichern, soziale und räumliche Gerechtigkeit fördern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen. Dafür sollen beispielsweise die ÖPNV-Verbindungen so ausgebaut werden, dass man in spätestens 45 Minuten ein Mittel- oder Oberzentrum erreichen kann, die Wirtschaft breiter aufgestellt wird und weniger Treibhausgase emittiert werden bei gleichzeitigem Ausbau der Erneuerbaren Energien.

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

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

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

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

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

Der für die VG BEN ermittelte Schwellenwert von 27,00 ha zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung wird in der aktuellen Planungsversion mit 47,33 ha beabsichtigten Wohnbauflächen überschritten. Der Wohnbauflächenbedarf liegt jedoch mit 64,65 ha über der aktuellen Planungsversion.

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



ren haben. Dieses Ziel kann – aus Gründen der Treibhausgasminimierung und der ökonomischen Effizienz – auch auf die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau angewendet werden, auch wenn diese planerisch einem Verdichtungsraum zugeordnet wird. Nach dem Ziel **Z 34** sind neue Wohnbauflächen räumlich und funktional an bereits bestehende Siedlungsbereiche anzugliedern. Splittersiedlungen und bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Hierdurch können die Erschließungskosten niedrig und zukunftsfähige Ortskerne aufrechterhalten werden.

### *Daseinsvorsorge*

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

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

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

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

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

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

### *Freiraum*

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

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

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

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

Der Grundsatz **G 97** verlangt die Sicherung, Verbesserung oder Wiederherstellung der Funktionen des Biotopverbundes bei allen Planungen zu berücksichtigen. Der Biotopverbund ist in der Regionalplanung und der Bauleitplanung – oder den entsprechenden Landschaftsplänen – zu

konkretisieren. Der lokale Biotopverbund soll im Flächennutzungsplan dargestellt werden (**G 99**).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### *Infrastruktur*

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

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

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

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

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

**G 170** besagt, dass die Nah- und Fernwärmeversorgung ausgebaut werden soll. Dabei sind insbesondere die Energieträger Biomasse und Geothermie zu verwenden. Die Bauleitplanung

soll durch ihre Festsetzungen und Darstellungen zum Energieeinsparen beitragen (**G 174**). Ein Fokus sollte dabei auf der Stadt der kurzen Wege und der Nutzung Erneuerbarer Energien liegen.

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

#### 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

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

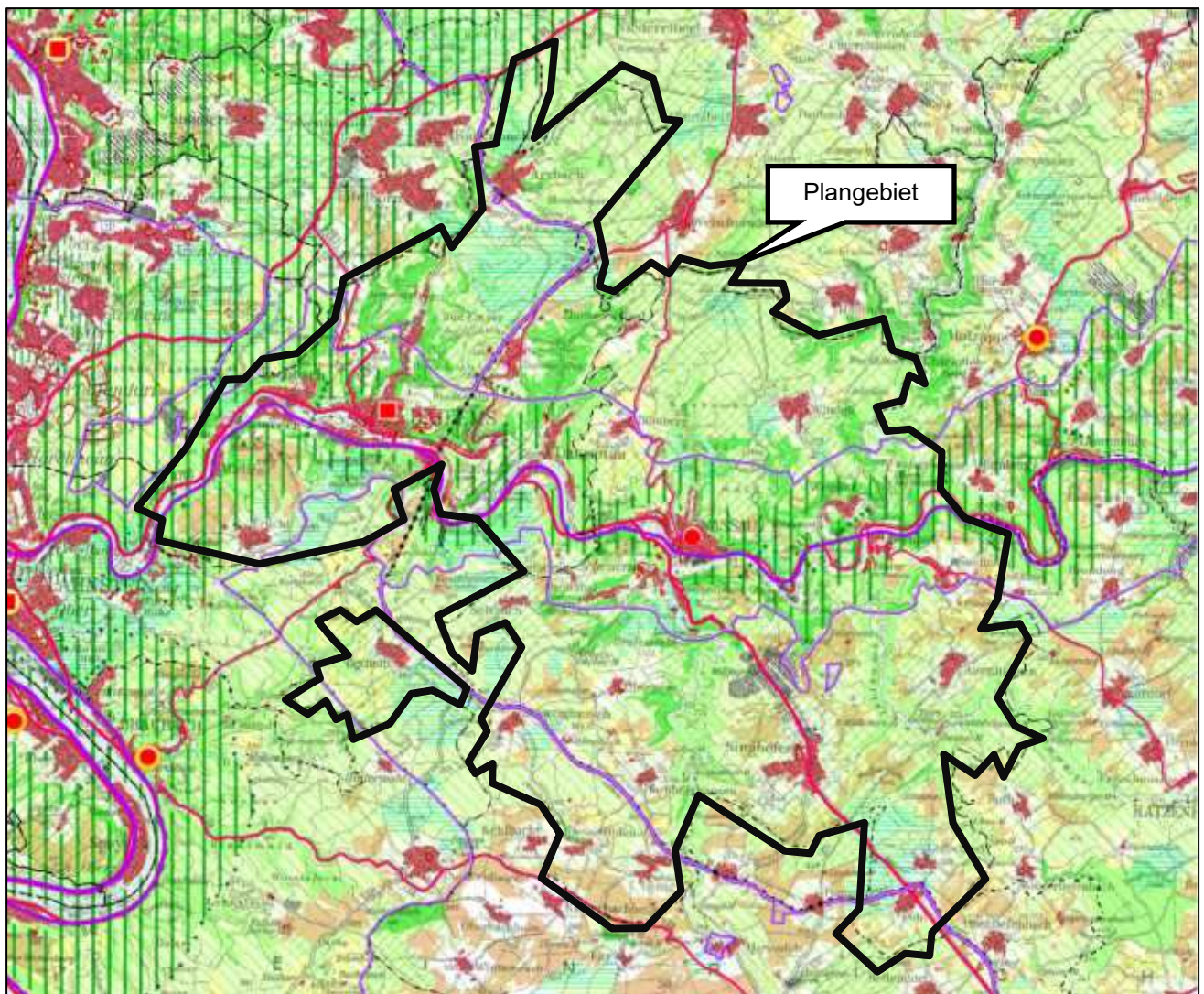


Abb. 2: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein – Westerwald 2017, Planungsgemeinschaft Mittelrhein – Westerwald; Plangebiet grob schwarz markiert durch Enviro-Plan 2023

In der Karte des RROP verlaufen parallel zum Verlauf der Lahn eine überregionale Schienen- und eine überregionale Straßenverbindung. Von Westen kommend folgt die Schienenverbindung der Lahn bis nach Diez, während die Straßenverbindung ab Nassau in südliche Richtung weiterführt (B 260). Über Singhofen und Pohl werden von der überregionalen Straßenverbindung weitere verbandsangehörige Gemeinden erschlossen, ehe die Verbindung in südlicher Richtung die Verbandsgemeindengrenze verlässt und über die VG Nastätten schließlich bis nach



Hessen führt. Die Überregionalen Verkehrsverbindungen wurden aus dem LEP IV übernommen. Darüber hinaus konkretisiert der RROP die Infrastruktur über die regionalen Verbindungen. In der VG Bad Ems-Nassau werden nur noch weitere Straßenverbindungen festgelegt. Regionale Straßenverbindungen folgen dem Lauf der Lahn ab Nassau in Richtung Osten (B 417) und führen gewissermaßen im Lahntal die überregionale Verbindung (B 260) fort. Darüber hinaus verläuft die B 261 vom Zentrum Bad Ems bis zur B 48 im nördlichen Eitelborn. Ergänzend beginnen noch einige flächenererschließende Straßenverbindungen aus dem Lahntal in den südlichen Westerwald und den nördlichen Taunus. In den Westerwald führen zwei flächenererschließende Straßenverbindungen über Kemmenau und über Hömberg, in den Süden führen zwei entsprechende Straßenverbindungen über die L 327 zwischen Frücht und Becheln in Richtung Rhein und über Obernhof und Seelbach in den Taunus.

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

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

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

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

Im Bereich der Rohstoffsicherung liegen die einzig im Verbandsgemeindegebiet festgelegten Flächen zwischen Singhofen und Nassau an der B 260. An dieser Stelle befindet sich auch das Abfallwirtschaftszentrum Rhein-Lahn. Die Fläche ist als Vorranggebiet Rohstoffabbau festgelegt worden.

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

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

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

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

#### *Raum- und Siedlungsstruktur*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Freiraum*

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

die Siedlungsbereiche über **G 55** gliedern. Dabei sind Mindestabstände zwischen den Siedlungskörpern gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung einzuhalten.

Über den **G 57** sind die landschaftsprägenden Strukturen „Ortsbilder und Burgen“, „Industriekultur“, Weinbau und Trockenmauern sowie Streuobstwiesen und extensiv genutztes Grünland in der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft des Lahntals (Stufe 1, höchste Stufe) zu erhalten. Insbesondere sind hierfür Zerschneidungen und Schadstoffemissionen zu vermeiden. Im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus – welches sich vollständig mit dem Verbandsgemeindegebiet überschneidet – soll gemäß **G 58** die naturnahe, landschaftsgebundene Erholung der Bevölkerung durch den nachhaltigen Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft erhalten und entwickelt werden. Insbesondere bei raumbedeutsamen Entscheidungen oder im Fall von **Z 59** bei störenden Nutzungen und großen Einzelbauwerken in den großen Flusstälern ist dem Freiraumschutz eine hohe Bedeutung zuzuschreiben. Eine flächenmäßige Ausdehnung der Campingplätze in den Flusstälern ist zu verhindern (**Z 60**).

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

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

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

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

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

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

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

Als Vorranggebiet ausgewiesene Landwirtschaftsflächen dürfen nicht für andere Nutzungen als die Landwirtschaftliche dauerhaft beansprucht werden (**Z 83**). In den Vorbehaltsgebieten gilt grundsätzlich der gleiche Ausschluss, wobei hier über die Abwägung auch Ausnahmen getroffen werden können (**G 86**). In den Vorranggebieten Forstwirtschaft sind nur solche Nutzungen



zulässig die mit den forstwirtschaftlichen Belangen vereinbar sind, Waldfunktionen dürfen durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Einzige Ausnahme stellen gemäß dem Ziel **Z 89** Maßnahmen dar, die zur dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Waldfunktionen beitragen. Waldflächen können Nutz-, Schutz oder Erholungsfunktionen erfüllen. In den Vorbehaltsgebieten bleiben die Waldflächen für andere Nutzungen unter erhöhten Anforderungen der Abwägung grundsätzlich zugänglich (**G 90**).

Im Vorranggebiet Rohstoffabbau sind Nutzungsänderungen die einen Rohstoffabbau auf Dauer ausschließen unzulässig, **Z 92** schützt damit auch die Fläche bei Singhofen.

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

#### *Infrastruktur*

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

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

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

Konkretisiert wird das Radwegekonzept auf regionaler Ebene in Karte 11 des RROP. Hiernach führt entlang der Lahn ein Radfernweg. Von Bad Ems in nördliche Richtung nach Arzbach und von hier nach Nordwesten Richtung Höhr-Grenzhausen/ Vallendar beziehungsweise in nordöstliche Richtung nach Montabaur führen großräumige Radwegeverbindungen. Für die großräumige Verbindung Montabaur – Nastätten wird auch der Osten der VG Bad Ems-Nassau in den Ortsgemeinden Weinähr, Obernhof und Singhofen durchquert. Eine regionale Verbindung soll im Süden der Verbandsgemeinde verlaufen. Dabei beginnt die Strecke bei Bad Ems und führt zunächst in südlicher Richtung bis Becheln, wo sie dann in südöstliche Richtung abknickt, um über die Ortsgemeinden Schweighausen, Dessighofen und Geisig bis nach Pohl führt. Der Ausbau der Radwegenetze hat auch die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen (**G 140**). Nach **G 141** ist eine Verknüpfung der Radwege mit Haltepunkten des ÖPNV ausdrücklich erwünscht.

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

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

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

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

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

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

Vom 03. September bis 14. Oktober 2024 lag zudem die Teilfortschreibung Erneuerbare Energien offen. In diesem wurde insbesondere Flächen für die Windkraft und für Freiflächen-PV-Anlagen gesichert. Die Vorbehaltsgebiete für die Solarenergie sind im Entwurf immer an die Vorranggebiete für die Windenergie angegliedert. Begründet wird dies durch die Synergieeffekte in der Leitungsinfrastruktur die genutzt werden sollen. Jedoch wird klargestellt, dass die Windkraft stets Vorrang vor der PV-Nutzung hat, auch wenn die PV-Nutzung auf der Fläche vor der Windenergie entwickelt wird. In der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau ist infolge der Teilfortschreibung lediglich eine Fläche im Norden von Zimmerschied/ Kemmenau als Vorranggebiet Wind vorgesehen, an der auch ein Vorbehaltsgebiet für die Solarenergienutzung angrenzt.

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau hat sich im Zuge der Beteiligungsrunde zur Teilfortschreibung geäußert und vorgetragen, dass im VG-Gebiet mehr Flächen berücksichtigt werden sollen. So ist der geplante, interkommunale Windpark zwischen Becheln, Frücht, Schweighausen und Lahnstein (verbandsfrei) nicht in der Teilfortschreibung berücksichtigt. Außerdem unberücksichtigt sind die zahlreichen Freiflächen-PV-Anlagen die in Folge dieser FNP-Neuaufstellung in den verschiedenen Ortsgemeinden geplant werden. In diesem Zusammenhang wurde auch die Abhängigkeit von Vorbehaltsgebieten für die Solarenergie mit den Vorranggebieten für die Windenergie. Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau wird infolge der Teilfortschreibung von der Energiewende weitgehend ausgeschlossen.

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

Am 19.01.2024 wurde bei der Kreisverwaltung (Abteilung Bauen und Umwelt) des Rhein-Lahn-Kreises der Antrag auf die landesplanerische Stellungnahme gestellt. Die Rückmeldung hierzu kam am 19.06.2024. Beteiligt wurden dabei folgende Stellen:

1. Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB)
2. Landesbetrieb Mobilität Diez (LBM)
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Direktion Landesarchäologie
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Erdgeschichtliche Denkmalpflege
5. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel (DLR)
6. Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
7. Untere Naturschutzbehörde (Rhein-Lahn-Kreis)
8. Brandschutzdienststelle (Rhein-Lahn-Kreis)
9. Untere Landwirtschaftsbehörde (Rhein-Lahn-Kreis)
10. Forstamt Lahnstein

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme wurden die landes- und regionalplanerischen Belange nochmals zusammengefasst. Gegenüber der Begründung wurden keine neuen Erkenntnisse aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald oder dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vorgetragen. Es wurde jedoch auf den „deutlichen Überschuss“ von neuen Wohnbauflächen hingewiesen. Durch eine Überarbeitung der geplanten Bauflächen, konnte der Überschuss reduziert werden. Dabei wurden insbesondere die nachfolgend gelisteten Belange

in der Bewertung der geplanten Bauflächen berücksichtigt, wodurch sich Flächenstreichungen und -reduktionen ergaben.

Ergänzend wurde die „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV) berücksichtigt. Die Bauflächensteckbriefe wurden um eine Spalte „Starkregengefährdung“ erweitert, worin insbesondere die Sturzflutgefahren in den geplanten Bauflächen mit Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit betrachtet wurden. Infolgedessen wurden einige Wohnbauflächen verkleinert (u.a. in Arzbach oder Bad Ems). Die Überschwemmungsgebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnungen übernommen.

Es wurde auf eine Prüfung der Umweltverträglichkeit hingewiesen. Diese wird vor der Offenlage (nach § 3 Abs. 2 BauGB) fertiggestellt, weil dann auch der Landschaftsplan einen entsprechenden Stand erreicht hat. Darüber hinaus wurde bei der Ausweisung der geplanten Bauflächen bereits berücksichtigt, ob Schutzgebiete oder regionale Grünzüge (gemäß Regionalplanung) betroffen sind.

Tabelle 1: Zusammenfassung der landesplanerischen Stellungnahme und dessen Würdigung

Bezeichnung	Belang	Würdigung
<b>ARZBACH</b>		
<b>ARZ-W1</b>	Pufferzone des UNESCO-Welterbes Limes	An Fläche festhalten, da auch andere Bebauung im unmittelbaren Umfeld bestehen und Limes erhalten bleibt. Nähere Untersuchungen können auf nachfolgende Planungsebenen verschoben werden.
	Förderung über Agrarumweltmaßnahmen	An der Fläche wird festgehalten, da Agrarumweltmaßnahmen kein Planungshindernis darstellen.
<b>ARZ-W2</b>	Pufferzone des UNESCO-Welterbes Limes	An Fläche festhalten, da auch andere Bebauung im unmittelbaren Umfeld bestehen und Limes erhalten bleibt. Nähere Untersuchungen können auf nachfolgende Planungsebenen verschoben werden.
		Fläche wurde im Osten verkleinert, da hier eine potenzielle Starkregengefährdung festgestellt wurde
<b>ATTENHAUSEN</b>		
<b>ATT-G1</b>	Ausbauplanung der L323 zwischen Attenhausen und Singhofen durch LBM	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.
<b>ATT-S1</b>	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
<b>ATT-S2</b>	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
<b>ATT-S3</b>	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan

Bezeichnung	Belang	Würdigung
	DLR hat Lagebedenken durch Vorbehalts- und Vorranggebiete	Am Vorhaben wird festgehalten.
ATT-W1	-	-
<b>BAD EMS</b>		
EMS-G1	Zufahrt mit LBM abstimmen	Zufahrt erfolgt über bestehende Anschlüsse
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
EMS-M1	Zufahrt mit LBM abstimmen	Zufahrt erfolgt über bestehende Anschlüsse
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
EMS-M2	Es bestehen landespflegerische Belange (Kompensationsmaßnahmen) im Gebiet Bad Ems	Berücksichtigung im Landschaftsplan, die geplanten Bauflächen tangieren diese nicht
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
EMS-W1		Fläche wurde im Norden verkleinert, da hier eine potenzielle Starkregengefährdung festgestellt wurde
EMS-W2	Förderung über Agrarumweltmaßnahmen	An der Fläche wird festgehalten, da Agrarumweltmaßnahmen kein Planungshindernis darstellen.
	Archäologische Fundstellen bekannt	Nähere Untersuchungen können auf nachfolgende Planungsebenen verschoben werden.
EMS-W3	-	
<b>BEHELN</b>		
BEC-S1	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	Lagebedenken durch betroffene Vorrang- und Vorbehaltsgebiete	Vorbehaltsgebiete sind der Abwägung zugänglich, Vorranggebiet Grundwasserschutz wird durch einen Solarpark (extensive Wiese unter den Modulen) nicht beeinträchtigt.
BEC-S2	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	Pufferzone des UNESCO-Welterbes Limes	Fläche wird herausgenommen.
BEC-W1	Schmale Breite und außerhalb der Ortsdurchfahrt (Erschließung erschwert)	Fläche wird herausgenommen.
BEC-W2	Lage im Vorranggebiet der Landwirtschaft	Eine Überplanung eines Vorranggebietes der Landwirtschaft konnte nicht



Bezeichnung	Belang	Würdigung
		festgestellt werden, an der Planung wird festgehalten.
	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	W1 und W5 werden gestrichen. W2 wird anders zugeschnitten, um eine kompaktere und effizientere Baufläche entwickeln zu können.
BEC-W3	-	
BEC-W4	-	
BEC-W5	Lage in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Limes	Fläche wird herausgenommen.
<b>DAUSENAU</b>		
DAU-M1	Es bestehen landespflegerische Belange (Kompensationsmaßnahmen) im Gebiet Dausenau	Berücksichtigung im Landschaftsplan, die geplanten Bauflächen tangieren diese nicht
DAU-W1	Erhebliche Gefahren durch Sturzfluten	Fläche wird herausgenommen.
DAU-W2	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	W1 wird gestrichen. W2 soll nach der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) verkleinert werden.
DAU-W3	-	
<b>DESSIGHOFEN</b>		
DES-W1	Erhebliche Gefahren durch Sturzfluten	Fläche wird herausgenommen.
	Ausbauplanung der K10	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.
DES-W2	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	W2 wird deutlich verkleinert und in Richtung Ortsmitte durch eine Mischbaufläche ergänzt.
	Beachtung Z 34 LEP IV, bandartige Siedlungsstrukturen und Splittersiedlungen vermeiden	Die Baufläche wird nach Osten zur freien Landschaft hin deutlich reduziert.
	Ausbauplanung der K10	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.
<b>DIENETHAL</b>		
DIE-W1	-	
<b>DORNHOLZHAUSEN</b>		
DOR-M1	Verweis auf möglichen „Etikettenschwindel“, da Mischbauflächen nur zu 50 % auf die Schwellenwerte an-	Für den Bereich liegt eine explizite Anfrage für eine Gewerbeansiedlung



Bezeichnung	Belang	Würdigung
	gerechnet werden müssen	vor. An der Planung wird festgehalten.
DOR-W1	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	Die Baufläche wird nach Osten zur freien Landschaft hin deutlich reduziert.
DOR-S1	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
<b>FACHBACH</b>		
FAC-W1	Es bestehen landespflegerische Belange (Kompensationsmaßnahmen) im Gebiet Fachbach	Berücksichtigung im Landschaftsplan, die geplanten Bauflächen tangieren diese nicht
<b>FRÜCHT</b>		
<b>GEISIG</b>		
GEI-S1	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	DLR hat Lagebedenken durch Vorbehalts- und Vorranggebiete	Am Vorhaben wird festgehalten. Es werden lediglich Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus sowie Landwirtschaft überplant
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
GEI-S2	Erschließung muss mit LBM geklärt werden.	Fläche wird herausgenommen.
	Lage in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Limes	Fläche wird herausgenommen.
GEI-S3	Erschließung muss mit LBM geklärt werden.	Fläche wird herausgenommen.
	Lage in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes Limes	Fläche wird herausgenommen.
	Ausbauplanung der K9	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.
GEI-W1	-	Aufgrund der zu erwartenden Planreife des B-Plans wurde W1 in Bestand geändert.
<b>HÖMBERG</b>		
HÖM-S1	Es werden landespflegerische Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen. In diesen wird eine nach FFH-Richtlinie geschützte Tagfalterart vermutet.	An der Fläche wird zunächst festgehalten, bis weitere Untersuchungen durchgeführt wurden.
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.

Bezeichnung	Belang	Würdigung
HÖM-W1	-	
<b>KEMMENAU</b>		
KEM-W1	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	Die Baufläche wird nach Süden zur Landesstraße hin reduziert.
<b>LOLLSCHIED</b>		
	Ausbauplanung der K48	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.
<b>MIELLEN</b>		
<b>MISSELBERG</b>		
<b>NASSAU</b>		
NAS-S1	Erschließung muss mit LBM geklärt werden.	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	Planung Kreisverkehr B 260/ L330	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert. Liegt westlich der Ortslage Nassau und nicht bei S1.
	Es bestehen landespflegerische Belange (Kompensationsmaßnahmen) im Gebiet Bergnassau	Berücksichtigung im Landschaftsplan, die geplanten Bauflächen tangieren diese nicht
	Förderung über Vertragsnaturschutz „Grünland“	An der Fläche wird festgehalten, da Agrarumweltmaßnahmen kein Planungshindernis darstellen.
NAS-W1	-	
<b>NIEVERN</b>		
NIE-S1	Widerspruch zu Ziel Z 34 Vorranggebiet Landwirtschaft	Vorhaben wird mit Eigentümer entwickelt, an Planung wird festgehalten
	Widerspruch zu Ziel Z 53 regionaler Grünzug	Auf Ebene des Bebauungsplans können grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die den regionalen Grünzug unterstützen
NIE-S2	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	Aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen	Vorhaben wird mit Eigentümer entwickelt, an Planung wird festgehalten
	Widerspruch zu Ziel Z 34 Vorranggebiet Landwirtschaft	Vorhaben wird mit Eigentümer entwickelt, an Planung wird festgehalten
	Widerspruch zu Ziel Z 53 regionaler Grünzug	Auf Ebene des Bebauungsplans können grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die den regionalen Grünzug unterstützen

Bezeichnung	Belang	Würdigung
<b>NIE-S3</b>	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	Aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen	Vorhaben wird mit Eigentümer entwickelt, an Planung wird festgehalten
	Widerspruch zu Ziel Z 34 Vorranggebiet Landwirtschaft	Vorhaben wird mit Eigentümer entwickelt, an Planung wird festgehalten
	Widerspruch zu Ziel Z 53 regionaler Grünzug	Auf Ebene des Bebauungsplans können grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die den regionalen Grünzug unterstützen
	Archäologische Fundstellen bekannt	Nähere Untersuchungen können auf nachfolgende Planungsebenen verschoben werden.
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
<b>NIE-S4</b>	Erschließung muss mit LBM geklärt werden.	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
<b>NIE-W1</b>	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
<b>NIE-W2</b>	Widerspruch zu Ziel Z 34 Vorranggebiet Landwirtschaft	Vorhaben wird mit Eigentümer entwickelt, wird zur Sonderbaufläche (S5) geändert
	Widerspruch zu Ziel Z 53 regionaler Grünzug	Auf Ebene des Bebauungsplans können grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die den regionalen Grünzug unterstützen
<b>OBERNHOF</b>		
<b>OBH-S1</b>	Erschließung muss mit LBM geklärt werden.	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
	Ausbauplanung der L324	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.
	Widerspruch zu Ziel Z 53 regionaler Grünzug	Auf Ebene des Bebauungsplans können grünordnerische Festsetzungen getroffen werden, die den regionalen Grünzug unterstützen
<b>OBH-W1</b>	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	Die Baufläche wird nach Süden zur Landesstraße hin reduziert.
<b>OBERWIES</b>		
<b>OBW-S1</b>	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan
<b>OBW-S2</b>	Auflagenkatalog des LBM	Erst relevant für nachfolgenden Bebauungsplan

Bezeichnung	Belang	Würdigung
<b>POHL</b>		
<b>POH-W1</b>	Es bestehen landespflegerische Belange (Kompensationsmaßnahmen) im Gebiet Pohl	Berücksichtigung im Landschaftsplan, die geplanten Bauflächen tangieren diese nicht  Aufgrund der zu erwartenden Planreife des B-Plans wurde W1 in Bestand geändert.
<b>SCHWEIGHAUSEN</b>		
	Es bestehen landespflegerische Belange (Kompensationsmaßnahmen) im Gebiet Schweighausen	Berücksichtigung im Landschaftsplan
<b>SEELBACH</b>		
<b>SEE-G1</b>	-	
<b>SEE-W1</b>	-	
<b>SINGHOFEN</b>		
<b>SIN-G1</b>	Lagebedenken durch DLR	Das Gewerbe soll an die bestehenden Gewerbebauflächen angegliedert werden
	Solitäre Wirkungen in den unbebauten Außenbereich	Auf Grund der Topografie ist dieser Bauflächenzuschnitt notwendig.
<b>SIN-G2</b>	-	Die Fläche wurde mit G1 zusammengelegt.
<b>SIN-S1</b>	-	
<b>SIN-S2</b>	Es bestehen landespflegerische Belange (Kompensationsmaßnahmen) im Gebiet Singhofen	Berücksichtigung im Landschaftsplan Die Fläche wurde zwischenzeitlich in eine Bestandsfläche geändert.
	Ausbauplanung der L323 zwischen Attenhausen und Singhofen durch LBM	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.
<b>SIN-W1</b>	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
	-	Aufgrund der zu erwartenden Planreife des B-Plans wurde W1 reduziert.
<b>SIN-W2</b>	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	An der Baufläche wird festgehalten, W1 wurde stattdessen deutlich reduziert.
<b>SULZBACH</b>		
<b>SUL-M1</b>	Verweis auf möglichen „Etikettenschwindel“, da Mischbauflächen nur zu 50 % auf die Schwellenwerte angerechnet werden müssen	Die Gemeinde Sulzbach wird vollständig als Mischbaufläche bereits dargestellt. Die geplante Fläche umfasst etwa 2-3 Baugrundstücke. Nach Fertigstellung sind diese somit klar



Bezeichnung	Belang	Würdigung
		dem übrigen Siedlungsbereich zuzuordnen und mit diesem zu bewerten. Eine eigene Siedlungseinheit mit eigener Bewertung ergibt sich hieraus nicht. An der Planung wird festgehalten.
	Altablagerungen vermutet	Hinweis wird im Steckbrief ergänzt.
<b>WEINÄHR</b>		
<b>WEI-W1</b>	-	
<b>WINDEN</b>		
<b>WIN-W1</b>	-	
<b>WIN-W2</b>	-	W2 und W3 wurden zusammengelegt und insgesamt verkleinert.
<b>WIN-W3</b>	Zu hohe Wohnbauflächenausweisung in der Gemeinde	W2 und W3 wurden zusammengelegt und insgesamt verkleinert.
<b>WIN-W4</b>	-	W 4 wurde entsprechend dem Bestand angepasst.
<b>WIN-W5</b>	-	
<b>ZIMMERSCHIED</b>		
	Ausbauplanung der L330	Die Ausbauplanung wird durch den FNP nicht behindert, vielmehr wird die Trasse gesichert.

Auf Grundlage der landesplanerischen Stellungnahme wurden die verschiedenen Bauflächen neu bewertet, was zu Flächenreduzierungen oder auch -streichungen führte. Infolgedessen reduzierten sich auch die geplanten Wohnbauflächen von ehemals etwa 67,5 ha auf jetzt 47,3 ha.

Folgende Stellen brachten ergänzende Belange vor:

Tabelle 2: Ergänzende Belange der beteiligten Stellen und dessen Würdigung

Stelle	Belang	Würdigung
<b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>	Hinweise zu Bergbau/ Altbergbau	Hinweise wurden in der Begründung ergänzt
	Ergänzung der Darstellung der Rohstoffsicherungsfläche in Singhofen	Fläche wurde ergänzend in der Plandarstellung aufgenommen
	Informationen zum Geologiedatengesetz	Wird zur Kenntnis genommen
<b>Landesbetrieb Diez</b>	Ausbauplanungen	Wurden in einem separaten Kapitel der Begründung ergänzt
	Hinweis auf Bauverbotszone an Kreis-, Landes- und Bun-	Hinweise wurden in der Be-

Stelle	Belang	Würdigung
	desstraßen	gründung ergänzt
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie</b>	Hinweise auf Archäologische Funde	Wurden in Tabelle 1 entsprechend berücksichtigt.
<b>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Erdgeschichte</b>	Vorliegen potenziell fossilführender Gesteine, nähere Aussagen auf nachfolgenden Planungsebenen	Wird zur Kenntnis genommen
<b>Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westwald-Osteifel</b>	Bedenken auf einzelne Bauflächen	Wurden in Tabelle 1 entsprechend berücksichtigt.
	Sonderbauflächen in Nievern (Ausnahme S4) nur mit Zustimmung des Hofes „Hühnerberg“	Vorhaben werden mit Hof „Hühnerberg“ eng abgestimmt, Hinweis wurde in den Steckbriefen ergänzt
	Flurbereinigungsverfahren	Ergänzendes Kapitel 4.8 in der Begründung aufgenommen.
<b>SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b>	Hinweise zu Oberflächengewässern	Hinweise wurden in der Begründung ergänzt
	Hinweise zur Abwasserbeseitigung	Hinweise wurden in der Begründung ergänzt
	Hinweise zu Altablagerungen (ohne konkrete Maßnahmen oder Flächenbezüge)	Wird zur Kenntnis genommen
	Hinweise zur Sicherstellung der Wasserversorgung	VG-Werke werden bei der Auswahl der Bauflächen beteiligt.
	Schutzzweck der Grundwasserschutzgebiete beachten	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bewertung der einzelnen Bauflächen	Wurden in Tabelle 1 gegebenenfalls berücksichtigt.
<b>Untere Naturschutzbehörde</b>	Überprüfung einer Überlagerung mit Kompensationsflächen	Geschieht auf Ebene des Landschaftsplans (wird parallel aufgestellt)
<b>Brandschutzdienststelle</b>	Hinweise zum Brandschutz	Hinweise wurden in der Begründung ergänzt (erst relevant für nachfolgende Planebenen)
<b>Untere Landwirtschaftsbehörde</b>	Bedenken gegen einzelne Bauflächen	Wurden in Tabelle 1 entsprechend berücksichtigt.
<b>Forstamt</b>	Hinweise zum Waldabstand	Hinweise wurden in der Begründung ergänzt (erst relevant für nachfolgende Plan-

Stelle	Belang	Würdigung
		ebenen)
Amprion	Leitungstrassen	Wurden in der Plandarstellung aufgenommen
	Leitungsschutzhinweise	Hinweise wurden in der Begründung ergänzt

#### 4.5 Flächennutzungsplan

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

#### 4.6 Landschaftsplan

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

#### 4.7 Bebauungsplan

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

#### 4.8 Stand der Flurbereinigungsverfahren in der Verbandsgemeinde

In den Gemarkungen Dienethal, Sulzbach, Misselberg, Dornholzhausen, Obernhof, Oberwies, Weinähr und Winden werden Flurbereinigungsverfahren durchgeführt. Eine Übersicht bietet die folgende Tabelle 9 (Stand 02/2024):

Tabelle 3: Zusammenfassung der geplanten Neuausweisungen

Nummer	Verfahrensname	Aktenzeichen	Plan § 41	Verfahrensstand
3	Dienethal	81177	Noch offen	Früh
5	Sulzbach-Misselberg	81155	Noch offen	Früh
6	Dornholzhausen	81124	Steht	Mittendrin
10	Obernhof-Weinähr	81159	Steht	Mittendrin

11	Oberwies	81201	Steht	Mittendrin
12	Winden	81182	Steht	Mittendrin

Wird ein oder mehrere von den oben beschriebenen Flurbereinigungsverfahren während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beendet, werden die neuen Kataster dem Flächennutzungsplan während dem Verfahren neu zugrunde gelegt.

#### 4.9 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

## 5 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZSTATUS, SCHUTZGÜTER

### 5.1 Schutzgebiete (BNatSchG)

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

Tabelle 4: Schutzgebiete und Schutzstatus im Verbandsgemeindegebiet

Schutzgebietskategorie	Innerhalb Plangebiet	Anzahl im Plangebiet	Schutzgebietsbezeichnung
------------------------	----------------------	----------------------	--------------------------



Schutzgebietskategorie	Innerhalb Plangebiet	Anzahl im Plangebiet	Schutzgebietsbezeichnung
<b>Biotopverbund, Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG)</b>	X	-	Gemäß LEP IV
<b>Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG)</b>	X	3	Kiesgrube Einsiedel (NSG-7100-152)
			Nieverner Wehr (NSG-7100-078)
			Schleuse Hollerich (NSG-7100-127)
<b>Nationalparke / Naturmonumente (§ 24 BNatSchG)</b>	0	-	
<b>Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)</b>	0	-	
<b>Naturparke (§ 27 BNatSchG)</b>	X	1	Naturpark Nassau (NTP-7000-003), inkl. 2. und 3. Kernzone
<b>Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)</b>	0	-	
<b>Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)</b>	X	12	Misselblumenwiese Misselberg (ND-7141-448)
			Eiche am Grisselberg (Traubeneiche) (ND-7141-453)
			Stieleiche Bad Ems (ND-7141-379)
			Luthereiche Bad Ems (Amerikanische Roteiche) (ND-7141-377)
			Pyramideneiche Bad Ems (Säuleneiche) (ND-7141-380)
			Alte Eiche Dausenau (Stieleiche) (ND-7141-388)
			Sommerlindenreihe Dausenau (ND-7141-389)
			Alte Eiche Dienethal (Stieleiche) (ND-7141-390)
			Steileiche Lollschied (ND-7141-420)
			Eibengruppe Nassau (ND-7141-425)
			Alte Eiche Schweighausen (Stieleiche) (ND-7141-436)
			Femellinde Schweighausen (Winterlinde) (ND-7141-438)

Schutzgebietskategorie	Innerhalb Plangebiet	Anzahl im Plangebiet	Schutzgebietsbezeichnung
<b>Geschützte Landschaftsbestandteile</b> (§ 29 BNatSchG)	X	2	Gräveheid (LB-7141-016)
			Singhofer Weiher (LB-7141-019)
<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> (§ 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG)	X	zahlreich	Sehr zahlreich und verteilt (keine Einzelbetrachtung)
			Weitere gesetzlich geschützten Biotope können sich aus der Ausgestaltung vor Ort ergeben, da der tatsächliche Zustand und nicht die Kartierung relevant ist.
<b>FFH-Gebiete</b> (§ 32 BNatSchG)	X	2	Lahnhängen (FFH-7000-035)
			Montabaure Höhe (FFH-7000-027)
<b>Vogelschutzgebiete</b> (§ 32 BNatSchG)	X	2	Lahnhängen (VSG-7000-012)
			Mittelrheintal (VSG-7000-016)

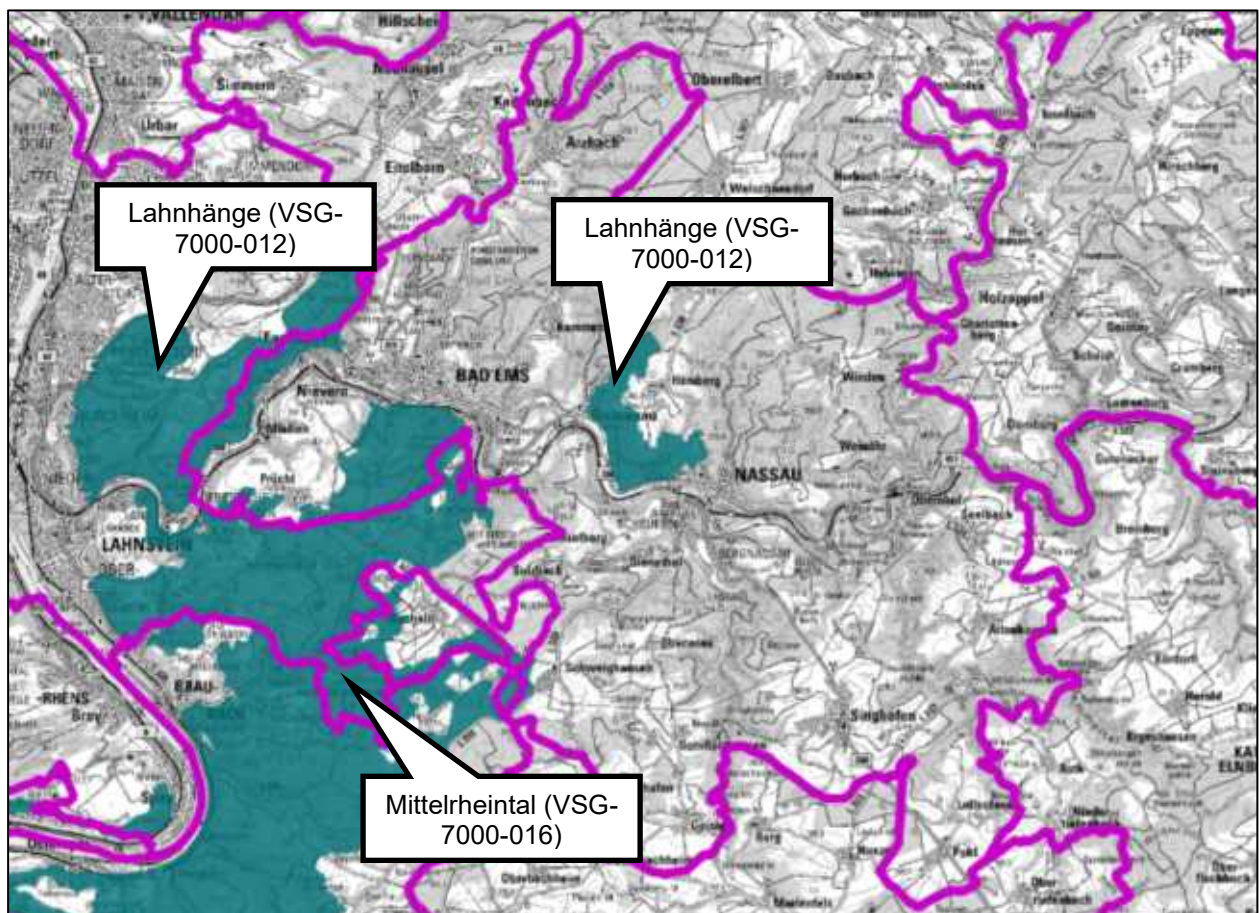


Abb. 3: Vogelschutzgebiet; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

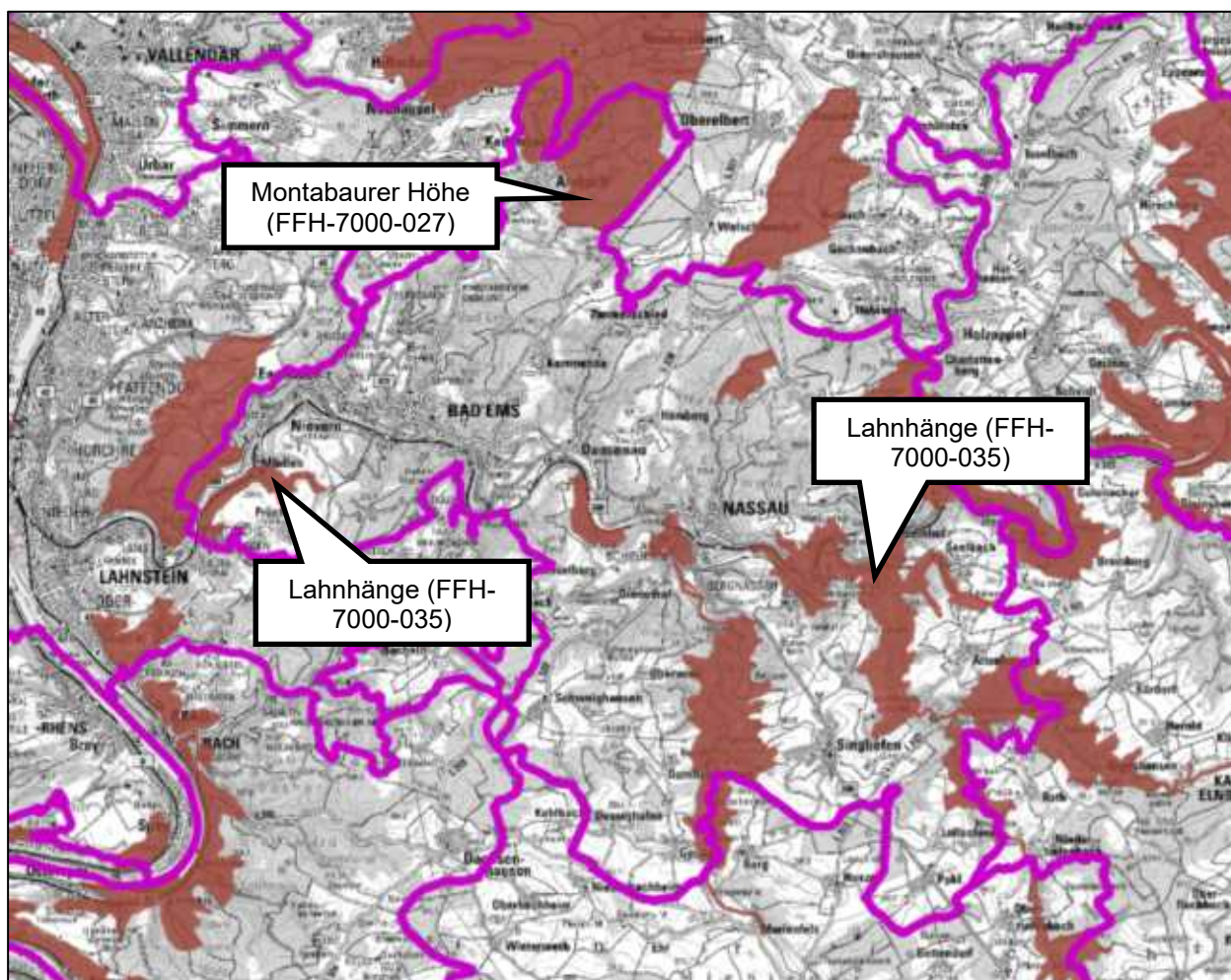


Abb. 4: Flora-Fauna-Habitat; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



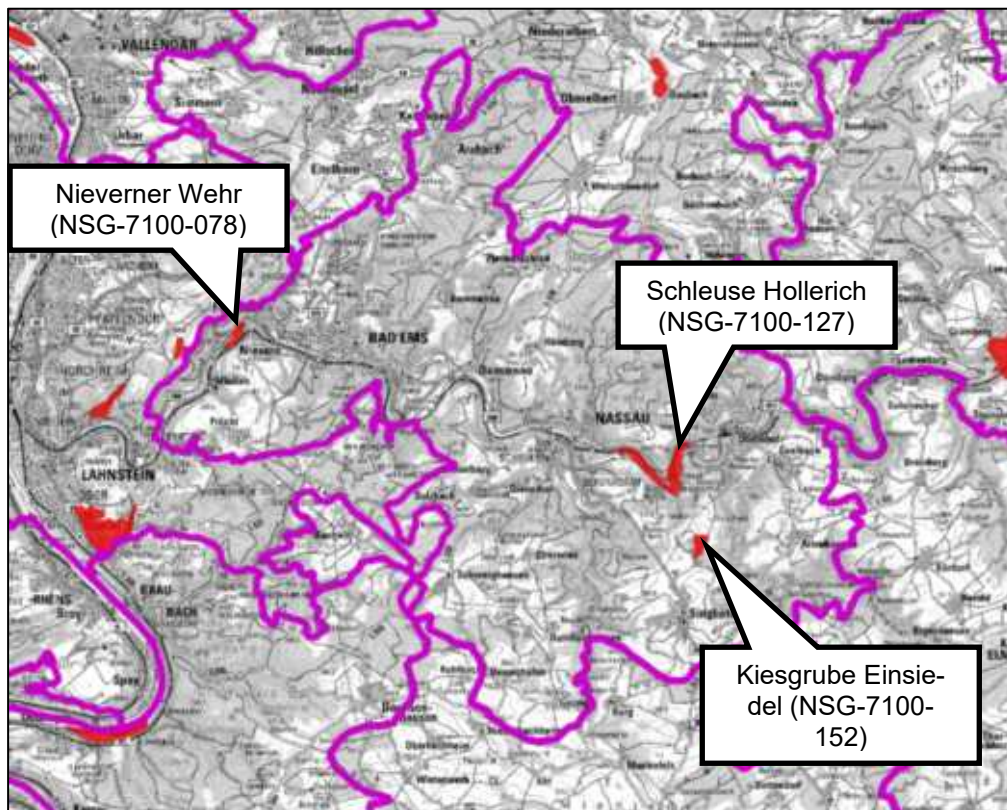


Abb. 5: Naturschutzgebiete; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

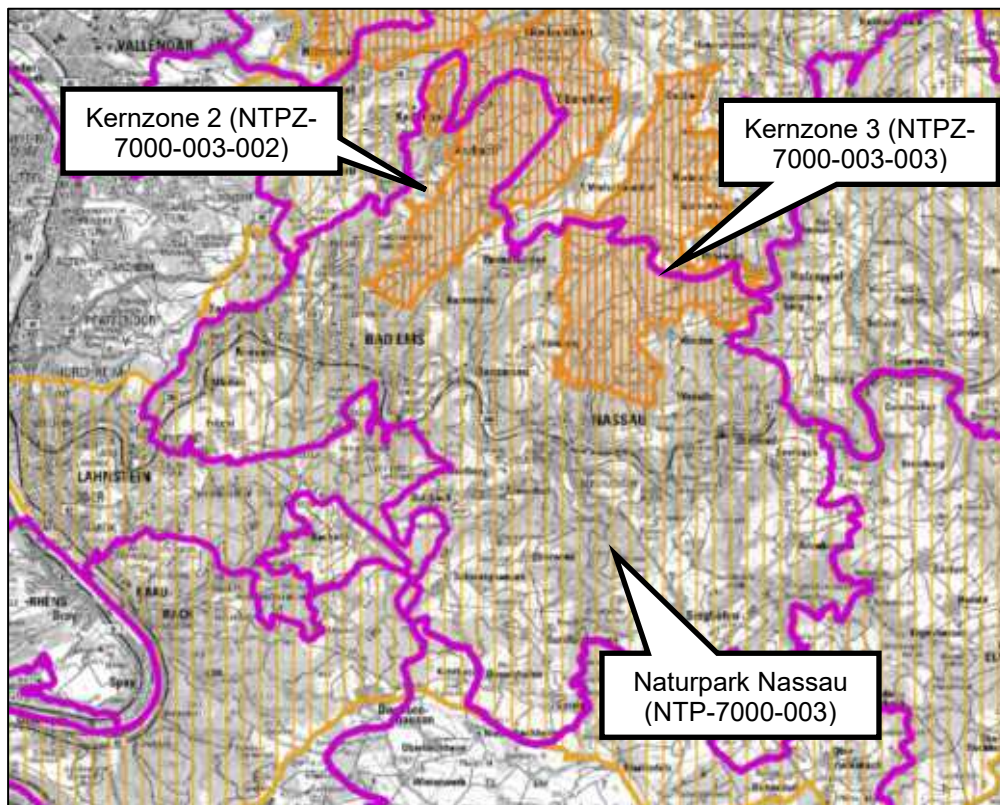


Abb. 6: Naturpark; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



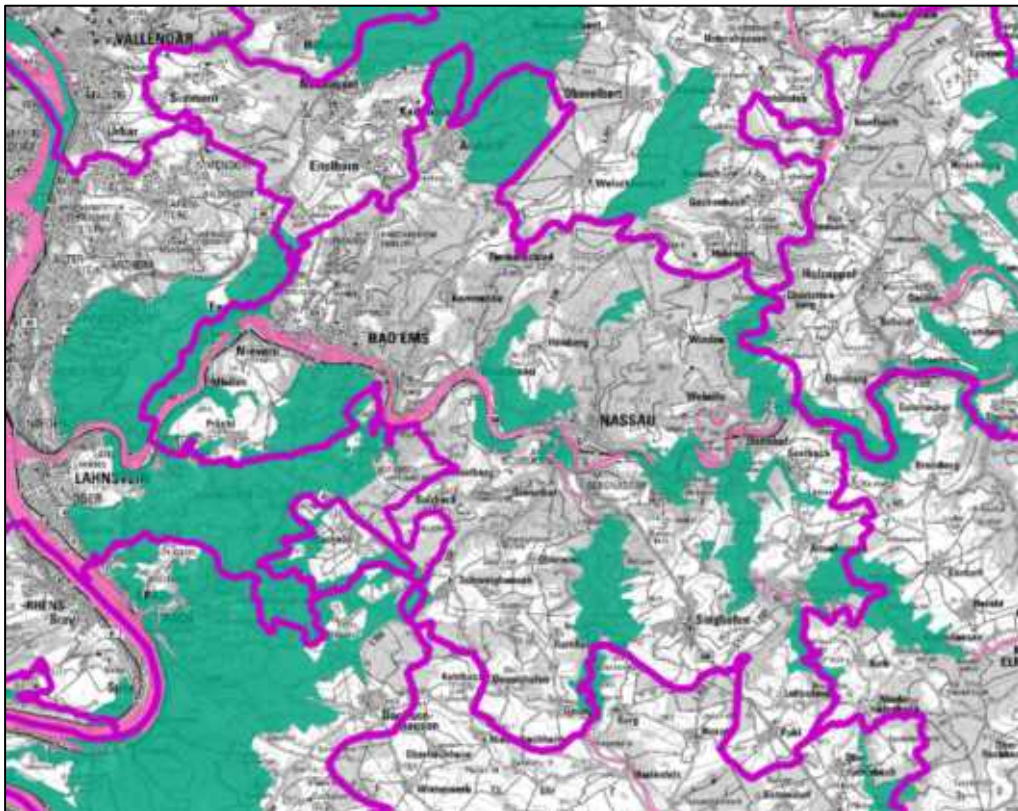


Abb. 7: Landesweiter Biotopverbund (LEP IV); Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

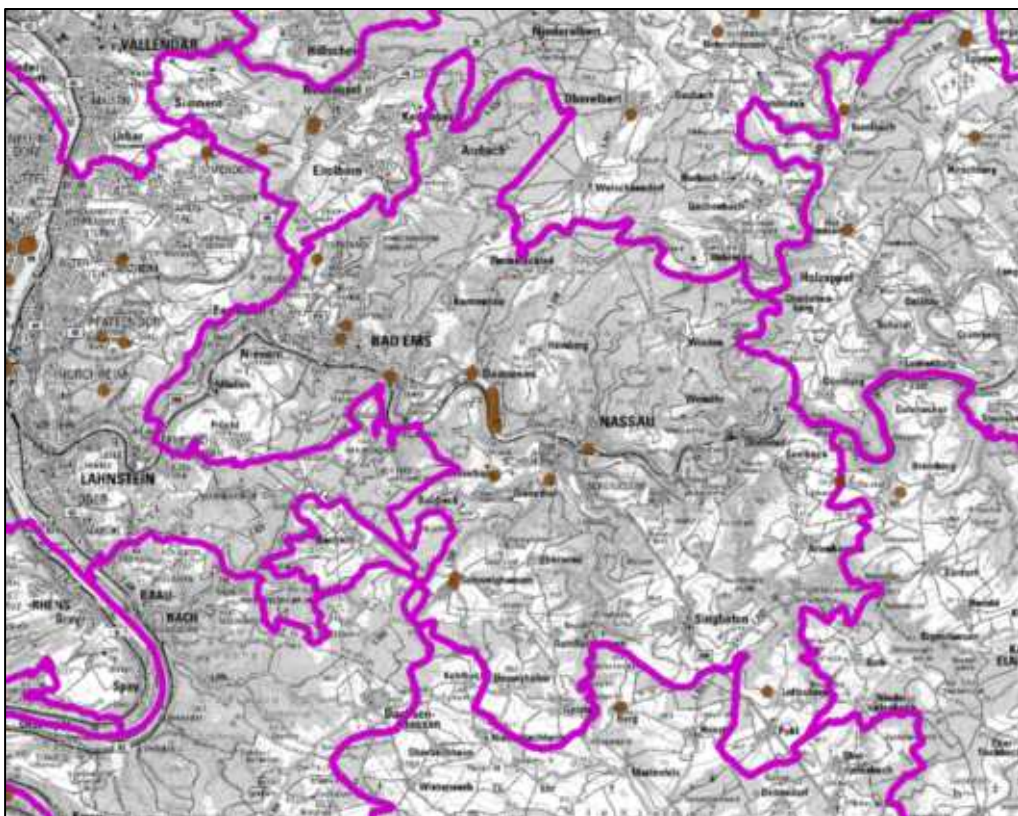


Abb. 8: Naturdenkmale; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz



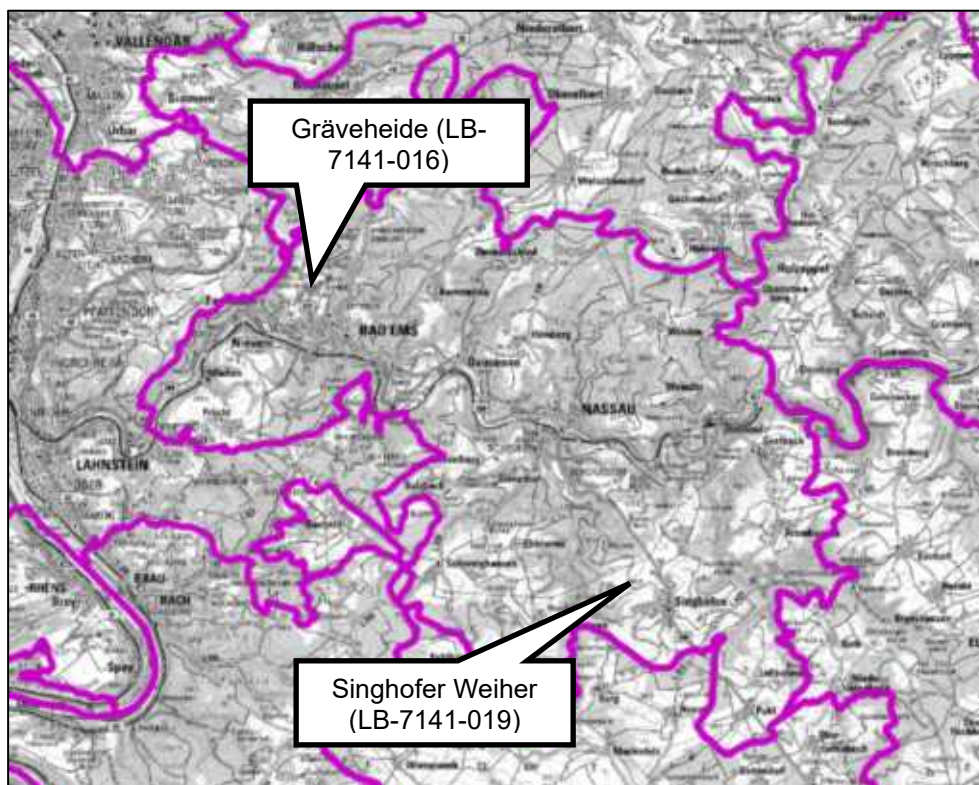


Abb. 9: Geschützte Landschaftsbestandteile; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 31.10.2024, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

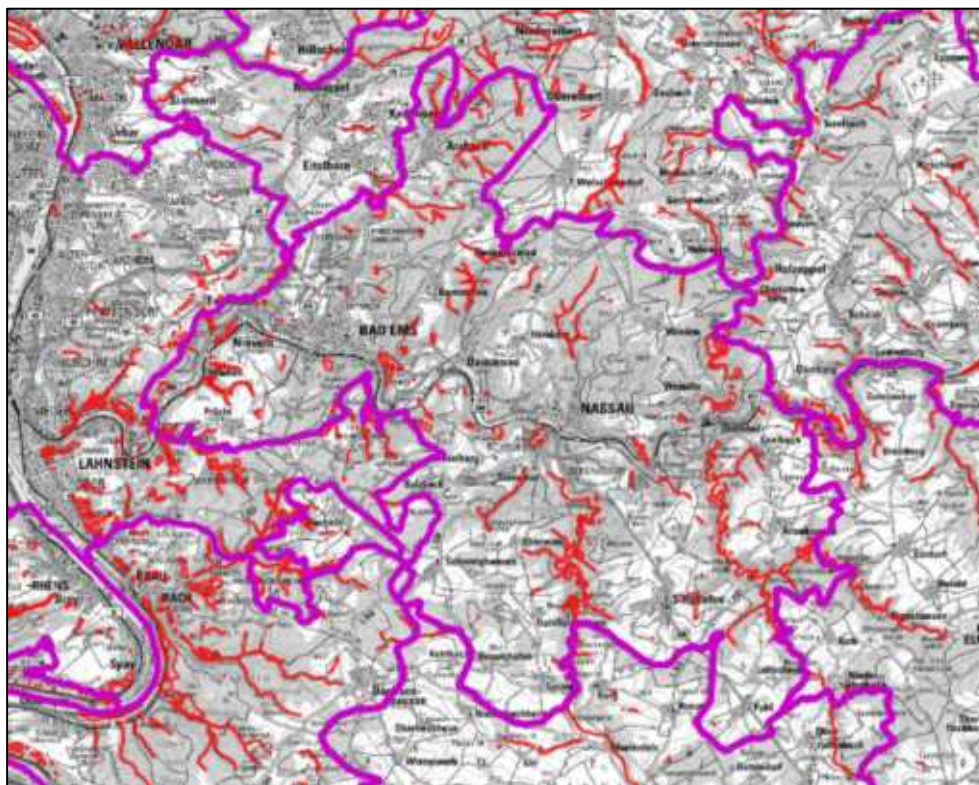


Abb. 10: geschützte Biotope; Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP, Zugriff am 05.07.2023, © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

## 5.2 Verordnung über den Naturpark Nassau

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

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

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

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

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

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

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

## 5.3 Wasserschutzgebiete (WHG)

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

Tabelle 5: Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete

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



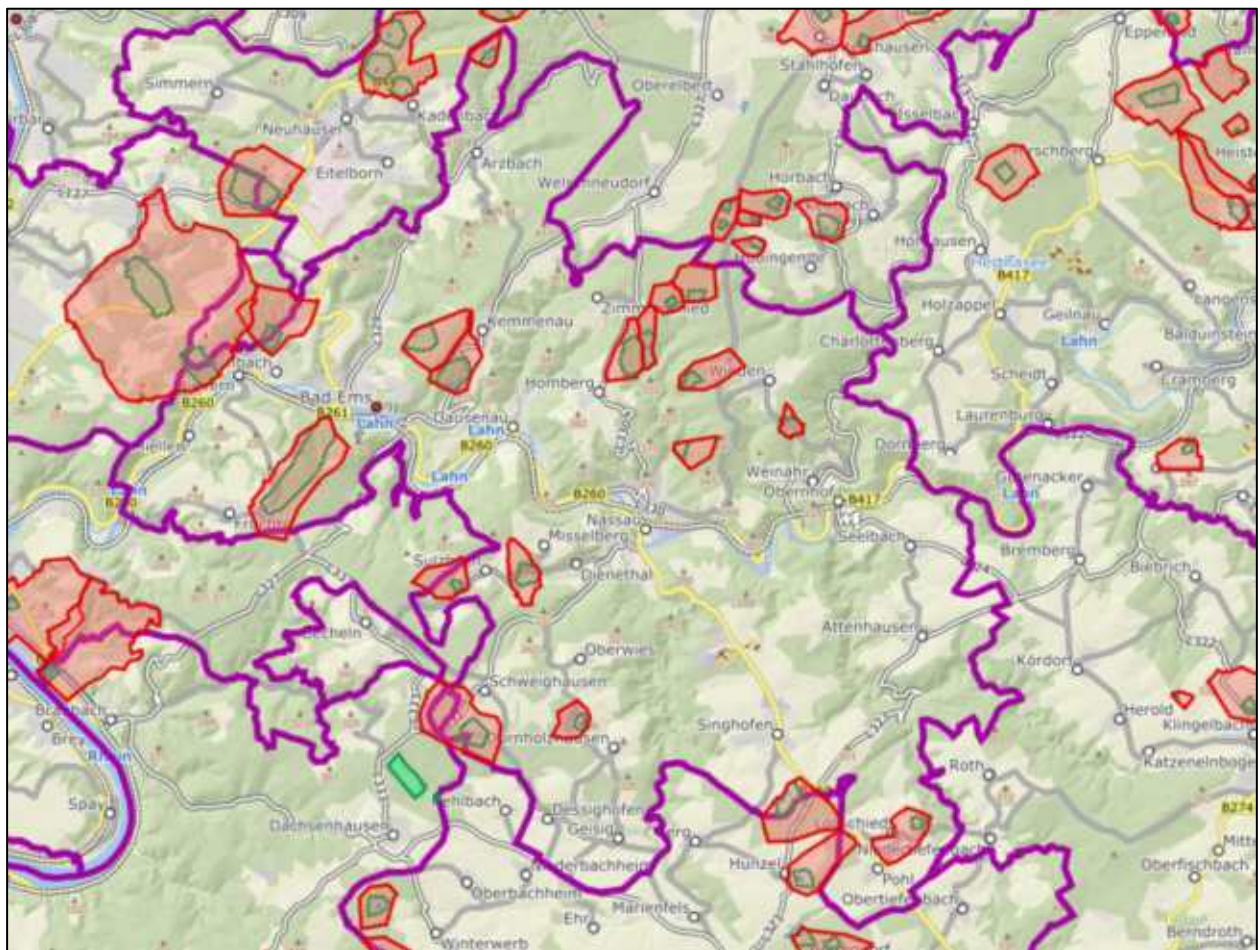


Abb. 11: Festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete; Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff am 31.10.2024, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

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

Tabelle 6: Abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiete

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

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

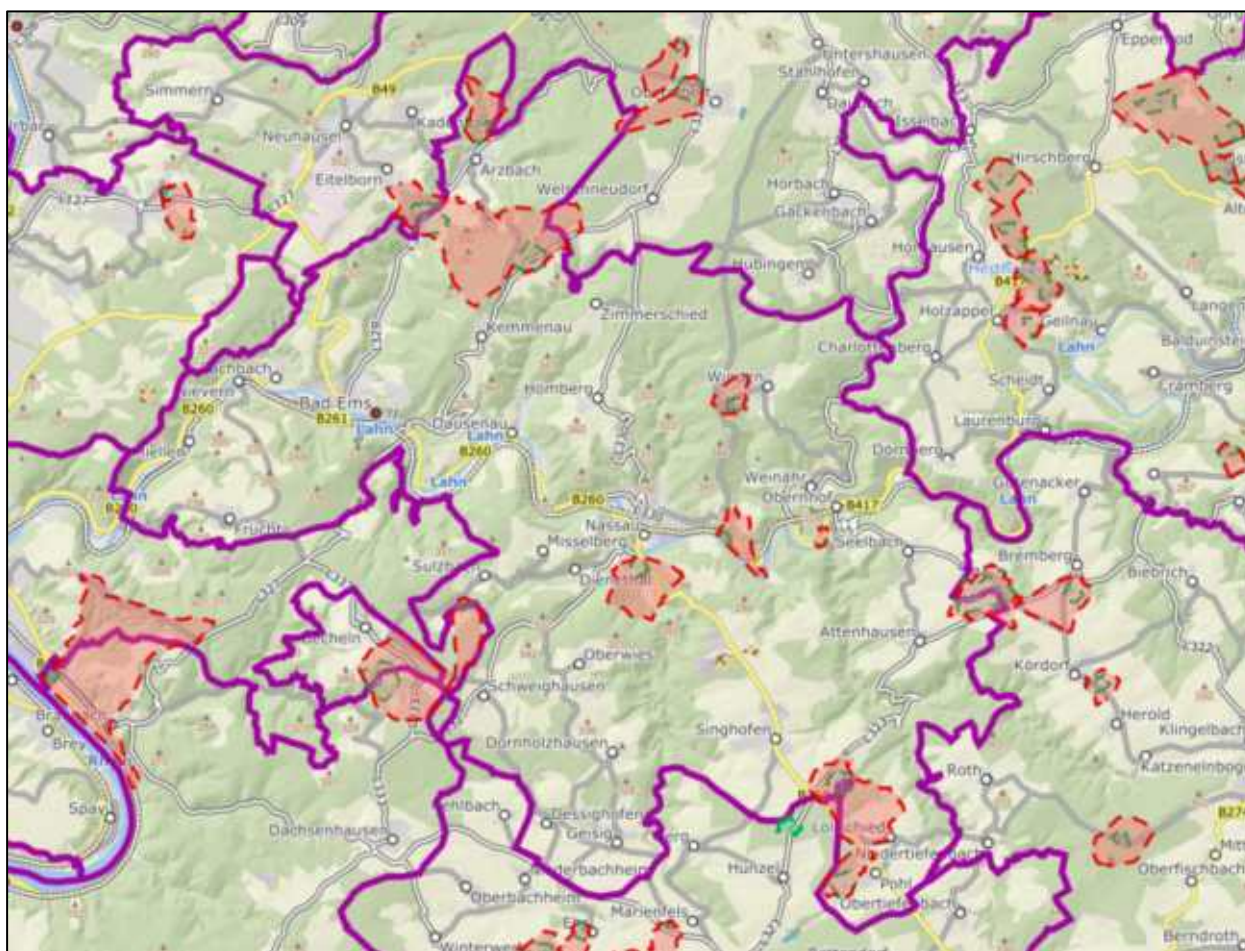


Abb. 12: Abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiete; Quelle: Wasserportal Rheinland-Pfalz, Zugriff am 31.10.2024, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz

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

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



## 6 BAUFLÄCHENMANAGEMENT

### 6.1 Wohnbauflächen

#### 6.1.1 Übergeordnete Planungsvorgaben

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

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

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

**Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert**

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohner vorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z 32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.1.2 Berechnungsgrundlagen

Die Bemessung der Einwohnerzahlen innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau für das Jahr 2040 beruht auf der sechsten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Die Berechnung stützt sich auf das Basisjahr 2020. Die Ergebnisse für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau finden sich in der Veröffentlichung zum Rhein-Lahn-Kreis. Gemäß den Daten des statistischen Landesamtes wird die Bevölkerungszahl der Verbandsgemeinde von 28.223 Einwohner im Jahr 2020 auf 28.199 Einwohner im Jahr 2040 leicht zurückgehen. Zwischenzeitlich wird die Bevölkerung jedoch noch auf bis zu 28.380 Einwohner (Jahr 2030) ansteigen. Der vorausberechnete Rückgang der Bevölkerung auf 28.199 im Jahr 2040 wurde für die Berechnung der Schwellenwerte gemäß der heutigen Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Kommunen verteilt. Dieses Vorgehen deckt sich auch mit der Berechnung im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald (vgl. S. 19, 2. Absatz des ROP). Die angenommene Bevölkerungsverteilung innerhalb der Verbandsgemeinde im Jahr 2040 ist der folgenden Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 7: Bevölkerungsannahmen für das Jahr 2040 in den einzelnen Städten und Ortsgemeinden

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

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

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

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



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

### 6.1.3 Berechnungsergebnisse

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

Tabelle 8: Rechnerisch ermittelte Bedarfs- und Schwellenwerte der VG Bad Ems-Nassau

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

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

Da sich die Schwellenwerte auf das Gebiet des Flächennutzungsplans beziehen sollen (vgl. **Z 30**), sind die in obiger Tabelle 7 aufgelisteten Schwellenwerte nicht starr an die jeweiligen Kommunen gebunden. Werden in bestimmten Kommunen zugeordnete Schwellenwerte nicht (vollständig) ausgeschöpft, können diese nicht genutzten Schwellenwerte auf die übrigen Kommunen verteilt werden. Auf der anderen Seite müssen im Falle von mehr Wohnbauflächenausweisungen in einer Kommune, als dieser gemäß der Schwellenwertberechnung zusteht, die übrigen Gemeinden diesen Überschuss durch Flächeneinsparungen kompensieren.

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

#### 6.1.4 Neue Wohnbauflächen

Für die folgenden Gemeinden werden keine Wohnbauflächen ausgewiesen:

- Frücht
- Geisig
- Lollschied
- Miellen
- Misselberg
- Oberwies
- Pohl
- Schweighausen
- Sulzbach
- Zimmerschied

Mit Ausnahme von Frücht handelt es sich um kleine Gemeinden mit weniger als 500 Einwohnern. Der Entwicklungsdruck ist daher gering und kann häufig über vorhandene Baulücken oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung bereits gedeckt werden. Zudem haben die meisten genannten Gemeinden in den vergangenen Jahren neue Wohngebiete entwickelt oder zumin-

dest Bebauungspläne beschlossen. Diese Baugebiete decken zusätzlich den Bedarf der kommenden Jahre, sodass mittelfristig kein weiterer Bedarf an Wohnbauflächen erkennbar ist.

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

Im Folgenden werden die geplanten Wohnbauflächen stichpunktartig gelistet:

Allgemeine Hinweise:

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

Arzbach		Fläche ARZ-W1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Im Süden der Ortsgemeinde Arzbach, südlich an den Ortsteil „Bierhaus“ anschließend. Aus nördlicher Richtung „Am Bühl“ gut zu erschließen.	
Immissionsbelastung	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 329 von 55 dB(A) oder teilweise mehr erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 55 dB(A), im Nordosten auch unter 50 dB(A) vor.	
Größe (Anteil am Bedarfswert)	ca. 2,03 ha (50,2 %)	
aktuelle Nutzung	Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich (Förderung im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen) und für private Gärten genutzt. Teilweise bestehen größere Baumgruppen. Mittig verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Wirtschaftsweg.	
angrenzende Nutzung	Nördlich befinden sich Wohnbebauungen, in den übrigen Richtungen liegen Wirtschaftswege und dahinter landwirtschaftliche Nutzungen (überwiegend Grünland) und vereinzelte Baumgruppen	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Der nordöstliche Bereich wurde bereits im vorherigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die restlichen Flächen wurden als „Landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangflächen der 1. Kategorie“ dargestellt.	

<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Arzbach und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Ein kleiner Teil im Nordwesten wird als Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund festgelegt. Dieser Teil kann sich zur Entwicklung von naturschutzfachlichem Ausgleich anbieten, sofern keine Zielabweichung erfolgt.
<b>Topografie</b>	Das Gelände steigt von etwa 160 m NHN im Westen auf rund 190 m NHN im Osten über eine Länge von etwa 200 m an. Die Fläche ist folglich nach Westen exponiert.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Arzbach, im Naturpark Nassau. Die Kernzone des Naturparks liegt etwa 400 m östlich.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Wenige Meter südlich befindet sich die Zone III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes Br. Kunzbach 2+3-Arzbach und Br. Kemmenau (403220133).
<b>Besonderheiten</b>	<p>Im nördlichen Bereich ist mit archäologischen Befunden zu rechnen, da es die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes überlagert. Auf die denkmalrechtliche Genehmigung nach § 8 DSchG wird hingewiesen.</p> <p>Etwa 300 m südlich verläuft eine Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH, weshalb es hier insbesondere zu optischen Beeinträchtigungen kann.</p>

Arzbach		Fläche ARZ-W2
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	<p>Im Süden der Ortsgemeinde Arzbach, nördlich an den Ortsteil „Bierhaus“/ südlich an den Friedhof Arzbach anschließend. Aus nördlicher/westlicher/südlicher Richtung durch die Straße „Am Bühl“ gut zu erschließen.</p>	
Immissionsbelastung	<p>Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 329 bis 50 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 45 dB(A).</p>	
Größe (Anteil am Bedarfswert)	<p>ca. 0,59 ha (14,6 %)</p>	
aktuelle Nutzung	<p>Überwiegend landwirtschaftliche Flächen in Form von Grünland, teilweise Gehölzstrukturen. Von Südost nach Nordwest kreuzt eine oberirdische Stromleitung das Gebiet.</p>	
angrenzende Nutzung	<p>Südlich liegen Wohnnutzungen, nördlich befindet sich der Friedhof Arzbach, im Westen und Osten befinden sich dichtere Gehölzstrukturen</p>	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Wohnbaufläche</p>	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	<p>Die Fläche wird lediglich von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Arzbach und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.</p>	
Topografie	<p>Die Fläche ist nach Süden exponiert. Das Gelände steigt auf einer Länge von durchschnittlich 40 m bis 50 m um 10 m an</p>	
Starkregengefährdung	<p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ östlich angrenzend zu größeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 50 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit über 2,0 m/s).</p>	



<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Arzbach, im Naturpark Nassau. Die Kernzone des Naturparks liegt etwa 400 m östlich.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Die Fläche eignet sich besonders um den Ortsteil „Bierhaus“ mit dem Siedlungskörper Arzbach zu verbinden.  Im nördlichen Bereich ist mit archäologischen Befunden zu rechnen, da es die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes überlagert.

Attenhausen		Fläche ATT-W1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche grenzt südöstlich an den Siedlungskörper Attenhausen an. Die Erschließung kann aus nordwestlicher Richtung über die Straße „Am Dorfgemeinschaftshaus“ erfolgen.	
<b>Immissionsbelastung</b>	In den südwestlichen und nördlichen Bereichen werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 323 („Ortsstraße“) bis 50 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 45 dB(A) vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>	ca. 1,64 ha (167,3 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung als Grünland mit einigen Einzelbäumen. Im Norden befindet sich eine kleine Wiese mit dichterem Baumbestand	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Im Westen grenzen Wohnnutzungen und das Dorfgemeinschaftshaus an. Südwestlich befindet sich ein von dichten Gehölzen umgebener Parkplatz. Nördlich befinden sich Kleingärten. Im Osten und Süden grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzungen an (überwiegend Ackerbau und Grünland)	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Geplante Wohnbaufläche „At 2“	

<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert und randlich im Südosten von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund tangiert. Dies steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Die Fläche steigt auf einer Länge von etwa 80 m von rund 280 m NHN auf 290 m NHN an. Der Hang ist dabei nach Westen exponiert.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verbreitet zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, sehr vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.


Bad Ems		Fläche EMS-W1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Norden der Stadt Bad Ems, südöstlich der „Ernst-Born-Grundschule“. Erschließungen sind über die westlich angrenzenden Straßen „Eisenbach“ oder „Am Fahnenberg“ denkbar.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 329 („Arzbacher Straße“) bis 50 dB(A) oder erreicht.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 1,44 ha (6,9 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Aktuell wird die Fläche überwiegend als Grünland genutzt. Im Südwesten finden sich außerdem dichte Gehölzstrukturen.	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Nördlich liegen private Schrebergärten. Westlich grenzen Wohnnutzungen an. Etwa 100 m nordwestlich befindet sich die „Ernst-Born-Grundschule“. Östlich und südlich befinden	

	sich Grünlandnutzungen, die vor allem in südliche Richtung durch Gehölzstrukturen unterbrochen werden. Etwas weiter westlich beginnt eine große Waldfläche.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Im Regionalplan wird die Fläche lediglich von einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit und Erholung“ überlagert. Da diese Festlegung das gesamte Stadtgebiet Bad Ems betrifft, ist hier kein entgegenstehen festzustellen.
<b>Topografie</b>	Der südliche Bereich der Fläche ist nach Westen exponiert und fällt steil über eine Strecke von etwa 55 m von 135 m NHN auf 110 m NHN. Der nördliche Bereich ist nach Nordwesten exponiert und grundsätzlich flacher. Hier fällt das Gelände über rund 110 m von 140 m NHN auf etwa 125 m NHN
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ insbesondere nördlich angrenzend zu massiven Überflutungserscheinungen kommen (verbreitet bis 30 cm Wassertiefe, linienhaft auch bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit im „Hauptstrom“ über 2,0 m/s); im Plangebiet selbst bestehen kleinere Überschwemmungsgefahren.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Im Gebiet der Gemarkung Ems befindet sich die Bewilligung „Ulrike 1“ für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die VG Bad Ems-Nassau.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.</p>

Bad Ems		Fläche EMS-W2
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	<p>Die Fläche liegt im Nordosten der Stadt Bad Ems auf dem „Trümmerborn“. Eine Erschließung ist über die südlich angrenzende „Alte Kemmenauer Straße“ grundsätzlich möglich.</p>	
<b>Immissionsbelastung</b>	<p>Im Rahmen der Lärmkartierung RLP 2022 wurde die „Alte Kemmenauer Straße“ nicht bewertet. Aussagen zur Lärmbelastung können nicht getroffen werden, sind aufgrund der umliegenden Nutzungen und der Tempo-30-Zone aber auch nicht wesentlich zu erwarten.</p>	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs- wert)</b>	<p>ca. 1,18 ha (5,6 %)</p>	
<b>aktuelle Nutzung</b>	<p>Aktuell wird die Fläche als Grünland (Förderung im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen, Vertragsnaturschutz Grünland) genutzt. Im Südwesten befinden sich verdichtete Gehölzstrukturen.</p>	
<b>angrenzende Nutzung</b>	<p>Südlich grenzen hinter der „alten Kemmenauer Straße“ Wohnnutzungen an. Zu den übrigen Seiten liegen Grünlandnutzungen, die sich in westlicher Richtung durch teils dichte Gehölzbestände abgelöst werden.</p>	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<p>Die Fläche wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt.</p>	
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	<p>Im Regionalplan wird die Fläche lediglich von einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit und Erholung“ überlagert. Da diese Festlegung das gesamte Stadtgebiet Bad Ems betrifft, ist hier kein entgegenstehen festzustellen.</p>	
<b>Topografie</b>	<p>Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt über etwa 110 m von rund 250 m NHN auf etwa 235 m NHN. Die Fläche befindet sich in exponierter Lage auf einer Anhöhe östlich der Stadt Bad Ems, wo auch mehrere Kliniken stehen.</p>	
<b>Starkregengefährdung</b>	<p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). Auf der angrenzenden „Alten Kemmenauer Straße“ bestehen höhere Sturzflutgefahren.</p>	



<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet von der Zone B I des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Die Fläche liegt im Bereich frühgeschichtlicher Fundstellen, weshalb im weiteren Verfahren eine geophysikalische Sachstandsermittlung empfohlen wird.</p> <p>Die Fläche befindet sich angrenzend an ein Bergsenkungsgebiet.</p> <p>Im Gebiet der Gemarkung Ems befindet sich die Bewilligung „Ulrike 1“ für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die VG Bad Ems-Nassau.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.</p>

Bad Ems		Fläche EMS-W3
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	<p>Die Fläche liegt im Osten der Stadt Bad Ems, westlich der Reitportanlage. Eine Erschließung ist über die südlich angrenzende „Grabenstraße“ denkbar. Die „Grabenstraße“ (L 327) ist im Bereich der Planung als Verknüpfungsbereich beziehungsweise freie Strecke definiert, weshalb hier Einschränkungen nach LStrG zu berücksichtigen sind.</p>	
<b>Immissionsbelastung</b>	<p>Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 327 („Grabenstraße“) von 65 dB(A) oder mehr (direkt an der Straße) erreicht. Nach Westen hin liegen zunehmend geringere Lärmwerte bis etwa 50 dB(A) vor.</p> <p>Weitere Lärm- sowie Geruchsbelästigungen können durch die östlich gelegene Pferdehaltung entstehen.</p>	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 4,65 ha (22,1 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	<p>Die Fläche war größtenteils von einer Obstwiese dominiert. Anfang 2025 wurde diese ohne Kenntnis der Unteren Na-</p>	

	turschutzbehörde gerodet. Diese Strukturen öffnen sich in östliche Richtung und werden dort als Grünland und Weideflächen genutzt.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Nördlich und westlich grenzen Waldflächen an. Im Süden befinden sich Wohnnutzungen der Stadtlage Bad Ems, teils durch die „Grabenstraße“ getrennt. Ebenfalls durch die „Grabenstraße“ getrennt liegt der östliche Reiterhof.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird bereits als Wohnbaufläche dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Im Regionalplan wird die Fläche lediglich von einem Vorbehaltsgebiet „Freizeit und Erholung“ überlagert. Da diese Festlegung das gesamte Stadtgebiet Bad Ems betrifft, ist hier kein entgegenstehen festzustellen.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Süden exponiert und fällt über etwa 210 m von rund 215 m NHN auf etwa 175 m NHN. In den westlichen Bereichen dreht die Hangausrichtung nach Südost.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Süden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit meist bis 0,5 m/s, vereinzelt bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet von der Zone B III des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Aufgrund der Landesstraße (Stadtaus- und -einfahrt) ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.</p> <p>Im Gebiet der Gemarkung Ems befindet sich die Bewilligung „Ulrike 1“ für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die VG Bad Ems-Nassau.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.</p>

Becheln		Fläche BEC-W3
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Südwestlich der Ortslage zwischen „Braubacher Weg“ und „Endstraße“ die zudem eine Erschließung ermöglichen.	
Immissionsbelastung	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.	
Größe (Anteil am Bedarfs-wert)	ca. 0,17 ha (10,8 %)	
aktuelle Nutzung	Aktuell wird die Fläche gärtnerisch (Obstbäume) genutzt.	
angrenzende Nutzung	Die Fläche liegt eingebettet in den Siedlungsbereich Becheln. Nördlich und südöstlich befinden sich Wohngebäude, ansonsten grenzen gärtnerische Nutzungen an. In südwestlicher Richtung beginnt der bauplanungsrechtliche Außenbereich.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Fläche wurde bereits als Wohnbaufläche dargestellt.	
Regionaler Raumordnungs-plan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Das Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund grenzt unmittelbar südwestlich an. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete notwendig, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme weiterer kleiner Flächen im Norden, keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden.	
Topografie	Die Fläche ist nach Westen exponiert und liegt auf etwa 370 m NHN.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ in zentralen Bereichen zu größeren Überflutungerscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s).	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau.	
Wasserschutzgebiet	Keine.	
Besonderheiten	Keine.	


Becheln		Fläche BEC-W4
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Südwestlich der Ortslage in der Verlängerung der Straße „Auf dem Klopp“. Hierüber ist auch eine Erschließung denkbar.	
Immissionsbelastung	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.	
Größe (Anteil am Bedarfs-wert)	ca. 0,48 ha (30,4 %)	
aktuelle Nutzung	Aktuell wird die Fläche gärtnerisch (Obstbäume) genutzt.	
angrenzende Nutzung	Die Fläche liegt südwestlich des Siedlungsbereichs Becheln. Nördlich und nordöstlich befinden sich Wohngebäude, ansonsten grenzen gärtnerische Nutzungen, im Süden auch Grünland, an.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Fläche wurde bisher als „Landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege als Ziel (Ackerrandstreifen, Alleebeplantzung etc.) – 2. Kategorie“ dargestellt.	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und von einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund überlagert. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete notwendig, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme kleineren Flächen im Norden, keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden.	
Topografie	Die Fläche ist nach Nordwesten exponiert und steigt über eine Länge von etwa 60 m von etwa 375 m NHN auf 385 m NHN an.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ nicht mit besonderen Überflutungserscheinungen zu rechnen.	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Be-	



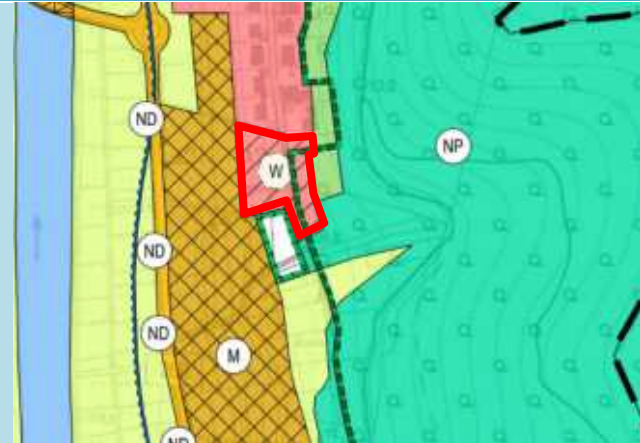
	cheln, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.

<b>Becheln</b>		<b>Fläche BEC-W5</b>
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	<p>Südöstlich der Ortslage angrenzend an die L 333 (Südwesten) und die K 6 (Südosten). Erschließungen des Gebiets sind über die nördlichen Ortsstraßen „Tanusstraße“ und „Keltenstraße“ möglich. Erschließungen über die K 6 oder die L 333 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.</p>	
<b>Immissionsbelastung</b>	<p>Im Plangebiet werden bedingt durch die angrenzende L 333 im Süden und K 6 im Osten gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte zwischen 45 und 54 dB(A) erreicht. Unmittelbar an den Straßen wurden Werte bis über 60 dB(A) berechnet.</p>	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	<p>ca. 2,27 ha (143,7 %)</p>	
<b>aktuelle Nutzung</b>	<p>Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau). Im Nordosten besteht außerdem schon ein Weg (Verbindung „Tanusstraße“ und „K 6“)</p>	
<b>angrenzende Nutzung</b>	<p>Im Nordosten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Südöstlich verläuft die K 6, dahinter befindet sich der Friedhof Becheln. Südwestlich liegt die L 333, dahinter liegen im Süden land- und forstwirtschaftliche Flächen, im Südwesten Wohnbauflächen. Nordwestlich grenzen die Wohnhäuser aus dem Baugebiet „Gemüsefelder“ an die geplante Wohnbaufläche unmittelbar an.</p>	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<p>Die Fläche wurde bisher als „Landespflegerische Vorrangfläche für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege“ dargestellt.</p>	
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald</b>	<p>Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und von einem Vorbehaltsgebiet</p>	

<b>2017</b>	biet Regionaler Biotopverbund überlagert. Für Becheln ist bei einer Ortserweiterung die Inanspruchnahme beider Vorbehaltsgebiete notwendig, da angrenzend an die Ortslage mit Ausnahme einer kleinen Forstfläche im Norden, keine Flächen vorliegen, die lediglich eine der beiden Vorrangflächen abbilden.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Westen exponiert und steigt über eine Länge von etwa 190 m von etwa 384 m NHN auf 397 m NHN an.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ lediglich randlich im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Unmittelbar südöstlich grenzt die Zone III des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebietes „Br + Q Becheln“ (403220022) an.
<b>Besonderheiten</b>	Im gesamten Bereich ist mit archäologischen Befunden zu rechnen, da es die Pufferzone des seriellen transnationalen UNESCO-Welterbes Obergermanisch-Rätischer Limes überlagert.

Dausenau <span style="float: right;">Fläche DAU-W2</span>	
<b>Ausschnitt</b>	
<b>Lage und Erschließung</b>	Im Süden der Ortslage, südlich der Lahn. Erschließungen sind über den „Röderweg“ möglich.
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht.
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 4,31 ha (146,1 %)
<b>aktuelle Nutzung</b>	Reich strukturierte Grünlandfläche mit zahlreichen Gehölzen und Gehölzgruppen, die sich im Nordwesten teils zu

	waldartigen Beständen verdichten. Im Nordosten verläuft außerdem ein befestigter Weg, der bereits zur Erschließung nördlich angrenzender Wohnhäuser dient.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Von Nordwest über Nord nach Ost grenzen Wohnnutzungen des Siedlungsbereichs Dausenau an die geplanten Flächen. Südwestlich grenzen Waldflächen an. Im Süden wird die mit Gehölzen reich strukturierte Grünlandfläche fortgesetzt.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	<p>Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.</p> <p>Südlich grenzt unmittelbar ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund an.</p> <p>Durch den südwestlichen Bereich verläuft eine überregionale Straßenverbindung. Diese Festlegung dürfte jedoch der Bundesstraße B 260 rechts der Lahn gelten und ist folglich der Planunschärfe zu verschulden.</p>
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Norden exponiert, in den Randlagen auch nach Nordwest und Nordost. Der höchste Punkt liegt mit etwa 140 m NHN im Südwesten, der tiefste Punkt bei rund 85 m NHN im Osten. Das Gefälle ist sehr unterschiedlich. Hauptsächlich kann der Geländeabfall mit 20 Höhenmeter auf einer Strecke von etwa 75 m beschrieben werden (20 - 25 %). In den nordwestlichen und östlichen Randlagen sind auch Steigungen deutlich über 50 % und teils über 80 % (im Osten) zu finden.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	<p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau.</p> <p>Südöstlich grenzt das FFH-Gebiet „Lahnabhäng“ (FFH-7000-035) an.</p>
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet, mit Ausnahme der östlichen Bereiche, von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.

Dausenau		Fläche DAU-W3
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Im Südosten der Ortslage, rechts der Lahn. Eine Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Auf der Au“ denkbar.	
Immissionsbelastung	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 von über 60 dB(A) erreicht. In den östlichen Bereichen liegen Lärmwerte unter 60 dB(A) vor.	
Größe (Anteil am Bedarfs-wert)	ca. 0,48 ha (16,3 %)	
aktuelle Nutzung	Waldähnliche Gehölzstrukturen mit einem Wirtschaftsweg mittig in Nord-Süd-Richtung (Verlängerung „Auf der Au“)	
angrenzende Nutzung	Im Norden befinden sich Wohnbebauungen der Gemeinde Dausenau. Ansonsten Waldstrukturen, die sich in westliche Richtung auflockern und in Grünland übergehen.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.	
Regionaler Raumordnungs-plan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.	
Topografie	Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt über eine Länge von etwa 70 m von etwa 125 m NHN auf 97 m NHN ab.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.	
Naturschutz	Der Bereich östlich des Wirtschaftswegs liegt im Vogelschutzgebiet „Lahnabhäng“ (VSG-7000-012). Außerdem befindet sich die Fläche, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau.	



<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	In nachfolgenden Verfahren ist über eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die Vereinbarkeit mit dem nahegelegenen Vogelschutzgebiet sicherzustellen.

<b>Dessighofen</b>		<b>Fläche DES-W2</b>
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche schließt gemeinsam mit einer geplanten Mischbaufläche südöstlich an den Siedlungsbereich Dessighofens an. Eine Erschließung kann über die „Birkenstraße“ (K 10) erfolgen. Erschließungen über die K 10 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 10 („Birkenstraße“) und K 9 („Bergstraße“) bis 55 dB(A), nahe der südlichen K 10 auch bis 60 dB(A), erreicht. In den restlichen Bereichen liegen Lärmwerte zwischen 45 und 50 dB(A) vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 0,86 ha (204,8 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird derzeit überwiegend ackerbaulich (gute Ertragsmesszahlen, > 55) genutzt.	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Westlich angrenzend befinden sich diverse kleinteilige Strukturen, beispielhaft eine Streuobstwiese, vereinzelte Wirtschaftsgebäude und Grünland. Dahinter folgen ein Bolzplatz sowie Wohngebäude der Siedlungslage Dessighofens und das Dorfgemeinschaftshaus. Südwestlich befindet sich die K 10. Zu den übrigen Seiten liegen landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Ackerbau).	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche ist Bestandteil der 10. Änderung des FNP Nassau, die gerade im Verfahren ist. Vor dieser Änderung würde die Fläche der Landwirtschaft zugeordnet, beziehungsweise im Westen der „Kategorie 1-Flächen“, welche nach Nutzungsaufgabe für Maßnahmen zur Entwicklung von Na-	

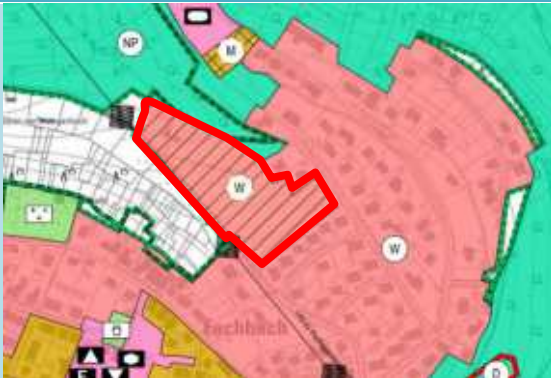
	tur und Landschaft genutzt werden sollen.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dessighofen und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Nordosten exponiert und fällt über eine Länge von etwa 100 m von 255 m NHN auf 240 m NHN ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dessighofen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.

Dienethal		Fläche DIE-W1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Nördlich der Dorfmitte. Eine Erschließung ist über die die Straße „In den Wingertsbergen“ aus östlicher Richtung oder einer Anbindung an die südliche „Talstraße“ denkbar.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>	ca. 1,13 ha (205,5 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Im Süden teilweise Gärten oder kleine Wiesenflächen mit starkem Gehölzbewuchs, im Norden Waldflächen	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Nördlich grenzen Waldflächen, östlich und südlich Wohn- und Mischnutzungen sowie westlich Gärten an die Planfläche an.	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Geplante Wohnbaufläche gemäß der 5. Fortschreibung des FNP Nassau	
<b>Regionaler Raumordnungs-</b>	Im Süden als Siedlungsfläche Wohnen und flächendeckend	

<b>plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	als Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Im Süden entspricht die geplante Darstellung ausdrücklich den Festlegungen des Regionalplans und auch insgesamt, stehen keine Festlegungen der geplanten Darstellung entgegen.
<b>Topografie</b>	Das Gelände steigt auf einer Strecke von etwa 50 m von 140 m NHN im Süden auf 160 m NHN im Norden an. Folglich ist die Fläche nach Süden exponiert.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Die-nethal, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsge-nehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.

<b>Dornholzhausen</b>		<b>Fläche DOR-W1</b>
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die geplante Wohnbaufläche liegt im Nordosten der Ortsla-ge und ist über die aus südwestlicher Richtung kommenden „Mühlbachstraße“ erschließbar.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandla-ge keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkar-rierung RLP 2022 vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 0,76 ha (161,2 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau), im Norden entlang des Weges steht außerdem eine Baumreihe und es befinden sich dort (teils überdachte) Lagerflächen	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Im Norden befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg. Hin-ter diesem liegen landwirtschaftliche Flächen. Weitere landwirtschaftliche Flächen liegen östlich und südlich unmit-telbar angrenzend. Im Westen grenzt die Ortslage Dorn-	

	holzhausen mit überwiegend Wohngebäuden an. Nordwestlich angrenzend befindet sich eine gewerblich genutzte Halle.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Der Südwesten als geplante Wohnbaufläche „Do 1“ (teilweise), ansonsten als Landwirtschaftsfläche
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die Fläche entspricht den Darstellungen des Regionalplans.
<b>Topografie</b>	In der nordwestlichen Ecke liegt der Hochpunkt des „Stergskopf“ mit 311 m NHN. Das Gelände fällt nach Osten hin kaum ab und erreicht im Osten (Entfernung über 150 m) 305 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden am Wirtschaftsweg zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dornholzhausen, im Naturpark Nassau. Etwa 130 m südöstlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.


Fachbach		Fläche FAC-W1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Im Norden der Ortslage Fachbach. Eine Erschließung ist insbesondere über den südlichen „Alten Postweg“ aber auch über den Nordöstlichen „Kapellenweg“ denkbar.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 bis 50 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen höhere Lärmwerte bis 55 dB(A) vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 1,74 ha (60,7 %)	



<b>aktuelle Nutzung</b>	Grünlandfläche, in den westlichen Randbereichen teilweise Wald, im Norden vereinzelte Wohnhäuser
<b>angrenzende Nutzung</b>	Nordosten, Osten und Süden überwiegend Wohnhäuser, sonst meist Waldflächen
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Wohnbaufläche
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen überlagert. Beide Vorbehaltsgebiet stehen einer Entwicklung von Wohnbauflächen grundsätzlich nicht entgegen, auch weil diese flächendeckend in Fachbach vorliegen. Im Norden werden außerdem geringfügig Vorbehaltsflächen für den regionalen Biotopverbund tangiert.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach überwiegend nach Südosten exponiert und steigt von etwa 105 m NHN auf 120 m NHN über eine Länge von etwa 120 m relativ flach an. Im nördlichen Teil steigt das Gefälle deutlich stärker und erreicht über eine Entfernung von 40 m weitere 20 Höhenmeter.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Osten zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Fachbach, im Naturpark Nassau.  Südwestlich und nördlich grenzt das Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ an.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	In geringer Entfernung nördlich liegt die Zone III des Trinkwasserschutzgebiets „Br Fachbach, Am Sportplatz“ (403220801).
<b>Besonderheiten</b>	In nachfolgenden Verfahren ist über eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die Vereinbarkeit mit dem nahegelegenen Vogelschutzgebiet sicherzustellen.  Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.


Geisig		Fläche GEI-W2
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Im Osten der Ortslage Geisig. Eine Erschließung ist über die „Brunnenstraße“ aus Westen kommend oder die Mühlbachstraße aus Nordwestend kommend möglich.	
Immissionsbelastung	Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die südliche K 12 zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht.	
Größe (Anteil am Bedarfswert)	ca. 0,77 ha (96,3 %)	
aktuelle Nutzung	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)	
angrenzende Nutzung	Im Nordenwesten befinden sich Wohnhäuser. Westlich, nördlich und östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Südlich beginnt ein Gehölzstreifen.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft, im Süden als Acker und im Norden als Dauergrünland.	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die Fläche entspricht den Darstellungen des Regionalplans. Die westlichen Bereiche tangieren ein Vorbehaltsgebiet für den regionalen Biotopverbund.	
Topografie	Die Fläche ist nach Südwesten exponiert und steigt von etwa 215 m NHN im Süden über eine Strecke von etwa 100 m auf etwa 228 m NHN an.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine nennenswerten Überflutungserscheinungen zu erwarten.	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Geisig, im Naturpark Nassau. Wenige Meter nordöstlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnabhäng“.	
Wasserschutzgebiet	Keine.	
Besonderheiten	Keine.	

Hömberg		Fläche HÖM-W1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Die Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand und kann insbesondere über die Gartenstraße erschlossen werden.	
Immissionsbelastung	Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 330 („Nassauer Straße“) zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht. In den nördlichen und westlichen Bereichen liegen die Lärmwerte eher darunter.	
Größe (Anteil am Bedarfs-wert)	ca. 1,09 ha (139,7 %)	
aktuelle Nutzung	Überwiegend eine Kleingartenanlage. Im Südwesten auch ein befestigter Weg und ein größeres Gebäude	
angrenzende Nutzung	Im Norden, Osten und Westen befinden sich weitere Wohn-nutzungen. Südlich grenzen kleinstrukturierte Garten- und Wiesenflächen an.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Kleingartenanlage	
Regionaler Raumordnungs-plan Mittelrhein-Westerwald 2017	Im Westen befindet sich die Fläche in einer Siedlungsfläche Wohnen. Die gesamte Fläche wird von einem Vorbehalts-gebiet Erholung und Tourismus überlagert. Die Fläche ent-spricht zu Teilen den Festlegungen des Regionalplans und steht diesem nicht entgegen.	
Topografie	Das Gelände ist relativ eben und liegt auf etwa 384 m NHN. Im Südwesten fällt es leicht auf etwa 382 m NHN ab	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkre-gens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit unter 0,2 m/s).	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Höm-berg, im Naturpark Nassau.	
Wasserschutzgebiet	Keine.	
Besonderheiten	Hätte nach altem Baurecht auch über den § 13b BauGB entwickelt werden können.	

Kemmenau		Fläche KEM-W1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Die Fläche befindet sich im Südwesten von Kemmenau. Eine Erschließung ist über die südliche L 327 denkbar (außerorts, Einschränkungen wegen freier Strecke) oder über die nördlichen Dorfstraßen „Auf den Birken“, „An der Schule“ oder „Waldstraße“.	
Immissionsbelastung	<p>Im südlichen Bereich werden Lärmwerte bedingt durch die angrenzende L 327 („Hauptstraße“) von 65 dB(A) erreicht. Nach Norden hin fallen die Lärmwerte auf unter 50 dB(A). Werte unter 55 dB(A) liegen meist ab einen Abstand von etwa 50 m bis 70 m zur L 327 vor.</p> <p>Weitere Lärm- sowie Geruchsbelästigungen können durch die östlich gelegene Pferdehaltung entstehen.</p>	
Größe (Anteil am Bedarfs-wert)	ca. 2,47 ha (202,5 %)	
aktuelle Nutzung	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Grünland).	
angrenzende Nutzung	Südlich befindet sich eine Baumreihe, die sich im Südwesten zu einer Baum- und Gehölzgruppe aufweitet. Dahinter liegt die L 327 (innerorts „Hauptstraße“). Südlich und süd-östlich der L 327 befinden sich landwirtschaftliche Nutzungen (meist Pferdehaltung). Westlich beginnt die ausgedehnte Forstfläche des Bad Emser Stadtwaldes. Nördlich liegt der Friedhof von Kemmenau und nordöstlich grenzen die Gebäude der Ortslage Kemmenau an.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Größtenteils Wohnbaufläche. Im Westen landespflegerische Vorrangflächen für Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege sowie im Südwesten Gewerbegebiet.	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Im Westen befindet sich die Fläche in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund. Die gesamte Fläche wird außerdem von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Die Fläche widerspricht grundsätzlich nicht den Festlegungen des Regionalplans.	
Topografie	Das Gelände weist überwiegend eine Südexposition auf bei einer geringen Neigung. Von 390 m NHN im Süden steigt das Gelände über 200 m bis auf etwa 400 m NHN im Norden	



	an.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s). An den angrenzenden Verkehrswegen (insbesondere L 327) kann es zu höheren Sturzflutgefahren kommen.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Kemmenau, im Naturpark Nassau. Etwa 360 m westlich beginnt die Kernzone des Naturparks Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet von der Zone B I und B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	Mit der südlichen L 327 können Immissionsschutzauflagen bestehen.

Nassau		Fläche NAS-W1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Südwesten des Stadtteils Bergnassau. Erschließungen sind über die östliche Straße „Im Mühlbachtal“ oder die südliche „Taunusstraße“ denkbar, aber nicht unmittelbar möglich.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 0,92 ha (8,9 %).	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Mittig verläuft in Ost-West-Richtung ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Im Südwesten steht außerdem ein Baum.	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Östlich und südlich liegen Wohnnutzungen des Ortsteils Bergnassau. Westlich verläuft der „Mühlgraben“ (Gewässer 3. Ordnung) als Nebenarm des „Mühlbachs“ (Gewässer 2. Ordnung). Entlang des „Mühlgrabens“ stehen weitere Bäume und sonstige Gehölze. Ansonsten grenzen im Westen und Norden Grünlandflächen an.	

<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird im Flächennutzungsplan Nassau (alt) bereits als Wohnbaufläche (Bestand) und geplante Wohnbaufläche (Na 5, im Nordwesten) dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Stadt Nassau und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.  Der südwestliche Teil wird randlich von einem Vorranggebiet Grundwasserschutz überlagert, welches sich westlich und nördlich großräumig fortsetzt. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme ist nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.
<b>Topografie</b>	Das Gefälle ist weitgehend eben mit einer schwach ausgeprägten Westexposition. Im Norden fällt das Gelände von etwa 100 m NHN im Osten auf etwa 97,5 m NHN im Westen über eine Strecke von rund 60 m. Im Süden ist das Gelände flacher.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zu größeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Nassau, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Die Fläche liegt in der Zone III sowie im Norden in der Zone II des abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Br. Bergnassau-Scheuern 4“ (403322217).
<b>Besonderheiten</b>	Eine der wenigen Optionen für die Stadt Nassau sich zu entwickeln.

Nievern <span style="float: right;">Fläche NIE-W1</span>	
<b>Ausschnitt</b>	
<b>Lage und Erschließung</b>	Im Südosten der Ortslage Nievern. Die „Bergstraße“ endet am östlichen Rand und könnte zugunsten einer Erschließung genutzt werden.

	ßung verlängert werden.
<b>Immissionsbelastung</b>	Im südlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 65 („Früchter Straße“) bis 55 dB(A) erreicht. In den nördlichen und östlichen Bereichen liegen Lärmwerte unter 50 dB(A) vor.
<b>Größe (Anteil am Bedarfs- wert)</b>	ca. 2,03 ha (86,4 %)
<b>aktuelle Nutzung</b>	Wiesenflächen mit vereinzelt Gehölzstrukturen.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Südlich grenzt Wald an, nördlich und östlich stehen überwiegend Wohngebäude, westlich befindet sich ein Sport- und Spielplatz.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Wohnbaufläche
<b>Regionaler Raumordnungs- plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen überlagert. Beide Vorbehaltsgebiete stehen einer Entwicklung von Wohnbauflächen grundsätzlich nicht entgegen, auch weil diese flächendeckend in Nievern vorliegen.
<b>Topografie</b>	Das Gelände ist nach Norden exponiert. Mit einem Anstieg von 10 Höhenmeter auf einer Länge von unter 50 Metern ist das Gelände als steil einzustufen. Durchschnittlich liegt das Gelände auf 125 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Die westlichen Flächen liegen im Bereich der Altablagerungsstelle „An der K 65“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde.

Obernhof		Fläche OBH-W1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	<p>Südöstlich der Ortslage. Eine Erschließung ist über einen Stich vom nördlichen „Neuhäuser Weg“ möglich. Erschließungen über die L 324 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.</p>	
Immissionsbelastung	<p>Im südwestlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 324 (Seelbacher Straße) bis 60 dB(A) erreicht. Nach Norden hin fallen die Lärmwerte auf unter 45 dB(A). Im Abstand von etwa 20 m werden bereits Lärmwerte unter 55 dB(A) erreicht.</p>	
Größe (Anteil am Bedarfswert)	<p>ca. 1,99 ha (223,6 %)</p>	
aktuelle Nutzung	<p>Überwiegend bewaldet, im Westen auch als offene Wiesenfläche</p>	
angrenzende Nutzung	<p>Östlich und südöstlich liegen weitere Waldflächen. Südlich befindet sich die L324. Westlich und nördlich liegt der Siedlungsbereich von Obernhof.</p>	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Geplante Wohnbaufläche „Oh 3“</p>	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	<p>Die Fläche wird lediglich von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Obernhof und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.</p>	
Topografie	<p>Die Fläche steigt von 120 m NHN im Westen auf etwa 155 m NHN im Osten über eine Länge von 250 m an. Der Hang ist nach Nordwesten in Richtung exponiert und bildet den Talhang links der Lahn.</p>	
Starkregengefährdung	<p>Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Zentrum (linienhaft) zu geringen Überflutungerscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s).</p>	
Naturschutz	<p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Obernhof, im Naturpark Nassau. Etwa 100 m südlich befin-</p>	



	det sich das FFH-Gebiet „Lahnhänge“
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>In nachfolgenden Verfahren ist über eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die Vereinbarkeit mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet sicherzustellen.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.</p>

Singhofen		Fläche SIN-W1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt südwestlich der Ortslage Singhofen und nordöstlich des Naherholungsgebietes. Eine Erschließung kann insbesondere über die „Schwimmbadstraße“ im Norden erfolgen.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 1,71 ha (39,8 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Grünland und Ackerbau). Im Westen und entlang der nördlich angrenzenden „Schwimmbadstraße“ finden sich außerdem Gehölzgruppen.	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Nördlich befindet sich die „Schwimmbadstraße, die Singhofen mit dem Naherholungsgebiet im Südwesten (Camping, Wochenendhäuser, Schwimmbad, ...) verbindet. Hinter der Schwimmbadstraße liegt der bewaldete Seelacker Graben. Nordöstlich grenzen Wohnnutzungen an, die in den vergangenen Jahren erst entwickelt wurden. In westlicher Richtung und insbesondere in südliche Richtungen grenzen weitere Landwirtschaftsflächen (Ackerbau und Grünland) an.	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Größtenteils bereits im Urplan als geplante Wohnbaufläche „Si 6“ mit dem Hinweis der besonderen Beachtung des Immissionsschutzes aufgenommen. Die Abgrenzung wie jetzt	

	dargestellt ergibt sich aus der bereits beschlossenen 5. Änderung des FNP Nassau (alt).
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Singhofen und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Angrenzend im Norden, Westen und Süden befindet sich ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, in welches nicht eingegriffen wird.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Nordwesten exponiert und steigt von etwa 255 m NHN im Westen auf rund 285 m NHN im Südosten über eine Länge von 210 m an.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Singhofen übernimmt eine Pufferfunktion für die Stadt Nassau.</p> <p>Die Fläche befindet sich im Bereich eines Zuflusses / Quellbereichs zum Dermbach, Gewässer III. Ordnung.</p> <p>Im Nordwesten tangiert der Planbereich die Altablagerungsstelle „Im Seelacker Graben“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft, sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde.</p>

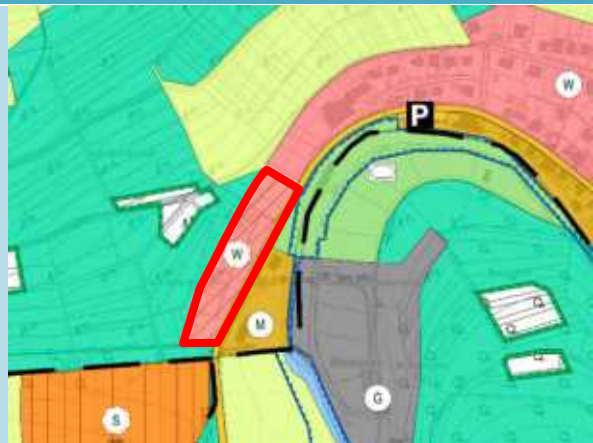
## Singhofen

## Fläche SIN-W2

### Ausschnitt

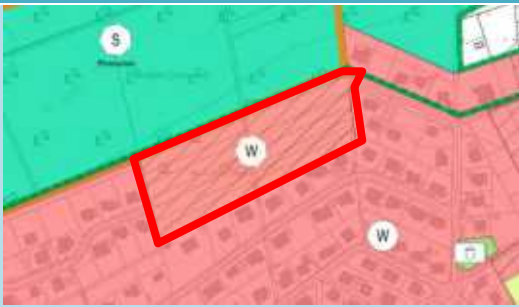


<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt südöstlich der Ortslage Singhofen westlich der Bundesstraße B 260. Eine Erschließung kann insbesondere über die aus nördlicher Richtung kommende „Steinstraße“ erfolgen. Erschließungen über die B 260 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.
<b>Immissionsbelastung</b>	Die Lärmwerte gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 fallen bedingt durch die östlich angrenzende B 260 („Hauptstraße“) von etwa 70 dB(A) im Osten auf unter 55 dB(A) westlich der „Steinstraße“.
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 1,07 ha (24,9 %)
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird zurzeit überwiegend als Streuobstwiese genutzt. Im Westen verläuft die Verlängerung der „Steinstraße“ (befestigter Wirtschaftsweg) in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Westlich hiervon befinden sich teils private Gärten. Im Südwesten steht das Singhofener Windrad (Kulturdenkmal).
<b>angrenzende Nutzung</b>	Nördlich befindet sich die Ortslage Singhofen mit der „Steinstraße“, „Am Windrad“ und der „Otto-Fries-Straße“. Östlich verläuft die B 260. Dahinter sowie südlich und westlich liegen Freiflächen, die überwiegend landwirtschaftlich (Grünland und Ackerbau), aber auch als private Gärten oder strukturreiche Gehölzflächen genutzt werden. Vor allem westlich und südwestlich liegen teils dichte Gehölzbestände.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Bereits im Urplan als geplante Wohnbaufläche „Si 1“ mit dem Hinweis eines Kulturdenkmals aufgenommen.
<b>Regionaler Raumordnungs-plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Singhofen und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Angrenzend im Osten, Westen und Süden befindet sich ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, in welches nicht eingegriffen wird.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Norden bis Westen exponiert und relativ eben. Sie steigt von etwa 305 m NHN im Westen auf rund 309 m NHN im Südosten über eine Länge von 130 m an.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Straßenlärm von der B 260 muss besonders berücksichtigt werden.

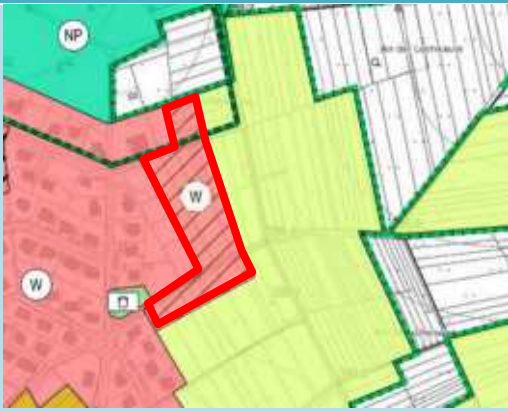
Weinähr		Fläche WEI-W1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Im Westen der Ortslage. Eine Erschließung ist über die Hauptstraße (L 325) denkbar.	
Immissionsbelastung	Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 325 (Hauptstraße) von 60 dB(A) erreicht. Im Abstand ab etwa 15 m zur L 325 liegen für die übrigen Bereiche Lärmwerte zwischen 50 und 55 dB(A) vor.	
Größe (Anteil am Bedarfs-wert)	ca. 0,88 (82,2 %)	
aktuelle Nutzung	Die Fläche stellt aktuell eine Waldfläche dar.	
angrenzende Nutzung	Nördlich befindet sich ein Hotel, dahinter schließen die Wohnbebauungen der Gemeinde Weinähr an. Westlich liegen weitere Forstflächen. Südlich befindet sich hinter weiteren Gehölzen eine Grünlandfläche. Östlich grenzt die L 325 (Hauptstraße) an, dahinter liegen einzelne Wohnhäuser	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante Wohnbaufläche gemäß 5. Fortschreibung des FNP Nassau	
Regionaler Raumordnungs-plan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Weinähr und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.	
Topografie	Das Gelände steigt auf einer Strecke von etwa 55 m von 100 m NHN an der Hauptstraße auf 120 m NHN an. Folglich ist die Fläche nach Osten exponiert.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu größeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s).	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Weinähr, im Naturpark Nassau. Etwa 250 m südlich beginnt	




	das FFH-Gebiet „Lahnhänge“
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>In nachfolgenden Verfahren ist über eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die Vereinbarkeit mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet sicherzustellen.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.</p>

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

	sich ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, in welches nicht eingegriffen wird.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Süden exponiert und fällt über eine Länge von etwa 80 m von rund 407 m NHN auf etwa 393 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ randlich im Westen und im Norden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau. Nördlich grenzt dessen Kernzone an.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Eine Entwicklung über § 13b BauGB wäre hier denkbar gewesen. Aufgrund der dreiseitig angrenzenden Bebauung ist die Fläche für eine weitere Entwicklung besonders geeignet.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.</p>

Winden		Fläche WIN-W2
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Nordosten von Winden östlich des „Götzentaler Wegs“. Eine Erschließung ist über Wirtschaftswegen, die vom „Götzentaler Weg“ abgehen, denkbar.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 1,12 ha (64,4 %)	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird aktuell zu einem Großteil als Grünland genutzt. Im Norden und Süden durchquert jeweils in Ost-West-	

	Richtung ein Wirtschaftsweg die Fläche.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Zu drei Seiten (Norden, Osten und Süden) grenzt weiteres Grünland an. Westlich grenzen die Wohnbebauungen der Gemeinde Winden an.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (kleinräumig strukturiert, weitgehend extensive Nutzung mittlerer Standorte) dargestellt. Der nördliche Bereich wird außerdem als Fläche für die „Beseitigung Nadelholzaufforstung, Weihnachtsbaumkulturen, Fischteich, Wildgatter, Wildacker, Freizeitgarten im Offenland“ ausgewiesen.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Winden und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Der Norden befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, in welches lediglich randlich eingegriffen wird, sodass dessen Grundzüge gewahrt bleiben.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist im Norden nach Südosten exponiert, was sich in südliche Richtung in eine Südwest-Exposition entwickelt. Das Gelände fällt flach über eine Länge von etwa 150 m von rund 399 m NHN auf etwa 395 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu größeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau. Der nördliche Teil liegt randlich in dessen Kernzone, eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist aufgrund des marginal randlichen Eingriffs nicht zu erwarten.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.

Winden <span style="float: right;">Fläche WIN-W4</span>	
<b>Ausschnitt</b>	
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Süden von Winden nördlich der „Bergstraße“. Eine Erschließung wäre über die „Bergstraße“ denkbar.
<b>Immissionsbelastung</b>	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 5 (Hauptstraße) von 45 dB(A) erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte unter 45 dB(A) vor.
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert)</b>	ca. 0,35 ha (20,1 %).
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird im westlichen Bereich bereits als Wohnnutzung genutzt. Der übrige Bereich ist überwiegend Grünland mit einzelnen Gehölzen.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Westlich und südlich grenzen Wohnnutzungen der Gemeinde Winden an. Nördlich und östlich liegt ebenfalls Grünland mit teils verdichteten Gehölzgruppen.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird bereits im Flächennutzungsplan Nassau (alt) als geplante Wohnbaufläche (Wi 4) dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungs-plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemarkung Winden und steht einer Wohnbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Westen exponiert. Das Gelände fällt durchschnittlich über eine Länge von etwa 50 m von rund 380 m NHN auf etwa 370 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.



Winden <span style="float: right;">Fläche WIN-W5</span>	
<b>Ausschnitt</b>	
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Süden von Winden zwischen der „Bergstraße“ (nördlich), der „Hauptstraße“ (westlich) und „am Forst“ (östlich). Eine Erschließung wäre über die „Hauptstraße“ denkbar.
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 5 (Hauptstraße) zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht.
<b>Größe (Anteil am Bedarfswert)</b>	ca. 0,37 ha (21,3 %).
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche ist vollständig von Gehölzgruppen überwachsen.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Westlich, nördlich und östlich grenzen Wohnnutzungen der Gemeinde Winden an. Die Wohnnutzungen im Osten entstanden aus einem Wochenendhausgebiet. Südlich liegt Grünland mit teils verdichteten Gehölzgruppen insbesondere direkt angrenzend.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird seit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans Nassau (alt) als geplante Wohnbaufläche dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird bereits im Regionalplan als Siedlungsfläche ausgewiesen. Außerdem wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Westen exponiert. Das Gelände fällt durchschnittlich über eine Länge von etwa 55 m von rund 380 m NHN auf etwa 365 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Winden, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Laut Regionalplan bereits als Siedlungsfläche berücksichtigt.

## 6.2 Mischbauflächen

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

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

Im nachfolgenden werden die geplanten Mischgebiete stichpunktartig dargestellt:

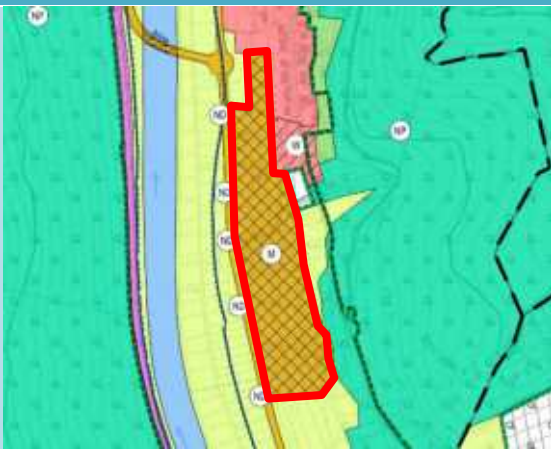
### Allgemeine Hinweise:

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

Bad Ems		Fläche EMS-M1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Die Fläche befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Bad Ems auf der „Mergelkaut“, ohne direkten Anschluss an die Kernstadt. Eine Erschließung ist im Westen über die freie Strecke der Bundesstraße „B 261“ unter Abstimmung mit dem LBM denkbar.	
Immissionsbelastung	Im Abstand bis 50 m zur B 261 im Westen werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte über 60 dB(A) erreicht. Nach weiteren 50 m liegen Lärmwerte von etwa 55 dB(A) vor. Über 100 m von der B 261 entfernt liegen die Lärmwerte zwischen 45 und 55 dB(A).	
Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)	ca. 5,79 ha (13,8 %)	
aktuelle Nutzung	Im Norden befindet sich großflächig Wald, in den restlichen Bereichen liegen überwiegend Grünlandflächen, die im Süden teilweise durch Ackerflächen unterbrochen werden. Vereinzelt führen Wirtschaftswege durch die Fläche.	
angrenzende Nutzung	Die Fläche umringt eine überwiegend für Camping genutzte Fläche, vereinzelt finden sich aber auch andere Wohn- und	

	Mischnutzungen. Im Westen grenzt die „B 261“ an, dahinter liegen Grünlandflächen. Weitere Grünland-, sowie Ackerflächen liegen im Süden. Nördlich und östlich grenzen Waldflächen an.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt und von einer Stromtrasse gekreuzt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Dies betrifft die gesamte Stadt Bad Ems und steht einer Mischbauflächenentwicklung nicht entgegen. Die westlichen und südlichen Randlagen werden außerdem von einem Vorbehaltsgebiet des regionalen Biotopverbunds überlagert. Auch hier sind jedoch keine Beeinträchtigungen der Festlegungsziele erkennbar.
<b>Topografie</b>	Die Fläche befindet sich auf einer plateauartigen Ebene und fällt zu allen Seiten hin ab. Das stärkste Gefälle ist dabei im Osten (nach Osten exponiert) festzustellen, wo die Fläche über etwa 80 m von 213 m NHN auf 203 m NHN abfällt.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen, am nördlichen Rand auch zu größeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, im Norden auch bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit meist bis 0,2 m/s, vereinzelt bis 0,5 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Durch die Entwicklung würde an dieser Stelle ein neuer Stadtteil entstehen.</p> <p>Im Plangebiet sind bedeutende frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Aus diesem Grund werden bei weiteren Planungen auf der Fläche Abstimmungen mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie erforderlich.</p> <p>Im nördlichen Planbereich liegt eine Teilfläche auf den beiden Altablagerungsstellen „Auf der Goß“ (Erhebungsnummer 141 10 006-0206) und „Auf der Goß 2“ (Erhebungsnummer 141 10 006-0225). Des Weiteren tangiert der Planbereich im Süden die Altablagerungsstelle „An der B 261“ (Erhebungsnummer 141 10 006-0204). Bei den Altablagerungen handelt es sich um ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponien, bei denen Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie z.T. Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen, ausgenommen einer Teilfläche der Altablagerung „Auf der Goß 2“, keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten</p>

	<p>Daten basiert. Es handelt sich um altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG überwiegend als altlastverdächtig eingestuft wurden. Lediglich der östliche Teilbereich (betrifft Teilflächen der Flurstücke 53/0, 19/2, 1/7, 2/0) der Altablagerung „Auf der Goß 2“ ist als gesicherte Altlast eingestuft. Für diese Flurstücke sind bei Nutzungsänderungen voraussichtlich besondere nutzungsabhängige Auflagen zu beachten, über die gesondert im Zuge des Bauantragverfahrens zu entscheiden ist.</p> <p>Im Gebiet der Gemarkung Ems befindet sich die Bewilligung „Ulrike 1“ für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die VG Bad Ems-Nassau.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.</p>
--	--

Dausenau		Fläche DAU-M1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	<p>Im Südosten der Ortslage, rechts der Lahn. Eine Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Sonnenau“ oder ein neuer Anschluss an den Kreisverkehr der B 260 denkbar. Erschließungen direkt über die B260 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.</p>	
Immissionsbelastung	<p>Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende B 260 zwischen 60 und 65 dB(A), direkt an der Bundesstraße auch darüber, erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte zwischen 55 und 60 dB(A) vor.</p>	
Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)	ca. 4,02 ha (68,1 %)	
aktuelle Nutzung	Überwiegend Grünland mit teils dichten Gehölzgruppen und	



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

Dessighofen		Fläche DES-M1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	<p>Die Fläche schließt gemeinsam mit einer geplanten Wohnbaufläche südöstlich an den Siedlungsbereich Dessighofens an. Eine Erschließung kann über die „Birkenstraße“ (K 10) erfolgen. Erschließungen über die K 10 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.</p>	
Immissionsbelastung	<p>Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 10 („Birkenstraße“) und K 9 („Bergstraße“) bis 55 dB(A), nahe der südlichen K 10 auch bis 60 dB(A), erreicht. In den restlichen Bereichen liegen Lärmwerte zwischen 45 und 50 dB(A) vor.</p>	
Größe (Anteil am Bedarfs- wert – hälftig)	<p>ca. 0,93 ha (110,7 %)</p>	
aktuelle Nutzung	<p>Die Fläche ist derzeit überwiegend von diversen kleinteiligen Strukturen, beispielhaft eine Streuobstwiese, vereinzelte Wirtschaftsgebäude und Grünland, geprägt.</p>	
angrenzende Nutzung	<p>Nordwestlich befindet sich ein Bolzplatz, westlich Wohngebäude der Siedlungslage Dessighofen und das Dorfgemeinschaftshaus. Südwestlich grenzt die K 10 an. Zu den übrigen Seiten liegen landwirtschaftliche Flächen (überwiegend Ackerbau).</p>	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Die Fläche ist Bestandteil der 10. Änderung des FNP Nassau, die gerade im Verfahren ist. Vor dieser Änderung würde die Fläche der Landwirtschaft zugeordnet, beziehungsweise im Westen der „Kategorie 1-Flächen“, welche nach Nutzungsaufgabe für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden sollen.</p>	
Regionaler Raumordnungs- plan Mittelrhein-Westerwald 2017	<p>Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dessighofen und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.</p>	
Topografie	<p>Die Fläche ist nach Nordosten exponiert und fällt über eine</p>	

	Länge von etwa 100 m von 255 m NHN auf 240 m NHN ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Des-sighofen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Für den Ausbau der K 10 zwischen L 335 und K9 besteht Baurecht. Im Zuge des Verfahrens wurden Einleiterlaubnisse zur Ableitung des Oberflächenwassers der Kreisstraße durch die SGD Nord erteilt. Die Einleitstelle E3 entwässert dabei auf das Flurstück 148/2 (Flur 2). Bei dessen Realisierung ist ggf. die Straßenentwässerung zu Lasten der Trägerin der Bauleitplanung anzupassen.

Dornholzhausen <span style="float: right;">Fläche DOR-M1</span>	
<b>Ausschnitt</b>	
<b>Lage und Erschließung</b>	Die geplante Mischbaufläche liegt im Nordosten der Ortslage und ist über die aus südwestlicher Richtung kommende „Mühlbachstraße“ erschließbar.
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Bereich des Plangebiets liegen aufgrund der Ortsrandlage keine Aussagen zur Lärmbelastung gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 vor.
<b>Größe (Anteil am Bedarfs-wert – hälftig)</b>	ca. 0,39 ha (41,5 %)
<b>aktuelle Nutzung</b>	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, hohe Ertragsmesszahl; > 50), im Südwesten und mittig queren Wege die Fläche. Im Südwesten befindet sich außerdem eine Lagerfläche.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Im Süden befindet sich ein befestigter Wirtschaftsweg. Hinter diesem liegen landwirtschaftliche Flächen sowie Lagerplätze. Weitere landwirtschaftliche Flächen liegen östlich und nördlich unmittelbar angrenzend. Im Westen grenzt die Ortslage Dornholzhausen mit einem Wirtschaftsgebäude an. Südwestlich befinden sich Wohngebäude.

<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird vollständig als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. Die Fläche entspricht den Darstellungen des Regionalplans.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Norden exponiert und fällt insgesamt über eine Länge von rund 180 m von 311 m NHN auf 300 m NHN flach ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dornholzhausen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.

Sulzbach <span style="float: right;">Fläche SUL-M1</span>	
<b>Ausschnitt</b>	
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Nordosten der Ortslage Sulzbach und kann über den „Heideweg“ erschlossen werden.
<b>Immissionsbelastung</b>	Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene K 6 („Hauptstraße“) zwischen 45 und 50 dB(A) erreicht.
<b>Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)</b>	ca. 0,14 ha (16,3 %)
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche ist derzeit von einigen Gehölzen bewachsen und dient unter anderem als Lagerfläche.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Südlich und westlich grenzen weitere Gebäude der Gemeinde Sulzbach an. Nördlich und östlich liegen Grünlandflächen mit teils dichtem Gehölzbewuchs, der teilweise in eine Waldfläche übergeht.
<b>bisherige Darstellung im</b>	Die Fläche wird seit der 5. Änderung des Flächennutzungs-



<b>Flächennutzungsplan</b>	plans Nassau (alt) als geplante Mischbaufläche dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Im Regionalplan wird die Fläche von einem Vorbehaltsgebiet Freizeit und Erholung überlagert. Darunter wird eine Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Die geplante Mischbaufläche entspricht folglich dem Regionalplan.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Südwesten exponiert. Das Gelände fällt über eine Strecke von etwa 35 m von rund 250 m NHN auf 240 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu massiven Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, vereinzelt auch höher).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Sulzbach, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Die Fläche liegt vollständig auf der Altablagerungsstelle „Hüttenbach“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG.


### 6.3 Gewerbebauflächen

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

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

#### Allgemeine Hinweise:

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

Attenhausen		Fläche ATT-G1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	Westlich des bestehenden Gewerbegebiets Attenhausen. Durch die Lage an der anbaufreien Strecke der L 323 wird empfohlen, die Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet umzusetzen.	
Immissionsbelastung	Im südöstlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 323 („Ortsstraße“) von 60 dB(A), direkt an der Landesstraße auch darüber, erreicht. Nach Nordwesten hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach 30 m maximal 55 dB(A), nach 100 m maximal 50 dB(A) und nach etwa 230 m nur noch höchstens 45 dB(A) vorliegen.	
Größe	ca. 3,35 ha	
aktuelle Nutzung	Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt (überwiegend Ackerbau; hohe Ertragsmesszahlen; ~ 55)	
angrenzende Nutzung	Umliegend liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Südlich verläuft außerdem die L 323 angrenzend. Im Osten besteht angrenzend bereits ein Gewerbegebiet für Attenhausen	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Geplante Gewerbebaufläche gemäß 10. Änderung des FNP Nassau (vorher Landwirtschaftsfläche)	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Attenhausen und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.	
Topografie	Die Fläche ist nordwestexponiert. Insgesamt fällt die Fläche von etwa 268 m NHN auf 244 m NHN über eine Strecke von 280 m ab.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu größeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 50 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau. Etwa 250 m südlich beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“	

<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Attenhausen bildet einen Gewerbeschwerpunkt innerhalb der VG Bad Ems-Nassau und kann als solcher weiterentwickelt werden.


Bad Ems		Fläche EMS-G1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Bad Ems auf der „Mergelkaut“, ohne direkten Anschluss an die Stadtlage. Eine Erschließung ist unter Abstimmung mit dem LBM über die frei Strecke der Bundesstraße B 261 denkbar. Das Plangebiet liegt beidseitig der B 261.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 261 von 55 dB(A) erreicht. Nach Osten hin nehmen die Lärmwerte auf bis zu 45 dB(A) ab.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs- wert – hälftig)</b>	ca. 6,35 ha	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich (hohe Ertragsmesszahlen, > 60) genutzt, wobei die Grünlandflächen gegenüber dem Ackerbau dominieren. Vereinzelt durchqueren Wirtschaftswege das Gebiet. Verteilt finden sich zudem einzelne Gehölzgruppen.	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Weitere Grünland-, sowie Ackerflächen grenzen nördlich, westlich und südlich an. Westlich beginnen außerdem einige lockere Gehölzstrukturen. Östlich liegen Waldflächen.	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird im bisher gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbebaufläche dargestellt und von einer Stromtrasse gekreuzt. Flächen für die Landwirtschaft werden im Süden (1. Kategorie) und Westen (2. Kategorie) dargestellt. Im Westen wird zudem ein geplanter geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.	
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Dies betrifft die gesamte Stadt Bad Ems und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen. Die westlichen	

	und südlichen Lagen werden außerdem von einem Vorbehaltsgebiet des regionalen Biotopverbunds überlagert. Auch hier sind jedoch keine Beeinträchtigungen der Festlegungsziele erkennbar.
<b>Topografie</b>	Die Fläche befindet sich auf einer plateauartigen Ebene und fällt zu allen Seiten hin ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ vereinzelt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,2 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Durch die Entwicklung würde an dieser Stelle ein neuer Stadtteil entstehen.</p> <p>Im Plangebiet sind bedeutende frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Aus diesem Grund werden bei weiteren Planungen auf der Fläche Abstimmungen mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie erforderlich.</p> <p>Die Fläche tangiert im Westen die Altablagerungsstelle „An der B 261“. Es handelt sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie, bei der Abfälle unbekannter Art und Herkunft sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Es handelt sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG, die von der SGD Nord als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft wurde.</p> <p>Im Gebiet der Gemarkung Ems befindet sich die Bewilligung „Ulrike 1“ für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die VG Bad Ems-Nassau.</p>



Seelbach		Fläche SEE-G1
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	<p>Die Fläche befindet sich nordöstlich der Ortslage Seelbach, westlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet und den Sportplatz. Eine Erschließung über die Straße „Am Weiher“ ist denkbar. Erschließungen über die L 324 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.</p>	
Immissionsbelastung	<p>Im südlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende L 324 von 60 dB(A) erreicht. Nach Norden hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach etwa 20 m maximal 55 dB(A), nach rund 60 m maximal 50 dB(A) und nach etwa 150 m nur noch höchstens 45 dB(A) vorliegen.</p> <p>Südlich der L324 befindet sich eine Wohnbaufläche. Bei der Umsetzung des Gewerbegebiets ist besondere Rücksicht auf die Wohnbaufläche zu nehmen. Insbesondere sind Lärmimmissionen auf ein verträgliches Maß zu beschränken.</p>	
Größe	ca. 2,25 ha	
aktuelle Nutzung	<p>Die Fläche wird zurzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Randlich befinden sich teilweise Gehölzstrukturen.</p>	
angrenzende Nutzung	<p>Nordwestlich liegen bereits gewerbliche Nutzungen angrenzend vor. Südlich davon schließen Sportflächen an. Im Südwesten grenzt die Wohn- und Mischbebauung der Ortsgemeinde Seelbach an. Im Süden werden die Wohnnutzungen durch die direkt angrenzende „Oberdorfstraße“ (L 324) vom geplanten Gewerbegebiet getrennt. Zu den übrigen Seiten grenzen Wirtschaftswege mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen an.</p>	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Die Fläche wurde bereits im Flächennutzungsplan Nassau (alt) als geplante Gewerbebaufläche (Se 2) dargestellt, mit dem Hinweis, dass eine Bebauung erst erfolgen soll, wenn die Erschließung mit Wasser und Abwasser gesichert ist.</p>	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	<p>Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Seelbach und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätz-</p>	

<b>2017</b>	lich nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist weitestgehend nach Norden exponiert, lediglich der südliche Bereich ist nach Süden ausgerichtet. Insgesamt ist das Gelände flach und fällt über eine Strecke von etwa 130 m von 315 m NHN auf 310 m NHN – im Süden über rund 50 m von 315 m NHN auf 314 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Seelbach, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Ein Lärmgutachten zum Schutz der umliegenden Nutzungen ist auf nachfolgenden Planungsebenen dringend erforderlich.

Singhofen		Fläche SIN-G1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Lage und Erschließung</b>	Nördlich des Gewerbegebietes in Singhofen. Eine Erschließung über den Kreisverkehr der B 260 ist möglich und bereits vorbereitet. Eine Erschließung für den südlichen Teil ergibt sich außerdem über die südöstliche „Walter-Gemmer-Straße“. Erschließungen über die B 260 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende B 260 („Hauptstraße“) von bis zu 70 dB(A) erreicht. Nach Nordosten hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach etwa 60 m maximal 60 dB(A), nach rund 125 m maximal 55 dB(A) und in den restlichen Bereichen Lärmwerte zwischen 50 und 55 dB(A) vorliegen.	
<b>Größe</b>	ca. 8,12 ha	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung, im Südosten auch eine Gehölzgruppe. Der querende Wirtschaftsweg dient unter ande-	

	rem der Erschließung eines östlich gelegenen Reiterhofes.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Südlich grenzt das Gewerbegebiet Singhofen an. Westlich befindet sich hinter der Bundesstraße B 260 die Norma Filiale. Nördlich und östlich dominieren landwirtschaftliche Nutzungen. Des Weiteren befinden sich östlich Gehölzstrukturen.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die südlichen Teile werden bereits als geplantes Gewerbegebiet „Si 2“ oder bereits als Bestand dargestellt. Aufgrund der aktuell gegenteiligen Nutzung findet eine Korrektur statt. Die übrigen Bereiche werden als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Im Osten befindet sich eine 20 kV-Leitung. Außerdem wird in dem Bereich ein Wasserbehälter (außer Betrieb) dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Nordteil) und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (gesamt) überlagert. Dies betrifft weite Teile in Singhofen und steht einer Gewerbebauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Der nördliche Bereich weist im Südwesten einen Hochpunkt mit etwa 324 m NHN auf. Bis in den Nordosten fällt das Gelände über eine Entfernung von etwa 275 m auf rund 316 m NHN geringfügig ab. Durch den Hochpunkt im Süden ist das Gelände überwiegend nach Norden exponiert. Im Westen und Osten weichen die Expositionen hiervon ab. Der südliche Bereich ist überwiegend nach Osten, teilweise nach Norden exponiert. Über eine Länge von 160 m fällt das Gelände dabei leicht von 320 m NHN auf 310 m NHN ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ entlang der Wege zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.  Es ist eine landespflegerische Kompensationsmaßnahme in Form einer Baumreihe entlang der B 260 vorhanden.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Ein kompakteres Heranrücken des geplanten zum bestehenden Gewerbegebiet ist aufgrund der Örtlichkeit (Kreisverkehr der B 260) und Topografie nicht möglich.

Singhofen		Fläche SIN-G2
Ausschnitt		
Lage und Erschließung	<p>Im Bereich der Singhofener Quarz-Kieswerke, östlich der Bundesstraße B 260. Eine Erschließung ist über die B 260 denkbar. Erschließungen über die B 260 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.</p>	
Immissionsbelastung	<p>Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende B 260 („Hauptstraße“) von bis zu 70 dB(A) erreicht. Nach Nordosten hin nehmen die Lärmwerte ab, sodass nach etwa 70 m maximal 60 dB(A), nach rund 135 m maximal 55 dB(A) und in den restlichen Bereichen Lärmwerte zwischen 45 und 55 dB(A) vorliegen.</p>	
Größe	<p>ca. 35,72 ha</p>	
aktuelle Nutzung	<p>Mittig befindet sich ein Tagebau zum Mineralstoffabbau, der in den südlichen Bereichen teilweise bereits aufgegeben wurde und brach liegt. Der Bereich des Tagebaus ist von dichten Gehölzgruppen eingefasst. Im Norden und Süden liegen Ackerflächen. Außerdem steht im Norden eine Halle. Im Osten befindet sich eine kleine Grünlandfläche. Durch den Bereich verlaufen außerdem einige Wege. Im Süden tangiert eine Hochspannungsleitung den Geltungsbereich.</p>	
angrenzende Nutzung	<p>Westlich befinden sich hinter der Bundesstraße B 260 weitere Tagebauflächen sowie Wald. Im Nordwesten grenzen hinter der B 260 Deponieflächen und das Abfallwirtschaftszentrum des Landkreises Rhein-Lahn an. Im Norden liegen drei Höfe hinter kleinen Waldflächen. Östlich grenzen überwiegend Grünlandflächen an, teilweise unterbrochen durch Gehölze. Im Süden folgen weitere Landwirtschaftsflächen (überwiegend Acker). Weitere Höfe liegen in geringer Entfernung in östlicher Richtung.</p>	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Mittig wird die Fläche als Kiesabbaufläche dargestellt. Hier befindet sich außerdem ein Symbol für „Ablagerungen“. Nördlich und südlich liegen Ackerflächen. Zwischen der Kiesabbau- und der Ackerfläche liegt ein schmaler Streifen für Dauergrünland. Im Nordwesten liegt eine kleine Waldfläche. Im Nordosten werden zudem Ökokontoflächen und eine Maßnahme für die Verbesserung von Bachläufen ab-</p>	



	gebildet. Im Süden streift eine Stromtrasse den Geltungsbe- reich.
<b>Regionaler Raumordnungs- plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Bio- topverbund (Nordteil) und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (gesamt) überlagert. Dies betrifft weite Teile in Singhofen und steht einer Gewerbebauflächenentwick- lung grundsätzlich nicht entgegen. Über der gesamten Flä- che liegt ein Vorranggebiet für den Rohstoffabbau. Das Gewerbegebiet soll dem bestehenden Bergbaubetrieb die- nen und im Bereich der bereits genutzten Flächen eine Nachnutzung zur Verarbeitung von Rohstoffen ermöglichen.
<b>Topografie</b>	Das Gelände hat seinen Hochpunkt (etwa 320 m NHN) im Süden der bestehenden Rohstoffabbaufläche unmittelbar an der B 260. Von dort fällt das Gelände teilweise nach Norden, im überwiegenden jedoch nach Osten hin ab. Im Norden steigt das Gelände wieder an. Nördlich des Kiesab- baus fällt das Gelände von etwa 310 m NHN an der B 260 auf 280 m NHN im Osten über eine Strecke von etwa 275 m.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland- Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkre- gens“ nördlich der Kiesabbaufläche in den Muldenlagen zu Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertie- fe, punktuell bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, vereinzelt auch darüber). Im Bereich des Tagebaus kann es durch die zahlreichen Mulden ebenfalls zu Überflutungen kommen, die jedoch ohne nennenswerte Fließgeschwindig- keiten auftreten. Die Tiefe der Überflutungen hängt stark von der Örtlichkeit und dem aktuellen Abbau ab.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Sing- hofen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Das Gewerbegebiet soll der Weiterentwicklung des Roh- stoffstandorts dienen. Neben dem Abbau von Rohstoffen soll damit auch die Verarbeitung von Rohstoffen (z.B. Re- cycling) ermöglicht werden. Eine Darstellung als Gewerbe- gebiet wird deshalb nötig, weil nicht alle verarbeitenden Rohstoffe auch vor Ort abgebaut werden sollen.</p> <p>Ein konventionelles Gewerbegebiet ist am Standort nicht vorgesehen.</p> <p>Der vorhandene Winterdienststützpunkt Bubenborn der Masterstraßenmeisterei Bad Ems soll am Standort so lange erhalten bleiben, bis die Fläche für den Tagebau benötigt wird. Für einen gleichwertigen Ersatz ist durch den Betrei- ber des Tagebaus zu sorgen. Grundsätzlich ist der Winter- dienststützpunkt mit der Ausweisung dieser Gewerbebau- fläche vereinbar.</p> <p>Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsge-</p>

nehmung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.

Bei einer Erweiterung des Rohstoffabbaugebiets sind die Baum- und Gehölzbestände nach Möglichkeit zu erhalten. Die Funktionalität bestehender Ökokonten darf nicht beeinträchtigt werden.

An das Plangebiet grenzt eine vorgeschichtliche Fundstelle. Aus diesem Grund werden bei weiteren Planungen auf der Fläche Abstimmungen mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie erforderlich.

#### 6.4 Sonderbauflächen

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


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

Zum Schutz der forstwirtschaftlichen Belange wurde in Winden eine abweichende Darstellungsart gewählt, sodass hier unter der geplanten Solarparkfläche weiterhin die Forstflächen dargestellt werden und somit langfristig nachvollziehbar bleibt, dass an dieser Stelle vormals beschädigte Waldflächen, statt landwirtschaftlicher Nutzflächen vorlagen. Ein separater Steckbrief wurde hierfür nicht erstellt, da weite Teile bereits 2025 als Bebauungsplan beschlossen wurden.

Die geplante Sonderbaufläche in Bad Ems „Auf der Mergelkaut“ ist im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet zu verstehen und wird deshalb hier nicht nochmal separat aufgeführt.

##### Allgemeine Hinweise:

- Die Lärmwerte beziehen sich lediglich auf die Tag-Werte, da diese bereits einen auf dieser Ebene ausreichenden Anhaltspunkt über die Lärmbelastung geben. Eine nähere Betrachtung der Immissionsbelastung muss auf den nachfolgenden Planungsebenen stattfinden.
- Die Hinweise in Kapitel 9 sind allgemeingültig und werden daher nicht für jedes Baugebiet einzeln bewertet. Auch hier muss die spezifische Bewertung auf den nachfolgenden Planungsebenen erfolgen.
- Im Bereich der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind keine für die Vorhaben relevante Emissionsquellen vorhanden. Blendwirkungen oder sonstige Emissionen, die von der Anlage selbst ausgehen können, werden auf nachfolgenden Planungsebenen betrachtet.
- An Waldflächen angrenzende Photovoltaik-Freiflächenanlagen haben auf nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen, welcher spezifische Waldabstand einzuhalten ist. Hierfür sind Abstimmungen mit dem Forstamt Lahnstein und den jeweiligen Waldeigentümern notwendig. Eine Unterschreitung des Waldabstands von 30 m ist in der Regel mit der Unterzeichnung einer Haftungsverzichtserklärung verbunden.

Attenhausen		Fläche ATT-S1
Ausschnitt		
Zweckbestimmung	Photovoltaik	
Lage und Erschließung:	Nordöstlich in direkter Nähe zu der Ortslage Attenhausen. Eine Erschließung ist über von der „Grünwaldstraße“ und der K16 abgehende Wirtschaftsweg denkbar.	

<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.
<b>Größe</b>	ca. 1,35 ha
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird als Grünland genutzt.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Im Norden, Süden und Westen von Waldstrukturen umgeben. Im Osten grenzt die Fläche an Grünland und im Südosten beginnen die Wohnflächen von Attenhausen.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird derzeit als Landwirtschaftsfläche (Acker) dargestellt. Ergänzend findet sich eine Darstellung zum Erhalt, Pflege und Neuanlage von Streuobst.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft weite Teile in Attenhausen und steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Das nach Westen exponierte Gelände fällt auf einer Länge von 125 m leicht von 270 m NHN auf 252 m NHN ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Westen zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).

Attenhausen		Fläche ATT-S2
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Photovoltaik	
<b>Lage und Erschließung:</b>	Im Osten von Attenhausen. Die Erschließung ergibt sich besonders über die „L 323“.	



<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.
<b>Größe</b>	ca. 5,62 ha
<b>aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung. Im Osten steht am Rand ein Baum.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Im Osten befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb, welches durch Grünland von der Fläche abgetrennt ist. Im Norden verläuft in Ost-West-Richtung die „L 323“, auf deren gegenüberliegenden Seite sich eine Streuobstwiese und ansonsten Acker- und Grünland befindet. Südwestlich grenzt sich ein größeres Waldgebiet an, welches sich weiter nach Süden hin erstreckt. Im Südosten grenzt hingegen Ackerland an.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Im aktuellen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Dauergrünland dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehalts- und Vorranggebiet der Landwirtschaft, sowie von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund überlagert.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist überwiegend nach Süden und Westen hin exponiert. Im Norden hat die Fläche ein Höhepunkt mit 342 m NHN und fällt schnell innerhalb von 60 m nach Süden auf 330 m NHN. Nach Südwesten hin fällt das Gelände weiter über etwa 215 m auf 314m NHN. Richtung Westen bleibt das Gelände auf etwa der Höhe von 330 m NHN und nach Osten steigt es wieder über 130 m auf 340 m NHN an.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral in Ost-west-Richtung zu größeren Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, vereinzelt darüber).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau.  Im Bereich der L 323 befinden sich Baumreihen als landespflegerische Kompensationsmaßnahmen.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Liegt teilweise in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).  Die Fläche befindet sich im Quellbereich des Beilsteingraben, Gewässer III. Ordnung

Attenhausen		Fläche ATT-S3
Ausschnitt		
Zweckbestimmung	Photovoltaik	
Lage und Erschließung:	Im Norden der Gemeinde entlang der K 16. Von dieser zweigen Wirtschaftswege ab, die besonders geeignet für eine Erschließung sind.	
Immissionsbelastung	Irrelevant.	
Größe	ca. 11,01 ha	
aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung, im Osten wird die Fläche von einer Stromleitung überquert. Die K 16 trennt die Fläche in zwei Teilbereiche. Außerdem liegen einige unbefestigte Wirtschaftswege im Plangebiet.	
angrenzende Nutzung	Im Osten grenzt ein Landwirtschaftsbetrieb an, abgegrenzt durch mehrere Bäume und Gehölze. Die K 16 verläuft an der westlichen und südwestlichen Grenze entlang beziehungsweise trennt den südwestlichen Bereich von der Hauptfläche. Im Süden befinden sich Gehölzstrukturen. Ansonsten großräumig von weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird im aktuellen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt.	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird von einem Vorbehalts- und Vorranggebiet der Landwirtschaft, sowie von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund und Erholung und Tourismus überlagert.	
Topografie	Die Fläche hat im Osten mit 319 m NHN ihren Höhepunkt. Nach Südwesten fällt das Gelände über 270 m auf 291 m NHN. Die südwestliche Teilfläche befindet sich zwischen 280 m und 290 m NHN. Durch den Hochpunkt im Nordosten ist die Flächen überwiegend nach Westen und Südwesten exponiert.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Randlich angrenzend (im Süden und K 16) kann es zu Sturzflutgefahren kommen.	

<b>Naturschutz</b>	<p>Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Attenhausen, im Naturpark Nassau. Nördlich angrenzend beginnt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“.</p> <p>Im Bereich der K 16 befinden sich Baumreihen als landespflegerische Kompensationsmaßnahmen.</p>
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Durch das zur Straße hin exponierte Gelände könnte es zu Blendwirkung für die Autofahrer kommen.</p> <p>Liegt teilweise in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).</p>

<b>Becheln</b>		<b>Fläche BEC-S1</b>
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Photovoltaik	
<b>Lage und Erschließung:</b>	Südwestlich von Becheln, gegenüber dem Friedhof. Die Erschließung ergibt sich besonders über die L333 und deren abgehenden Wirtschaftswege.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.	
<b>Größe</b>	ca. 4,51 ha	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Wird sowohl als Ackerland als auch als Grünland genutzt. Auf der Fläche verteilt befinden sich mehrere Einzelbäume, der Großteil davon steht auf dem Grünland.	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Die Fläche wird hauptsächlich von kleineren Waldstrukturen und Grünland umgeben. Richtung Norden gegenüber der L333 befindet sich Ackerland, sowie der Friedhof von Becheln. Nach Nordwesten hin beginnen die ersten Wohngebiete von Becheln.	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Das Gebiet wird zurzeit überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden werden dabei landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangflächen Acker oder Grünland – 1. Kategorie, sowie im Süden landwirtschaftliche Vorrangflächen mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für Naturschutz und Landespflege als Ziel (Ackerrandstreifen, Alleebeplantzung etc.) – 2. Kategorie dargestellt. Im Westen	

	befindet sich außerdem eine Landespflegerische Ergänzungs- und Verdachtsfläche.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund, Erholung und Tourismus und Landwirtschaft, sowie von einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Mit 394 m NHN hat die Fläche im Norden ihren Höhepunkt. Nach Süden und Südosten fällt das Gelände leicht über 180 m bzw. über 230 m auf 377 m NHN ab. Somit ist die Fläche leicht südlich exponiert.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Süden zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Becheln, im Naturpark Nassau. Ca. 175 m weiter südlich beginnt das VSG „Mittelrheinnahe“.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Die Fläche liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Brunnen und Quelle Becheln“ (403220022).
<b>Besonderheiten</b>	Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).

Dessighofen		Fläche DES-S1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Photovoltaik	
<b>Lage und Erschließung:</b>	Nordöstlich von Dessighofen. Über die K 10, welche nördlich und westlich der Fläche verläuft, wäre eine Erschließung möglich.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.	
<b>Größe</b>	ca. 8,43 ha	




<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt – im Norden als Acker- und im Süden als Grünland. Im Osten quert eine 20 kV-Leitung die Fläche in Nord-Süd-Richtung. Im Westen befindet sich ein unterirdischer Wasserbehälter. Die Fläche wird insbesondere im Süden aber auch randlich von Wirtschaftswegen durchzogen.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Östlich liegen Waldflächen. Nördlich und westlich grenzt die K 10 an. Dahinter liegen weitere landwirtschaftliche Flächen. Südlich liegen Gehölz- und Grünlandflächen.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird zurzeit überwiegend als Acker, im Süden als Dauergrünland dargestellt. Außerdem wird im Bereich der 20 kV-Leitung eine Elektrizitätsfreileitung mit Schutzstreifen ausgewiesen. Der Wasserbehälter (in Betrieb) wird im westlichen Teil der Fläche dargestellt. Östlich grenzen Buchenaltbaumbestände an, an deren Westrand (zum Plangebiet) ein Waldrand angelegt werden soll.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie Landwirtschaft und von einem Vorranggebiet Landwirtschaft (kleine Fläche im Süden) überlagert. Das Vorranggebiet Landwirtschaft befindet sich überwiegend auf Flächen, die zurzeit als Grünland genutzt werden. Für den Bereich des Vorranggebiets der Landwirtschaft kann ein Zielabweichungsverfahren notwendig werden.
<b>Topografie</b>	Die Fläche fällt vom Norden (323 m NHN) nach Süden (255 m NHN) über eine Strecke von etwa 475 m um rund 70 Höhenmeter ab. Folglich ist die Fläche südexponiert. Die Neigung nimmt nach Süden hin zu.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ vereinzelt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s, vereinzelt bis 1,0 m/s). Am östlichen Waldrand können die Überflutungserscheinungen höher ausfallen.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Desighofen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Blendwirkung der Autofahrer auf der K10 können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.  Liegt größtenteils in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts der VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).

Dornholzhausen		Fläche DOR-S1
Ausschnitt		
Zweckbestimmung	Photovoltaik	
Lage und Erschließung:	Im Westen von Dornholzhausen. Eine Erschließung bietet sich besonders über den Wirtschaftsweg, der von der K 12 abgeht, an.	
Immissionsbelastung	Irrelevant.	
Größe	ca. 1,59 ha	
aktuelle Nutzung	Wird landwirtschaftlich genutzt.	
angrenzende Nutzung	Im Norden und Osten befinden sich größere Gehölzbestände. In nordwestlicher Richtung überwiegend ackerbauliche Nutzung und im Osten vor allem Grünland bis die ersten Wohngebiete kommen. Im Süden verläuft angrenzend die K 12, an derer nach Norden gerichtete Seite eine einseitige Baumreihe entlangläuft.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (kleinräumig strukturiert) ausgewiesen.	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.	
Topografie	Das Gelände ist nach Osten hin exponiert und fällt von dem Höhepunkt im Westen von 322 m NHN über etwa 175 m auf 293 m NHN. Dabei ist das Gefälle zunächst steiler und flacht anschließend im weiteren Verlauf ab.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ zentral und im Nordosten zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dornholzhausen, im Naturpark Nassau.	
Wasserschutzgebiet	Keine.	
Besonderheiten	<p>Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).</p> <p>Die Fläche tangiert im Norden die Altablagerungsstelle</p>	

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

Bad Ems		Fläche EMS-S1
Ausschnitt		
Zweckbestimmung	Energie	
Lage und Erschließung	<p>Die Fläche befindet sich im Nordwesten des Stadtgebietes Bad Ems auf der „Mergelkaut“, ohne direkten Anschluss an die Stadtlage. Eine Erschließung ist über die Bundesstraße B 261 denkbar. Das Plangebiet liegt südöstlich der geplanten Mischbau-/ Gewerbebaufläche.</p>	
Immissionsbelastung	Irrelevant.	
Größe (Anteil am Bedarfswert – hälftig)	ca. 1,34 ha	
aktuelle Nutzung	<p>Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich (Ertragsmesszahlen zwischen 40 und 60) als Grünland genutzt. Randlich verlaufen Wirtschaftswege um das Gebiet. Im Osten finden sich zudem einzelne Gehölzgruppen.</p>	
angrenzende Nutzung	<p>Weitere Grünland-, sowie Ackerflächen grenzen nördlich, westlich und südlich an. Östlich liegen Waldflächen.</p>	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	<p>Die Fläche wird im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt.</p>	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	<p>Die Fläche wird vollständig von einem Vorbehaltsgebiet „Erholung und Tourismus“ überlagert. Dies betrifft die gesamte Stadt Bad Ems und steht einer Sonderbauflächenentwicklung grundsätzlich nicht entgegen.</p>	
Topografie	<p>Die Fläche befindet sich auf einer plateauartigen Ebene und</p>	

	fällt nach Osten hin ab. Das Gefälle beträgt auf etwa 140 m Länge etwa 14 m (von 214 m NHN zentral auf etwa 200 m NHN an der Ostgrenze).
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ lediglich im Norden geringe Überflutungserscheinungen zu erwarten (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Stadt Bad Ems, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Die Fläche steht in einem engen Zusammenhang zu den Flächen EMS-M1 und EMS-G1. Durch die Entwicklung würde an dieser Stelle ein neuer Stadtteil entstehen.</p> <p>Im Plangebiet sind bedeutende frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Aus diesem Grund werden bei weiteren Planungen auf der Fläche Abstimmungen mit der GDKE, Direktion Landesarchäologie erforderlich.</p> <p>Im Gebiet der Gemarkung Ems befindet sich die Bewilligung „Ulrike 1“ für Erdwärme. Inhaberin der Berechtigung ist die VG Bad Ems-Nassau.</p>

Geisig		Fläche GEI-S1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Photovoltaik	
<b>Lage und Erschließung:</b>	Nordwestlich angrenzend an Geisig. Eine Erschließung ergibt sich besonders über die Wirtschaftswege, die von der K12 abgehen und zum Teil durch die Fläche verlaufen.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.	
<b>Größe (Anteil am Schwellenwert)</b>	ca. 8,69 ha	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Im nördlichen Teil Ackerland (hohe Ertragsmesszahlen; > 45) im südlichen Teil Grünland und Beweidung. In den südlichen Bereich stehen auch vereinzelt Bäume und Ge-	

	hölze.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Im Norden und Westen grenzt an die Fläche Wald an, im Süden die Ortschaft Geisig. Im Osten verläuft an der Fläche die K12, mit von Bäumen bewachsenen Randstreifen, in Nord-Süd-Richtung entlang. Ansonsten findet westlich Ackerbau statt, mit vereinzelt Grünlandflächen dazwischen.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird aktuell als Fläche für die Landwirtschaft (im Norden Acker mit spezifischen Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild, im Süden kleinräumig strukturiert) ausgewiesen. Ganz im Süden findet sich eine kleine Ausgleichs- und Ersatzfläche.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus und Landwirtschaft überlagert. Dies steht einer Photovoltaikflächennutzung grundsätzlich nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist vorwiegend nach Süden hin exponiert. Es gibt ein stärkeres Nord-Süd-Gefälle, welches an seinem Höhepunkt 292 m NHN und an seinem Tiefpunkt 252 m NHN. Das Gefälle erstreckt sich über etwa 270 m hinweg.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Geisig, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).</p> <p>Die Planfläche tangiert im Süden die Altablagerungsstelle „Mühlberg“. Bei der Altablagerung (Erhebungsnummer 141 10 046-0204) handelt es sich um eine ehemalige Erdaushub-/Bauschuttdeponie. Es liegen keine Untersuchungen der Ablagerung vor, so dass die Erfassungsbewertung auf keinen verifizierten Daten basiert. Von daher können sich Änderungen zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung der Altablagerung ergeben. Es handelt sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG.</p>



Hömburg		Fläche HÖM-S1
Ausschnitt		
Zweckbestimmung	Photovoltaik	
Lage und Erschließung	Norden der Gemarkung Hömburg. Eine Erschließung ist über die östlich angrenzende „L 330“ denkbar.	
Immissionsbelastung	Irrelevant.	
Größe	ca. 8,15 ha	
aktuelle Nutzung	Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche dar, die in den westlichen und südlichen Randbereiche teils bewaldete und extensivierte Gehölzstrukturen aufweist.	
angrenzende Nutzung	Die Fläche ist nördlich und westlich von Wald umgeben. Östlich grenzt die Landesstraße „L 330“ an, dahinter sowie südlich angrenzend liegen weitere Grünlandflächen, die teils von Gehölzstrukturen unterbrochen werden.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Acker/Grünland, im Norden Dauergrünland). Im Westen und Süden sind außerdem Flächen zur „Beseitigung von Nadelholzaufforstungen, Weihnachtsbaumkulturen, Fischteich, Wildgatter, Wildacker, Freizeitgarten im Offenland“ ausgewiesen. Mittig wird zudem eine Fläche für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen dargestellt.	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Im Süden und Westen liegen ergänzend kleinteilige „sonstige Waldflächen“ sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.	
Topografie	Die Fläche ist gering nach Norden/ Nordwesten exponiert. Über eine Länge von rund 450 m fällt das Gelände von 383 m NHN auf 365 m NHN ab.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Hömburg, im Naturpark Nassau.	
Wasserschutzgebiet	Keine.	

## Besonderheiten

Die Fläche befindet sich westlich angrenzend an eine Landesstraße.

Weite Teile der Fläche liegen in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).

Straßenausbau (Fahrbahnverbreiterungen) der L 330 derzeit in Planung. Die zugehörigen Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich des geplanten Sonderbaugebiets geplant. Ein Vorkommen der Wirtspflanze des nach Anh. II und IV der FFH-RL geschützten Tagfalters *Maculinea spec.* ist beidseitig entlang L 330 bekannt.

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

## Nassau

## Fläche NAS-S1

### Ausschnitt



### Zweckbestimmung

Hotel


### Lage und Erschließung:

Die Fläche liegt im Osten der Gemarkung an den Gemarkungsgrenzen zu Weinähr (Norden) und Obernhof (Osten). Eine Erschließung über die L 325 ist denkbar. Erschließungen über die L 325 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.

### Immissionsbelastung

Im östlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene L 325 von 60 dB(A), direkt an der Landesstraße auch darüber, erreicht. Nach Westen hin fallen die Lärmwerte im

	Abstand von etwa 25 m zur Landesstraße auf unter 55 dB(A), nach rund 55 m auf unter 50 dB(A) und nach etwa 110 m auf unter 45 dB(A).
<b>Größe</b>	ca. 3,47 ha
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche (Förderung im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen, Vertragsnaturschutz Grünland) dar, die Randbereiche sind bewaldet.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Die Fläche ist zu allen Seiten von Wald umgeben. Nordöstlich grenzt außerdem die Landesstraße L 325 an, dahinter liegen Grünlandflächen.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Geplante Sonderbaufläche „Hotel“ (We 2).
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Durch die Entwicklung eines Hotels wird dem Ziel des Vorbehaltsgebietes voll entsprochen.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Norden bis in den östlichen Teilen nach Nordosten exponiert. Das Gelände steigt auf einer Strecke von etwa 220 m von 102 m NHN auf 135 m NHN an.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Norden zu massiven sowie im Südosten zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (Norden bis 200 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit über 2,0 m/s; Südosten bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nassau, im Naturpark Nassau. Südlich angrenzend beginnt das FFH-Gebiet „Lahnabhäng“.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.

Nievern		Fläche NIE-S1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Blockheizkraftwerk	

<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt auf dem Hühnerberg. Nördlich in etwas Abstand verläuft die Kreisstraße K 65, östlich angrenzend liegt der gleichnamige Hof „Hühnerberg“. Erschließungen über die K 65 sind im Bereich der freien Strecke nur eingeschränkt und unter Abstimmung mit dem LBM möglich.
<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.
<b>Größe</b>	ca. 1,48 ha
<b>aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau; hohe Ertragsmesszahl, > 55)
<b>angrenzende Nutzung</b>	Östlich liegt der Hof „Hühnerberg“. Zu den anderen Richtungen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (teils Grünland, teils Acker), im Westen durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg getrennt. Nördlich verläuft eine oberirdische Stromleitung.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird im bisherigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Intensiv-Vorrangfläche Acker oder Grünland – 1. Kategorie“ dargestellt.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie besondere Klimafunktionen, einem Vorranggebiet der Landwirtschaft und einer Vorrangfläche regionaler Grünzug überlagert.  Insbesondere die Vorrangflächen Landwirtschaft und regionaler Grünzug stehen einer Entwicklung bisher entgegen.
<b>Topografie</b>	Das Gelände ist nach Südwesten exponiert. Die Fläche fällt von etwa 222 m NHN im Norden über eine Strecke von etwa 80 m auf rund 216 m NHN.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. An den randlichen Wegen kann es zu Überflutungserscheinungen kommen.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Nievern, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Die Fläche steht im Zusammenhang mit einer gesamten Entwicklungsperspektive auf dem Hühnerberg. Die Zustimmung der angrenzenden Höfe ist einzuholen.

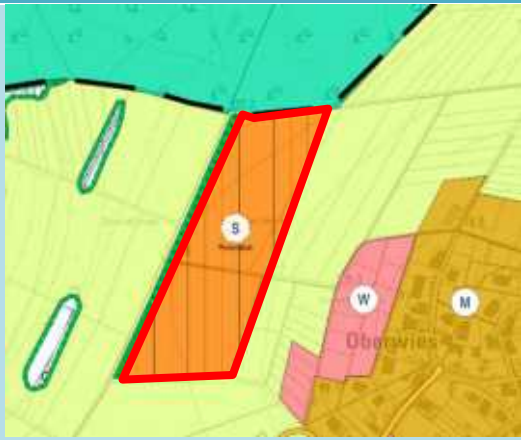
Nievern		Fläche NIE-S4
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Kurgebiet	
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Südosten der Gemarkung Nievern. Östlich angrenzend verläuft ein befestigter Weg, über den eine Erschließung denkbar ist.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Aufgrund der abgelegenen Lage,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



	Ems“ (403219728) und in der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes „Bad Ems“ (403220244).
<b>Besonderheiten</b>	<p>Die Fläche befindet sich nicht angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen.</p> <p>In nachfolgenden Verfahren ist über eine FFH-Verträglichkeitsprüfung die Vereinbarkeit mit dem betroffenen Vogelschutzgebiet sicherzustellen.</p> <p>Innerhalb der Fläche liegt der Hof „Hohen Malberg“. Dieser steht in Teilen unter Denkmalschutz. Nachfolgende Planungsschritte haben die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen. Insbesondere dürfen neue, angrenzende Bebauungen das Erscheinungsbild des Hofes nicht beeinträchtigt oder ggf. Sichtachsen und Blickbeziehungen stören.</p>

<b>Obernhof</b>		<b>Fläche OBH-S1</b>
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Photovoltaik	
<b>Lage und Erschließung</b>	<p>Die Fläche liegt im Nordosten der Gemarkung Obernhof, nahe der Gemeindegrenze zu Dörnberg. Westlich angrenzend verläuft ein befestigter Weg, über den eine Erschließung denkbar ist. Zur Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sind weitere Abstimmungen mit dem LBM notwendig.</p>	
<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant	
<b>Größe</b>	ca. 5,64 ha	
<b>aktuelle Nutzung</b>	<p>Die Fläche stellt aktuell eine Grünlandfläche dar, die Randbereiche sind teilweise bewaldet.</p>	
<b>angrenzende Nutzung</b>	<p>Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen (zunächst Grünland, dahinter Acker) an. Zu den übrigen Seiten liegen Waldflächen, welche im Süden jedoch gerade erst wieder aufgeforstet wurde. Außerdem verläuft westlich ein befestig-</p>	

	ter Weg.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft (Acker/Grünland) dargestellt. Für den südlichen Bereich wird außerdem auf ehemalige Bergbauflächen hingewiesen.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sowie regionaler Biotopverbund überlagert. Außerdem liegen ein Vorranggebiet regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet Landwirtschaft auf der Fläche. Auf eine Vereinbarkeit mit dem Ziel des Vorranggebietes regionaler Grünzug muss in späteren Verfahren geachtet werden. Das Vorranggebiet Landwirtschaft bedarf wahrscheinlich einer Zielabweichung.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist Osten bis Südosten exponiert. Über eine Länge von rund 170 m fällt das Gelände von 325 m NHN auf 292 m NHN ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Auf den angrenzenden Flächen kann es zu Überflutungserscheinungen kommen.
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Obernhof, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Die Fläche befindet sich nicht angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen.

Oberwies		Fläche OBW-S3
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Photovoltaik	
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt im Nordwesten der Gemarkung Oberwies. Westlich angrenzend verläuft ein unbefestigter Weg, über den eine Erschließung denkbar ist.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.	

<b>Größe</b>	ca. 2,88 ha
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche stellt aktuell eine Ackerfläche dar. Mittig quert ein Wirtschaftsweg die Fläche in Ost-West-Richtung.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Die Fläche wird zu allen Seiten, im Westen und teilweise Süden durch eine Wirtschaftsweg getrennt, von weiteren Landwirtschaftsflächen umgeben. In geringer nördlicher Entfernung liegt eine größere Waldfläche.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird zurzeit als Acker dargestellt. Außerdem wird eine Elektrizitätsfreileitung mit Schutzstreifen ausgewiesen, die im Bestand nicht vorzufinden ist.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus überlagert. Dies betrifft die gesamte Gemeinde Oberwies und steht einer PV-Freiflächenanlage nicht entgegen.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist überwiegend flach nach Osten exponiert. Über eine Länge von rund 70 m fällt das Gelände geringfügig von 335 m NHN auf 332 m NHN ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ nur punktuell zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 0,5 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Oberwies, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	<p>Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).</p> <p>Durch das laufende Flurneuordnungsverfahren kann es zu Verschiebungen der Flurstückabgrenzungen, auch bezüglich der Wege, kommen.</p>


## Seelbach

## Fläche SEE-S1

### Ausschnitt



<b>Zweckbestimmung</b>	Photovoltaik
<b>Lage und Erschließung:</b>	Im Süden der Gemeinde entlang der K 16. Von dieser zweigen Wirtschaftswege ab, die besonders für eine Erschließung geeignet sind.
<b>Immissionsbelastung</b>	Irrelevant.
<b>Größe</b>	ca. 1,66 ha
<b>aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung als Acker.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Zwischen den Teilgebieten liegen weitere Ackerflächen. Östlich grenzt die K 16 an, dahinter folgt Grünland. Nördlich liegen Waldflächen. Zu den übrigen Seiten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (teils Acker, überwiegend Grünland) an.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird im aktuellen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt. Außerdem wird die Fläche als Kategorie 2-Fläche für Umweltschutzmaßnahmen gekennzeichnet.
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird teilweise von einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, sowie vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für regionalen Biotopverbund und Erholung und Tourismus überlagert.
<b>Topografie</b>	Die Fläche hat im Nordosten mit 290 m NHN ihren Höhepunkt. Nach Südwesten fällt das Gelände über 140 m auf 272 m NHN. Durch den Hochpunkt im Nordosten ist die Fläche überwiegend nach Westen und Südwesten exponiert.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Süden geringe Überflutungserscheinungen zu erwarten (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).
<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Seelbach, im Naturpark Nassau. Östlich hinter der K 16 beginnt das FFH-Gebiet „Lahnabhäng“.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Zur angrenzenden K 16 hin können Blendwirkungen für die Autofahrer zum jetzigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden.  Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).

Seelbach		Fläche SEE-S2
Ausschnitt		
Zweckbestimmung	Photovoltaik	
Lage und Erschließung:	Westlich der Ortslage und südlich der L 324. Von dieser zweigen Wirtschaftswege ab, die besonders für eine Erschließung geeignet sind.	
Immissionsbelastung	Irrelevant.	
Größe	ca. 9,69 ha	
aktuelle Nutzung	Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung als Acker. Im Süden quert von Südwest nach Nordost eine Hochspannungsfreileitung die Fläche. Im Nordosten befinden sich ein Friedhof, ein unbefestigter Parkplatz sowie weitere von Gehölzstrukturen geprägten Grünflächen.	
angrenzende Nutzung	Zwischen den Teilgebieten liegt ein von Gehölzen begleiteter Wirtschaftsweg. Im Norden, Westen und Südosten grenzen Waldflächen an. Im Nordwesten tangiert die L 324 das Plangebiet. Zu den übrigen Seiten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) an.	
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Die Fläche wird im aktuellen Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft (Acker) dargestellt. Im Nordosten werden ein Sportplatz und ein jüdischer Friedhof ausgewiesen. Die Hochspannungsleitung wird, mit Schutzstreifen, auch im FNP dargestellt.	
Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wird größtenteils von einem Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft, sowie vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus überlagert.	
Topografie	Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt von 282 m NHN im Osten über etwa 430 m auf 235 m NHN im Westen.	
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ geringe Überflutungserscheinungen zu erwarten (bis 10 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s).	
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Seelbach, im Naturpark Nassau. Westlich und Südöstlich grenzt das FFH-Gebiet „Lahnhängen“ an.	
Wasserschutzgebiet	Keine.	



<b>Besonderheiten</b>	<p>Zur nahegelegenen L 324 hin können Blendwirkungen für die Autofahrer zum jetzigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Liegt in einer potenziellen Eignungsfläche des PV-Konzepts VG Bad Ems-Nassau (Entwurf).</p>
-----------------------	--

Singhofen		Fläche SIN-S1
<b>Ausschnitt</b>		
<b>Zweckbestimmung</b>	Campingplatzgebiet	
<b>Lage und Erschließung</b>	Die Fläche liegt südwestlich der Ortslage Singhofen. Eine Erschließung über den Weg „Dermbachtal“ ist denkbar.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Aufgrund der abgelegenen Lage, insbesondere fernab vom klassifizierten Straßennetz, wird die Fläche nicht in der Lärmkartierung RLP 2022 erfasst.	
<b>Größe</b>	ca. 1,81 ha	
<b>aktuelle Nutzung</b>	Die Fläche wird derzeit als Grünfläche (Förderung im Rahmen von Agrarumweltmaßnahmen, Vertragsnaturschutz Kennarten) genutzt. Im Westen und Süden befinden sich randlich außerdem Gehölzstrukturen.	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Südwestlich grenzt ein Campingplatz sowie das Schwimmbad Singhofens an. Westlich befindet sich ein Wochenendhausgebiet. Zu den übrigen Seiten grenzen landwirtschaftliche Flächen (Ackerbau, Grünland) an.	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird bereits als Sonderbaufläche „Camping“ (Si 5) dargestellt.	
<b>Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wird von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Die Entwicklung eines Campingplatzes erfüllt die Ziele des Vorbehaltsgebietes.	
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Süden exponiert. Über eine Länge von 70 m fällt das Gelände von 268 m NHN auf 255 m NHN ab.	
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten. Insbesondere östlich angrenzend kann es zu größeren Überflutungserscheinungen kommen.	

<b>Naturschutz</b>	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Singhofen, im Naturpark Nassau.
<b>Wasserschutzgebiet</b>	Keine.
<b>Besonderheiten</b>	Die Fläche fügt sich in die bestehenden Camping- und Tourismuseinrichtungen der Umgebung ein.  Die Notwendigkeit einer forstrechtlichen Umwandlungsgenehmigung (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG) ist mit dem Forstamt Lahnstein vor weiteren Planungen zu klären.

## 6.5 Gemeinbedarfsflächen

Neue Gemeinbedarfsflächen sind zurzeit nicht vorgesehen.

## 6.6 Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle 8 werden die neu geplanten Flächen übersichtlich nach den Gemeinden sortiert zusammengefasst. Für Wohn- und Mischbauflächen werden als Referenz außerdem die Bedarfs- und Schwellenwerte angegeben. Mischbauflächen werden jedoch nur hälftig angerechnet (hinterer Wert bei „Größe (Gemeinde)“).

Tabelle 9: Zusammenfassung der geplanten Neuausweisungen

Bezeichnung	Größe	Größe (Gemeinde)	Bedarfwert	Schwellenwert
Beispiel				
G: (Gewerbe)	Größe Einzelfläche	Summe Gewerbe- flächen	Nicht relevant	Nicht relevant
S: (Sonder- bau)	Größe Einzelfläche	Summe Sonder- bauflächen (glei- cher Art)	Nicht relevant	Nicht relevant
M: (Misch- bau)	Größe Einzelfläche	Summe M- und W-Flächen/ Summe 50%-M- und 100%-W- Fläche	Bedarfwert der Ortsgemeinde/ Stadt	Schwellenwert der Ortsgemein- de/ Stadt
W: (Wohnen)	Größe Einzelfläche			
ARZBACH				
ARZ-W1	2,03 ha	2,62 ha	4,04 ha	1,69 ha
ARZ-W2	0,59 ha			
ATTENHAUSEN				
ATT-G1	3,35 ha	3,35 ha	-	-
ATT-S1	1,35 ha	17,98 ha	-	-
ATT-S2	5,62 ha			
ATT-S3	11,01 ha			

Bezeichnung	Größe	Größe (Gemeinde)	Bedarfwert	Schwellenwert
ATT-W1	1,64 ha	1,64 ha	0,98 ha	0,41 ha
BAD EMS				
EMS-G1	6,35 ha	6,35 ha	-	-
EMS-M1	5,79 ha	13,05 ha/ 10,15 ha	21,02 ha	8,78 ha
EMS-W1	1,44 ha			
EMS-W2	1,18 ha			
EMS-W3	4,65 ha			
EMS-S1	1,34 ha	1,34 ha	-	-
BECHELN				
BEC-S1	4,51 ha	4,51 ha	-	-
BEC-W3	0,17 ha	2,92	1,58	0,66
BEC-W4	0,48 ha			
BEC-W5	2,27 ha			
DAUSENAU				
DAU-M1	4,02 ha	8,81 ha/ 6,80 ha	2,96 ha	1,23 ha
DAU-W2	4,31 ha			
DAU-W3	0,48 ha			
DESSIGHOFEN				
DES-S1	8,43 ha	8,43 ha	-	-
DES-M1	0,93 ha	1,79 ha/ 1,32 ha	0,42 ha	0,18 ha
DES-W2	0,86 ha			
DIENETHAL				
DIE-W1	1,13 ha	1,13 ha	0,55 ha	0,23 ha
DORNHOLZHAUSEN				
DOR-S1	1,59 ha	1,59 ha	-	-
DOR-M1	0,39 ha	1,15 ha/ 0,96 ha	0,47 ha	0,20 ha
DOR-W1	0,76 ha			
FACHBACH				
FAC-W1	1,74 ha	1,74 ha	3,00 ha	1,25 ha
FRÜCHT				
GEISIG				
GEI-S1	8,69 ha	8,69 ha	-	-
GEI-W2	0,77 ha	0,77 ha	0,80 ha	0,34 ha
HÖMBERG				

Bezeichnung	Größe	Größe (Gemeinde)	Bedarfwert	Schwellenwert
HÖM-S1	8,15 ha	8,15 ha	-	-
HÖM-W1	1,09 ha	1,09 ha	0,78 ha	0,33 ha
KEMMENAU				
KEM-W1	2,47 ha	2,47 ha	1,22 ha	0,51 ha
LOLLSCHIED				
MIELLEN				
MISSELBERG				
NASSAU				
NAS-S1	3,47 ha	3,47 ha	-	-
NAS-W1	0,92 ha	0,92 ha	10,30 ha	4,30 ha
NIEVERN				
NIE-S1	1,48 ha	1,48 ha	-	-
NIE-S4	6,41 ha	6,41 ha	-	-
NIE-W1	2,03 ha	2,03 ha	2,35 ha	0,98 ha
OBERNHOF				
OBH-S1	5,64 ha	5,64 ha	-	-
OBH-W1	1,99 ha	1,99 ha	0,89 ha	0,37 ha
OBERWIES				
OBW-S3	2,88 ha	2,88 ha	-	-
POHL				
SCHWEIGHAUSEN				
SEELBACH				
SEE-S1	1,66 ha	11,35 ha	-	-
SEE-S2	9,69 ha			
SEE-G1	2,25 ha	2,25 ha	-	-
SINGHOFEN				
SIN-G1	8,12 ha	43,83 ha	-	-
SIN-G2	35,72 ha			
SIN-S1	1,81 ha	1,81 ha	-	-
SIN-W1	1,71 ha	2,78 ha	4,30 ha	1,80 ha
SIN-W2	1,07 ha			
SULZBACH				
SUL-M1	0,14 ha	0,14 ha/ 0,07 ha	0,43 ha	0,18 ha
WEINÄHR				

Bezeichnung	Größe	Größe (Gemeinde)	Bedarfwert	Schwellenwert
WEI-W1	0,88 ha	0,88 ha	1,07 ha	0,45 ha
WINDEN				
WIN-W1	1,59 ha	3,43 ha	1,74 ha	0,72 ha
WIN-W2	1,12 ha			
WIN-W4	0,35 ha			
WIN-W5	0,37 ha			
ZIMMERSCHIED				
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU (ZUSAMMENFASSUNG)				
GEWERBE	55,79 ha		Davon 35,72 ha Rohstoffverarbeitung am Abbaugelbiet Singhofen	
SONDERBAU	83,73 ha		Anmerkung: diverse Zweckbestimmungen, davon 70,56 ha PV	
MISCHBAU	11,26 ha		Auf Schwellenwert anzurechnen: 5,63 ha	
WOHNEN	40,08 ha		Mit Mischbauflächenanteil: 45,71 ha Bedarfwert: 64,65 ha Schwellenwert: 27,00 ha	
GEMEINBE.	0 ha			
Summe	190,86 ha			

Insgesamt werden 190,86 ha neuer Bauflächen ausgewiesen. Davon entfällt über ein Drittel auf PV-Freiflächenanlagen und ein weiteres knappes Drittel auf Gewerbebauflächen. Bei Letzteren entfallen jedoch über 35 ha auf das Rohstoffabbaugebiet in Singhofen, in welchem über das geplante Gewerbegebiet zukünftig eine Rohstoffverarbeitung ermöglicht werden soll.

Der Bedarfwert bis 2040 wird gemeinsam mit dem Mischbauflächenanteil um 18,94 ha unterschritten, der Schwellenwert um etwa 18,71 ha überschritten. Eine Überschreitung des Schwellenwerts um knapp 19 ha kann unter anderem dadurch begründet werden, dass viele Flächen aus den alten Flächennutzungsplänen übernommen/ beziehungsweise in der Übertragung bereits deutlich reduziert wurden. So sind vor allem in der Stadt Bad Ems zahlreiche Wohnbauflächen zurückgenommen worden (vgl. u.a. „Trümmerborn“). Hinzu kommt, dass die Berechnung auf Datengrundlagen von 2020-2021 beruhen, aber bereits in den Folgejahren 2022 und 2023 abweichende Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen waren. 2022 wurde mit einem Gesamtwanderungssaldo von +419 der höchste Wert seit 1990 erreicht und in den vergangenen acht Jahren konnte lediglich einmal ein negatives Gesamtsaldo verzeichnet werden, welches jedoch mit -54 (2018) geringer war als das geringste positive Gesamtsaldo mit +61 (2021). Eine Neuausweisung von Wohn- und Mischbauflächen, die sich zwischen dem Schwellen- und dem Bedarfwert bewegt (etwa mittig) erscheint vor diesem Hintergrund als vertretbar.



## 7 INFRASTRUKTURPLANUNGEN

---

In den Gemeinden Hömberg, Pohl und Schweighausen sowie der Stadt Bad Ems werden im Flächennutzungsplan kleinere Abschnitte von neuen örtlichen Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Diese dienen insbesondere der Entlastung der innerörtlichen Bereiche, sowie einer erhöhten Verkehrssicherheit.

Weitere neue Infrastrukturplanungen sind zurzeit nicht geplant.

### Planungsabsichten des LBM:

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

## 8 SONSTIGE ÄNDERUNGEN / INHALTE

---

### 8.1 Korrekturen

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Bad Ems-Nassau werden außerdem Korrekturen bezüglich veränderter übergeordneter Planungen vorgenommen. Diese Korrekturen beziehen sich beispielhaft auf den Hochwasserschutz, die Altlasten, den Denkmalschutz, Rohstoffe oder Schutzgebiete. Ebenfalls werden städtebauliche Entwicklungen (u.a. rechtskräftige Bebauungspläne, in Aufstellung befindliche Bebauungspläne mit hinreichender Planqualität oder Baugenehmigungen) berücksichtigt.

### 8.2 Bundeswasserstraße Lahn

Innerhalb der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau liegen bundeseigene Flächen der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung (WSV). Diese Flächen umfassen die „Bundeswasserstraße Lahn“ dessen Zubehörfächen (u.a. Schleusen oder zur Unterhaltung dienende bundeseigene Ufergrundstücke; landseitige Eigentumsgrenze der WSV) gemäß § 1 Abs. 1 und Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Diese Flächen werden im Flächennutzungsplan lediglich nachrichtlich übernommen und stehen der Abwägung im Planungsprozess nicht offen.

## 9 SONSTIGE HINWEISE FÜR NACHFOLGENDE PLANUNGEN

---

### Bergbau

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

### Boden und Baugrund

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen. Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

Im Bereich von Auen wird von der Planung von Versickerungsanlagen abgeraten.

### Altlasten- bzw. Bodenschutzflächen

Maßnahmen auf kartierten Altlasten- oder Bodenschutzflächen sollen vorab mit der Oberen Wasserbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Montabaur) abgestimmt werden.

### **Bodenkundliche Baubegleitung**

Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 m<sup>2</sup> 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, ist vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 zu beauftragen.

### **Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

Innerhalb des 40 m Bereiches von Gewässern I. und II. Ordnung sowie innerhalb des 10 m Bereiches von Gewässern III. Ordnung gelten die Bestimmungen des § 31 Landeswassergesetz (LWG).

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.

Nach § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert werden. Ferner darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Innerhalb von Überschwemmungsgebieten sind die Bestimmungen zum Hochwasserschutz gemäß §§ 78 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

### **Abwasserbeseitigung**

Im Zuge der Aufstellung der zugehörigen Bebauungspläne sind die Zielvorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

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.

Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in das Grundwasser (z.B. Versickerungsmulde) bis 300 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche, gemäß § 19 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG RLP), sind bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei einer Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in das Grundwasser bis 500 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ist die Untere Wasserbehörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zuständig. Bei einer abflusswirksamen Fläche ab 500 m<sup>2</sup> obliegt die Zuständigkeit der Oberen Wasserbehörde.

Bei einer Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer bis 2 ha abflusswirksamer Fläche ist die Untere Wasserbehörde für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zuständig. Bei einer abflusswirksamen Fläche ab 2 ha liegt die Zuständigkeit bei der Oberen Wasserbehörde.

### **Brandschutz**

Zur Sicherstellung des Grundschatzes 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 Trinkwasser-

versorger) verpflichtend einzuhalten. Hierbei sei noch einmal daran erinnert, dass der Grundschutz von Löschwasser in Industriegebieten, 96m<sup>3</sup>/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.

### **Denkmalschutz**

Gemäß § 2 Abs. 3 DSchG sind Gemeinden, Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts verpflichtet, bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Kulturdenkmäler sind gemäß § 10 DSchG RLP in die Denkmalliste Rheinland-Pfalz eingetragen und daher nach § 8 Abs. 1 DSchG RLP als geschützte Kulturdenkmäler anzusehen. Über mögliche Veränderungen in der Umgebung eines Kulturdenkmals müssen in jedem Einzelfall gemäß § 13 DSchG die Denkmalbehörden, hier die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie die Denkmalfachbehörde, umgehend unterrichtet und das weitere Vorgehen im Vorfeld der Veränderungen mit den Denkmalbehörden abgestimmt und durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde denkmalrechtlich genehmigt werden.

Im Rahmen des Denkmalschutzes ist gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG neben dem Objekt an sich auch dessen Erscheinungsbild sowie städtebauliche Wirkung von Bedeutung. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen. Daher unterliegen auch Veränderungen in der Umgebung von Kulturdenkmälern gemäß 13 DSchG einem Genehmigungsvorbehalt.

Im Rahmen nachfolgender Planungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass sich im Verbandsgemeindegebiet gemäß DSchG RLP §§ 3, 4 und 5 denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden können. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen. Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

Sollten daher im Rahmen von Maßnahmen und Bauausführungen Kleindenkmäler, Grenzzeichen wie Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire oder Ähnliches im Planungsgebiet vorgefunden und festgestellt werden, ist die Denkmalfachbehörde – Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie der GDKE – von diesen und Ihrem Standort sofort in Kenntnis zu setzen, die Kulturdenkmäler sind in situ zu belassen und bei erforderlicher Veränderung gemäß § 13 DSchG das weitere Vorgehen in jedem Einzelfall mit den Denkmalbehörden, hier der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und den o.g. Denkmalfachbehörden umgehend und im Vorfeld der Veränderungen abzustimmen.

### **Archäologie**

1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) zu informieren. Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an die zuständige Telefonnummer.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff., zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 [GVBl. S. 477]), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüg-

lich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

4. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Die Punkte 1 – 4 sind auch in die Bauausführungspläne bzw. Plangenehmigung als Auflagen zu übernehmen.

### **Forstwirtschaft**

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

Sollte es durch nachfolgende Planungen zu Umwandlungen bzw. Rodungen von Waldflächen kommen, ist nach § 14 (1) Nr. 1 LWaldG eine Umwandlungsgenehmigung beim Forstamt Lahnstein zu beantragen. Dies erfordert ein eigenständiges Verfahren unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### **Leitungsnetze**

#### *Westnetz*

Die bestehenden Hochspannungsleitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen.

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen sind rechtzeitig mit der Westnetz abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch v. g. Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

#### *Amprion*

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

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

Zone I (Trassenachse – 30 m):

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

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

#### Zone II (30 m – 200 m):

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

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

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

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

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

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

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



der hierfür als schutzbedürftig erklärten Gebiete - und die Flächen, die in einem verbindlichen Plan für die genannten Zwecke ausgewiesen sind, in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

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

### **Bahnverkehr**

Die Sicherheit und Sichtverhältnisse des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen gerechnet werden. Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke bedürfen der Abstimmung mit der DB InfraGO AG.

### **Straßenverkehr**

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

### **Belange der Bundeswehr**

Becheln, Dausenau, Dessighofen, Attenhausen befinden sich in einer Jettiefflugstrecke und einem Bereich mit Flughafen. Arzbach und Bad Ems befinden sich im Bereich mit Flughafen und in der Nähe eines Truppenübungsplatzes. Im Rahmen anschließender Bebauungsplanverfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

Erstellt: Henrik Illing am 11.12.2025