

**VERBANDSGEMEINDE
BAD EMS - NASSAU
RHEIN-LAHN-KREIS**

**Begründung zur
10. Änderung des
Flächennutzungsplans
der ehemaligen
VG Nassau**

**Schlussfassung
gemäß § 6 BauGB**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
VERBANDSGEMEINDE BAD EMS - NASSAU**

Stand: 27. Feb. 2026
Projekt-Nr.: 30 867

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)	4
1	AUFGABENSTELLUNG	4
2	ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	7
3	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN	7
4	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
	4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	8
	4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald	13
	4.3 Artenschutzrechtliche Belange	18
5	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	19
6	FLÄCHENBILANZ	19
7	ORTSLAGENTEIL	21
	7.1 Ortsgemeinde Attenhausen	21
	7.1.1 Regionalplanung	22
	7.1.2 Ortsplanung	22
	7.1.3 Landschaftsplanung	24
	7.1.4 Abwägung / Fazit	26
	7.2 Ortsgemeinde Geisig	27
	7.2.1 Regionalplanung	27
	7.2.2 Ortsplanung	28
	7.2.3 Landschaftsplanung	34
	7.2.4 Abwägung / Fazit	36
	7.3 Ortsgemeinde Seelbach	37
	7.3.1 Regionalplanung	38
	7.3.2 Ortsplanung	38
	7.3.3 Landschaftsplanung	42
	7.3.4 Abwägung / Fazit	44
	7.4 Ortsgemeinde Winden	46
	7.4.1 Regionalplanung	47
	7.4.2 Ortsplanung	51

7.4.3	Landschaftsplanung	57
7.4.4	Abwägung / Fazit	59
8	ALLGEMEINE HINWEISE	60
II	UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB	61

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG (PLANBERICHT)

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau sieht mit den vorliegenden Planunterlagen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde (VG) Nassau vor.

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sind insgesamt 4 Änderungen in 4 Ortsgemeinden bei den Darstellungen des FNP vorgesehen. Das vorliegende Planverfahren wurde eingeleitet, u.a. weil einige Entwicklungserfordernisse für Wohnbauflächen sowie eine Gewerbefläche in den Ortsgemeinden aufgetreten sind, die eine Fortschreibung der Planinhalte erfordern. Zudem soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) in der Ortsgemeinde Winden geschaffen werden.

Das Bestreben zur Baurechtschaffung für eine PV-FFA wurde seitens der Ortsgemeinde Winden kundgetan und wird auch seitens des Verbandsgemeinderates Bad Ems-Nassau befürwortet. Schließlich steht die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen aktuell (neben weiteren Maßnahmen) im Fokus der Landesregierung, um das Ziel der Klimaneutralität zwischen 2035 bis 2040 zu erreichen. Insofern soll in der Ortsgemeinde Winden die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ - auf einer ehemals forstwirtschaftlichen Fläche, die nach einem Borkenkäferbefall kaum noch mit Bäumen bestellt ist - erfolgen.

In den Ortsgemeinden Geisig und Seelbach bestehen jeweils Entwicklungserfordernisse für Wohnbauflächen. Aus den innerörtlichen Baulücken und den Gebrauchtimmobilien kann die bestehende Nachfrage derzeit nicht bedient werden. Die Ortsgemeinden haben sich umfassend mit dieser Entwicklung beschäftigt. Es wird daher vorgesehen, weitere Wohnbauflächen für die vorstehend genannten Gemeinden darzustellen.

Ferner ist in Attenhausen zur gewerblichen Eigenentwicklung eine Erweiterung des Gewerbegebietes geplant. In Verbindung mit der bereits vorhandenen Gewerbefläche südwestlich der Siedlungslage soll eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche entwickelt werden. Die entsprechende Änderungsplanung erfolgt auf einer derzeit landwirtschaftlichen Fläche, die wegen der Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach gewerblichen Bauflächen aufgegeben und entsprechend in Gewerbefläche geändert werden soll.

Aufgrund der vorgebrachten Anträge hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau am 28.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans des ehemaligen VG Nassau gefasst. Im Verfahren wurde die landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG eingeholt und die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Unter Kapitel „Ortslagenteil“ der Begründung wird eine ausführliche Übersicht der Änderungspunkte in den einzelnen Ortsgemeinden der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde gegeben.

**Tab.: Übersicht der Änderungspunkte im Rahmen der
10. Flächennutzungsplanänderung der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau**

Ortsgemeinde	Änderungspunkt
Attenhausen	> Änderung von landwirtschaftlicher Fläche (LWS) in Neudarstellung von Gewerbefläche (G), ca. 3,58 ha
Geisig	> Änderung von landwirtschaftlicher Fläche (LWS) in Wohnbaufläche (W), ca. 1,2 ha bei gleichzeitigen Flächenumwidmungen zur Erfüllung regionalplanerischer Anforderungen
Seelbach	> Änderung von landwirtschaftlicher Fläche (LWS) in Wohnbaufläche (W), ca. 0,93 ha (sowie LWS in „Parkplatzfläche“ und LWS in zugeordnete Kompensationsfläche) bei gleichzeitigen Flächenumwidmungen zur Erfüllung regionalplanerischer Anforderungen
Winden	> Änderung von forstwirtschaftlicher Fläche (FWS) in Sonderbaufläche "Photovoltaik" (SO "Photovoltaik"), ca. 4,7 ha

Anmerkung: Eine ursprünglich in der Ortsgemeinde Dessighofen vorgesehene Wohnbaufläche (ca. 3,43 ha) wurde gemäß den Vorgaben der eingeholten landesplanerischen Stellungnahme (datiert auf den 09.06.2023) aus dem Verfahren der 10. Änderung herausgenommen. Die Fläche wurde in das Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der fusionierten Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau aufgenommen.

Der **Aufbau der hiermit vorgelegten Begründung** zum Flächennutzungsplan ist dem Grunde nach zweiteilig und gliedert sich in den **Grundlagenteil** sowie den **Ortslagenteil**. Im Ortslagenteil erfolgt eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Änderungsflächen, aufgeteilt in folgende Unterkapitel:

1. Regionalplanung
2. Ortsplanung
3. Landschaftsplanung
4. Abwägung/Fazit

Die Abwägungsnotwendigkeit ergibt sich aus den Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB. Die Darstellung neuer Bauflächen oder sonstiger Raumnutzungsansprüche widerspricht in aller Regel den originären unabgewogenen **landespflegerischen Zielvorstellungen**, so dass eine Abwägung zwischen diesen landespflegerischen Zielvorstellungen und den Raumnutzungsabsichten erforderlich ist. Diese wird stichwortartig in Punkte aufgegliedert vorgetragen.

Im Unterkapitel „Regionalplanung“ werden die Zuordnungen aus dem wirksamen RROP Mittelrhein-Westerwald von 2017 aufgezeigt.

Unter der Überschrift „Ortsplanung“ werden Aspekte wie Ausgangssituation, Bedarf, Standortalternativen, derzeitige Nutzung, Erschließung und Immissionsschutz (jeweils nach inhaltlicher Erforderlichkeit für die Änderungsdarstellung) behandelt.

Unter der Zwischenüberschrift „Landschaftsplanung“ werden die fünf wesentlichen Landschaftsfaktoren bzw. -potentiale, als da sind

1. Landschaftsbild/Erholung,
2. Wasserhaushalt,
3. Boden,
4. Klima/Lufthygiene,
5. Arten und Biotope,

jeweils nach den Kriterien

1. Bestand/Beschreibung,
2. Empfindlichkeit/Bewertung und
3. landespflegerische Zielvorstellungen

behandelt. Nach ergänzender Aufführung übergeordneter Vorgaben wie

1. Landschaftsplan/Flächennutzungsplan
2. Zielvorstellungen der Planung vernetzter Biotopsysteme
3. Schutzgebiete
4. Regionaler Raumordnungsplan

erfolgt eine Gesamtbeurteilung mit Planungsempfehlung aus landschaftsplanerischer/landespflegerischer Sicht.

Diese Ausführungen gelten für Neudarstellungen von Flächen. Im Fall von einfachen Umwidmungen und nur quasi „nachrichtlichen Übernahmen“ von bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 BauGB sowie Baugenehmigungen von Einzelbauvorhaben können die Ausführungen auf ein angemessenes Maß zurückgeführt werden. Dies deshalb, weil über die planungs- oder baurechtliche Zulässigkeit bereits auf einer konkretisierten Ebene entschieden worden ist. Es besteht nicht mehr die Notwendigkeit einer nachträglichen Abwägung.

Die Darstellungen des 10. Änderungsverfahrens werden in Ortslagenblättern im Maßstab 1:5.000 eingetragen. Da sich die Änderungen auf die Ortslagen der jeweiligen Gemeinden beziehen, wird auf eine Überarbeitung des Gesamtplanes im Maßstab 1:10.000 verzichtet.

2 **ERFORDERNIS DER ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Seit der Aufstellung der letzten Änderung des Flächennutzungsplanes der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau haben sich in verschiedenen Bereichen Notwendigkeiten zur Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben. Diese sind überwiegend nachfolgenden Kategorien zuzuteilen und lassen sich in einer Vorschau wie folgt zusammenfassend darstellen:

- **Umwidmung vorhandener Flächenausweisungen:** keine
- **Anpassungen an verbindliche Bauleitplanungen/Parallelverfahren:** keine
- **Nachrichtliche Übernahme bereits rechtsverbindlicher Bauleitplanungen und des tatsächlichen Bestands:** keine
- **Flächenneuausweisungen:** Wohnbauflächen in Geisig und Seelbach, Gewerbefläche in Attenhausen, Fläche für Photovoltaik in Winden
- **Flächenrücknahmen:** keine

3 **ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN**

Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau werden Übersichtspläne bzw. Ausschnitte im Maßstab 1:5.000 der betreffenden Ortslagen angefertigt. Die Begründung wird den Plankarten beigelegt.

Die abgebildeten Planunterlagen basieren auf der aktuell wirksamen 8. Änderungsfassung des Flächennutzungsplans der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau.

Die Inhalte der 10. Änderung des Flächennutzungsplans werden mittels dieses Kartenmaterials abgebildet. Die Begründung enthält zahlreiche detaillierte unmaßstäbliche Kartenausschnitte. Einerseits werden die größeren Flächen in Detailansichten präsentiert, andererseits werden die Änderungsflächen in Übersichtskarten vorgestellt.

Die thematisierten Änderungsinhalte werden von den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans optisch deutlich hervorgehoben. Die Änderungsflächen werden mit Einschriften markiert und die räumliche Ausdehnung des Änderungsbereiches wird mittels einer markanten Raster-Schraffur gekennzeichnet, um diese besser vollziehbar darzustellen.

Nachfolgend werden die verwendeten Abkürzungen und Zeichen erläutert:

Zeichenerklärung für die Planausschnitte

1:5.000

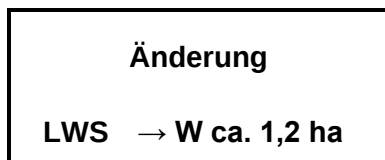
W	Wohnbaufläche
M	Mischbaufläche
G	Gewerbliche Baufläche (GE = Gewerbegebiet)
SO	Sonderbaufläche (bzw. Abkürzung: „SO“)
GR	Grünfläche (z. B. Parkanlage, Dauerkleingärten, Spielplatz, Sportplatz, Friedhof)
LWS	Fläche für die Landwirtschaft

27. Feb. 2026



LPF	Fläche für die Landespflege
RRB	Fläche für die Wasserwirtschaft (Zweckbestimmung Regerrückhaltebecken)

Beispiel für die Bezeichnung einer Änderung:



Legende:

LWS	=	wirksame Flächendarstellung: z. B. „Fläche für die Landwirtschaft“
→ W	=	Änderung (von „Fläche für die Landwirtschaft“) in „Wohnbaufläche“
ca. 1,2 ha	=	ungefähre Größenangabe in Hektar

4 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

§ 1 (4) Baugesetzbuch bindet die Träger der Bauleitplanung - die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur - an die Ziele der Landesplanung. In vielen Fachgesetzen ist ihre Berücksichtigung über Raumordnungsklauseln ausdrücklich verankert.

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25. November 2008 in Kraft getreten.

In einer ersten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wurden die Nutzung der Erneuerbaren Energien betreffenden Ziele und Grundsätze des LEP IV überarbeitet und ergänzt, um den in diesem Bereich gewachsenen Anforderungen Rechnung zu tragen.

Am 22. August 2015 erlangte die Zweite Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV Rechtskraft. Die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Landesplanerische Rahmenbedingungen und Entwicklung der Räume und Standorte

Das Landesentwicklungsprogramm IV knüpft die Eigenentwicklung an begründete Entwicklungschancen der Gemeinden im Siedlungszusammenhang, die demografischen Rahmenbedingungen und die überörtlichen Erfordernisse. Die Sicherung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen des Landes ist das oberste Ziel. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen sind Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten. Zumutbare Erreichbarkeiten und Wirtschaftlichkeit von Einrichtungen und Dienstleistungen sollen Berücksichtigung finden. Um eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit der erforderlichen Auslastung in Einklang zu bringen, kann das

27. Feb. 2026

Niveau der Daseinsvorsorge eine räumliche Differenzierung in den Erreichbarkeiten und Qualitäten aufweisen, die auf der Grundlage der Raumstrukturgliederung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird es darauf ankommen, die Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung nachhaltig zu steuern. Eine nachhaltige Entwicklung fordert langfristig angelegte, vorausschauende Konzepte. Ein weiteres Ziel im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie liegt in einer Reduktion der quantitativen Flächeninanspruchnahme bis zum Jahr 2015. Die Raumordnung bildet dabei ein zentrales Instrument zur Sicherstellung einer nachhaltigen, umweltgerechten Entwicklung. Raumnutzungsansprüche müssen nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden, um ein effizientes Flächenmanagement zu erreichen. Der Innenentwicklung wird ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt.

Das LEP IV definiert den Planungsraum als verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur. Dies bedeutet, der Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren beträgt weniger als 50 %. Der zugeordnete Mittelbereich ist Bad Ems.

Die Zentrenreichbarkeit liegt teilweise in einem hohen und teils in einem niedrigen Bereich. Eine hohe Zentrenreichbarkeit bedeutet, dass 8 bis 20 Zentren innerhalb von 30 PKW-Minuten angefahren werden können. Die niedrige Zentrenreichbarkeit ist so definiert, dass max. 3 Zentren innerhalb von 30 Pkw-Minuten erreichbar sind.

Der Lahntalbereich sowie die Flächenanteile der Verbandsgemeinde, die auf der Seite des Westerwaldes liegen, weisen dabei eine hohe Zentrenreichbarkeit auf. Die Flächenanteile südlich der Lahn, also im Taunus weisen eine niedrige Zentrenreichbarkeit auf (LEP IV: 40 f.).

Besonders im Bereich der Siedlungsflächenausweisung der ländlichen Räume sollte zukünftig darauf geachtet werden, die prägende Struktur von suburbanen Ortslagen und Landschaften mit dörflichem Charakter beizubehalten und diese als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der landschaftstypischen Eigenarten zu entwickeln. Nur unter der Zielsetzung der Reduktion der Flächeninanspruchnahme - verbunden mit dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung - ist eine landschaftsverträgliche Entwicklung und Sicherung der Lebenspotentiale innerhalb der Gemeinden zu erreichen.

Jeder Gemeinde steht ein im Grundgesetz verankerter Anspruch auf Eigenentwicklung zu, der den Gemeinden eine Verantwortung über die örtlichen Entwicklungsbereiche Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt als Voraussetzung auferlegt. Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren und unterliegt der nachhaltigen Tragfähigkeit der Infrastruktur. Darüber hinaus kann die Regionalplanung den Gemeinden besondere Funktionen als Ziel der Raumordnung zuweisen.

Die ehemalige Verbandsgemeinde Nassau liegt innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für Erholung und Tourismus.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass in einer zweiten Teilfortschreibung des LEP IV das Ziel Z 31 nach erfolgter Abstufung zu einem „Grundsatz der Raumordnung“ durch Urteil des OVG Koblenz vom 06.10.2011 (Az. 1 C 11322/10) sowie vom 23.01.2013, (Az. 8 C 10946/12) modifiziert und wieder dem Status eines „Ziels der Raumordnung“ zugeführt wurde.

Der komplette Wortlaut des Z 31 wird nachfolgend nachrichtlich wiedergegeben:

*„Die quantitative Flächenneuanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. **Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35***

27. Feb. 2026

BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.“

Die Begründung wurde ebenfalls ergänzt. Auf eine nachrichtliche Darstellung wird aufgrund des Umfangs verzichtet.

Es gilt zu beachten, dass das Flächenmanagement gemäß der Begründung des Z 31 auf die vorrangige Inanspruchnahme bestehender Flächenpotenziale ausgerichtet ist. Sie versperrt sich jedoch nicht komplett einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, wenn entsprechende Gründe dies erfordern. Eine komplette Ausschlusswirkung einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wird nicht durch das Z 31 ausgelöst.

Im Rahmen der vorliegenden Planung gilt es diese Zielvorgabe jedoch lediglich in der Ortsgemeinde Seelbach zu berücksichtigen. In Geisig wird der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt bzw. im Heilungsverfahren nach § 215a BauGB. Gemäß Rechtsprechung aus dem Jahr 2020 werden Bebauungspläne der beschleunigten Verfahren nicht von den Zielfestsetzungen des Raumordnungsplanes erfasst (für Details siehe Kap. „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald“).

Ausführungen zur Nutzung von regenerativen Energien mittels Photovoltaikanlagen

Da die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortsgemeinde Winden die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ vorsieht, sind zudem die Ausführungen zur Nutzung von regenerativen Energien mittels Photovoltaikanlagen im Landesentwicklungsprogramm IV näher zu betrachten. Auf diese wird im Folgenden näher eingegangen.

Dem Grundsatz G 166 ist zu entnehmen, dass „von baulichen Anlagen unabhängige Fotovoltaikanlagen nach Prüfung ihrer Raumverträglichkeit, z.B. hinsichtlich der naturschutzfachlichen und touristischen Auswirkungen, flächenschonend auf versiegelten Flächen, insbesondere auf zivilen oder militärischen Konversionsflächen, errichtet werden“ sollten.

Um weitere Versiegelungen des Bodens gering zu halten, sollte der Bau von Photovoltaikanlagen möglichst so erfolgen, dass eine unterlagernde Grünlandnutzung weiterhin möglich ist. Die Nutzung von Sonnenenergie ist somit im Landesentwicklungsprogramm als planerisches Ziel festgesetzt.

Gemäß dem Leitbild „Erneuerbare Energien“ (vgl. Karte 20 des LEP IV) werden im Landesentwicklungsprogramm IV landesweit bedeutsame Räume mit hoher Globalstrahlung ausgewiesen. Die ehemalige Verbandsgemeinde Nassau liegt nicht innerhalb eines Raumes mit einem Jahresmittelwert der Globalstrahlung von mehr als 1040 kWh/ m².

Für Standorte von Photovoltaikanlagen sind insbesondere die Darstellungen für die Freiraumsicherung im Landesentwicklungsprogramm IV relevant: Die landesweit bedeutsamen Bereiche für die Landwirtschaft, die Forstwirtschaft, die Rohstoffsicherung, für Erholung und Tourismus sowie großräumig bedeutsame Bereiche für den Freiraumschutz und Biotopverbundkernflächen/ -kernzonen.

In den Räumen, die zur Freiraumsicherung ausgewiesen sind, ist die unbesiedelte Landschaft grundsätzlich als Ressource für Boden, Wasser, Klima/ Luft, Vegetation und Tierwelt und das Gebiet für die naturnahe Erholung zu sichern. Die Lebensräume und deren Funktion für landestypische, spezialisierte Tier- und Pflanzenarten sowie für Lebensgemeinschaften sind langfristig zu sichern und zu verbessern.

Dem Landesentwicklungsprogramm ist zu entnehmen, dass Standorte von Photovoltaikanlagen mit Aspekten des Naturschutzes in Einklang zu bringen sind. Aus diesem Grund sind Natura 2000-Gebiete sowie Gebiete gemäß § 20 BNatSchG - etwa geschützte flächenhafte Landschaftsbestandteile oder vergleichbare Schutzgebiete und Flächen bzw. Elemente des Biotopverbundes - grundsätzlich nicht zur Errichtung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich geeignet.

In einer ersten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) wurden die der Nutzung der Erneuerbaren Energien betreffenden Ziele und Grundsätze des LEP IV überarbeitet und ergänzt, um den in diesem Bereich gewachsenen Anforderungen Rechnung zu tragen. Nachfolgend wird auf einige relevante Aussagen bezüglich der Generierung und Nutzung von Strom aus Photovoltaikanlagen eingegangen.

In jener ersten Teilfortschreibung des LEP IV wurden die allgemeinen Erläuterungen zur Energieversorgung im Abschnitt 5.2 ergänzt und aktualisiert. Als Leitlinie wird vorgegeben, dass der Beitrag aus der Photovoltaik auf über zwei Terawattstunden bis zum Jahr 2020 erhöht (und die Stromerzeugung aus Windkraft verfünffacht) werden soll.

Ferner wurde die Begründung bzw. Erläuterung zu dem Grundsatz G 166 ergänzt und aktualisiert: *„Auch bei der Errichtung von selbstständigen Photovoltaikanlagen soll dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Berücksichtigung von Schutzaspekten Rechnung getragen werden. Daher kommen insoweit insbesondere zivile und militärische Konversionsflächen sowie ertragsschwache, artenarme oder vorbelastete Ackerflächen, Grünlandflächen als Standorte in Betracht. Hinweise zur Ertragsschwäche lassen sich z. B. auch aus der Bodenwertzahl ableiten, die jedoch regional zu differenzieren ist. Großflächige Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, sind nach dem geltenden Baugesetzbuch grundsätzlich nur im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung zulässig.“*

Demnach wird hinsichtlich Freiflächen-Photovoltaikanlagen (PV-FFA) herausgestellt, dass derartige Anlagen in allererster Linie auf zivilen oder militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachem, artenarmem oder vorbelastetem Acker- und Grünland errichtet werden sollen.

Bei dem Standort für das vorliegende Planungsprojekt (PV-FFA) handelt es sich um eine ehemalige forstwirtschaftlich genutzte Fläche, die aufgrund von Borkenkäferbefall derzeit kaum noch Baumbestände aufweist. Des Weiteren ist die Fläche bereits durch umgebende bzw. angrenzende Bebauung vorbelastet. Der Standort ist im Landschaftsbild zudem durch umgebende Wald- und Gehölzflächen sehr gut abgeschrmt, so dass keine große Landschaftsbildwirkung entsteht. Daher wird der Leitlinie zum Ausbau und zur Förderung erneuerbarer Energien der Vorrang eingeräumt (für Details siehe Kap. „Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald“).

In der ersten Teilfortschreibung wurde zudem das neue Ziel Z 166 a festgelegt, welches nach dem Grundsatz G 166 eingefügt wurde: *„Die Errichtung von baulichen Anlagen unabhängigen Photovoltaikanlagen ist in den Kernzonen der UNESCO-Welterbegebiete Oberes Mittelrheintal und Obergermanisch-Raetischer Limes auszuschließen. In den Rahmenbereichen dieser Gebiete ist die Errichtung solcher Anlagen zulässig, wenn diese mit dem Status des UNESCO-Welterbes vereinbar ist.“*. Demzufolge sind Freiflächenphotovoltaikanlagen in der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes nicht zulässig (siehe nachfolgende Abbildung).

Der Aspekt ist für den vorliegenden Standort nicht relevant, da ein räumlicher Konflikt zu den genannten Gebieten nicht gegeben ist.



Abb.: UNESCO-Welterbegebiet – Obergermanisch-Raetischer Limes
 (Quelle: 1. Teilfortschreibung LEP IV (2013): Erneuerbare Energien, S. 10 f.)

Ausführungen zu gewerblicher Nutzung

Im Hinblick auf die Darstellung von Gewerbefläche in Attenhausen sind die diesbezüglichen Grundsätze und Ziele des LEP IV zu berücksichtigen und zu beachten sowie im Hinblick auf ihre Vereinbarkeit zu prüfen. Nachfolgend werden die zu beachtenden Grundsätze des LEP IV im Hinblick auf die Errichtung von gewerblichen Flächen genannt, welche aus dem Kapitel 3.2.2 „Arbeiten und Gewerbe“ des LEP IV zu entnehmen sind:

- **Grundsatz G 52:** Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden.
- **Grundsatz G 53:** Die bestehenden Messestandorte sollen durch Kooperation gesichert und in Netzwerke eingebunden werden.
- **Grundsatz G 54:** Touristisch geprägte Gemeinden (zum Beispiel ausgewiesene Heilbäder und Kurorte) sollen so entwickelt werden, dass ihre wirtschaftliche Funktion in diesem Bereich erhalten und gestärkt wird. Ihre Standortpotenziale sind zum Beispiel auf Anknüpfungspunkte für Entwicklung im Bereich Gesundheitsökonomie zu prüfen.
- **Grundsatz G 55:** Freizeiteinrichtungen mit starkem Besucherverkehr sollen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden und durch ortsdurchfahrtsfreie Straßen erschlossen werden.

Die vorliegende Planung steht vorstehend genannten Grundsätzen nicht entgegen.

27. Feb. 2026

4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald von 2017

Die ehemalige Verbandsgemeinde Nassau liegt in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Entsprechend sind die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Mittelrhein-Westerwald zu beachten.

Der **wirksame Regionale Raumordnungsplan (RROP) der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald** ist seit dem 11.12.2017 wirksam und hat den RROP 2006 abgelöst. Der Regionale Raumordnungsplan (RROP) beinhaltet die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald. Er vertieft und konkretisiert das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV 2008 mit Teilfortschreibungen 2013, 2015 und 2017) und enthält Ziele und Grundsätze, die gemäß § 1 (4) BauGB in der Bauleitplanung sowie in den Fachplanungen zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Regionale Raumordnungsplan löst den Regionalen Raumordnungsplan aus dem Jahr 2006 ab, wobei er sich weitgehend an diesem Vorgängerplan orientiert.

Leitvorstellung der Raumordnung ist die Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen der Region.

Die gesamte ehemalige Verbandsgemeinde Nassau wird im wirksamen Regionalen Raumordnungsplan 2017 dem Strukturraumtyp „Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur“ zugeordnet. Auf die Zuweisung besonderer Funktionen wird im wirksamen RROP verzichtet.

Grundsätzlich haben die Gemeinden in den ländlichen Räumen ein Recht auf Eigenentwicklung aufgrund des eigenen Bedarfes; dieses gilt sowohl für die Wohnbau- als auch die Gewerbe- und Sonderbauflächen. Falls die wohnbauliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinausgeht, soll diese Entwicklung innerhalb der Städte und Gemeinden erfolgen, die aufgrund ihrer Größe und der örtlichen Infrastruktur dafür besonders geeignet sind; in der Regel sind es die zentralen Orte. Dieses Recht auf Eigenentwicklung gilt grundsätzlich auch für Gemeinden, die keine spezielle Funktionszuweisung erhalten.

Ein weiterer Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen. Wohnbauflächen sind auf den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes anzupassen.

In der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau übernimmt die Stadt Nassau als Grundzentrum als einzige Gemeinde zentralörtliche Funktionen. Ihr obliegt die Sicherstellung der Grundversorgung für ihren Nahbereich. In nicht erwähnten Funktionen wird den Gemeinden der im Grundgesetz verankerte Anspruch auf Eigenentwicklung zugestanden.

Einzelne Änderungsflächen sind räumlich neben der Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus teils in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund sowie in einem Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft zu verorten. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. Der hohe Erlebniswert der Landschaft soll erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. Vorbehaltsgebiete Regionaler Biotopverbund dienen der Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt.

Eine Detailauswertung mit Erläuterungen kann den einzelnen Unterkapiteln im Kapitel „Ortslagenteil“ entnommen werden (siehe weiter unten).

27. Feb. 2026

In der wirksamen Fassung des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) aus dem Jahr 2017 werden siedlungsrelevante Aussagen, insbesondere im Kapitel 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung/ Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung“ getroffen.

Gemäß Grundsatz G 29 des RROP 2017 soll sich die weitere bauliche Entwicklung in der Region an den realistischen Entwicklungschancen und -bedingungen orientieren.

Zu Wohnbauflächenentwicklung

Nachrichtlich übernommen wurde das Z 32 aus dem LEP IV von 2008 mit dem nachfolgenden Textinhalt:

„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 begründet.“

Dieses Z 32 des LEP IV entfaltet grundsätzlich Rechtswirksamkeit. Es löst jedoch keine Anpassungspflicht für die Verbandsgemeinde nach § 1 (4) BauGB aus. Wie bereits vorstehend erläutert, kommt der Formulierung des Z 32 des LEP IV lediglich die Bedeutung eines „Grundsatzes der Raumordnung“ im Sinne von § 3 Nr. 3 ROG zu und ist damit Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zugänglich.

Während das Ziel Z 31 des LEP IV im Rahmen der Zweiten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV überarbeitet wurde und durch die Rechtswirksamkeit vom 22. August 2015 wieder einen Zielcharakter aufweist, war das Ziel Z 32 nicht Gegenstand der Zweiten Teilfortschreibung des LEP IV und behält damit seinen Rechtscharakter als „Grundsatz der Raumordnung“ gem. § 3 (1) Nr. 3 ROG bei.

Sehr detaillierte Informationen zu den Schwellenwerten und Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert sowie weitere Aspekte gehen aus den Zielen Z 30-Z 33 hervor.

Aufgrund des Umfangs der Ausführungen im Regionalen Raumordnungsplan wird an dieser Stelle auf eine 1:1 Wiedergabe verzichtet. Wesentliche Aspekte der Ausführungen sind:

Gemäß Z 33 ist der bestimmte Schwellenwert für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan zu beachten. Übersteigt das **zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplans** ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotential 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 (sogenannter „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Die Schwellenwerte ermitteln sich nach folgender Berechnungsvorschrift:

Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert

Aus der Begründung/Erläuterung zu den Zielen und Grundsätzen G 29 bis Z 33 ergibt sich, dass die wohnbauliche Entwicklung, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden mit einer zentralörtlichen Funktionszuweisung übernommen werden soll, dass aber die

Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert und Wohnbauflächen für den spezifischen Bedarf des ländlichen Raumes bereitgestellt werden sollen.

Des Weiteren ist aufgeführt, dass die Werte in der Anhangtabelle des RROP informatorisch aufgenommen wurden, dass jedoch die quantitative Bestimmung des Schwellenwertes im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Fortschreibung des jeweiligen Flächennutzungsplans erfolgt.

Entsprechend geht von den Werten in der Anhangtabelle keine Bindungswirkung aus. Die Schwellenwerte sind zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu ermitteln und können entsprechend fortgeschrieben werden.

Der Begründung ist des Weiteren zu entnehmen, dass zur quantitativen Bestimmung des Schwellenwertes eine Ausgestaltung bzw. Konkretisierung auf der Ebene der Ortsgemeinde erfolgen kann. Diese hat den Schwellenwert für die Ebene der Verbandsgemeinde einzuhalten.

Das Bauflächenmonitoring Raum + Monitor wird als Ermittlungsgrundlage für den erforderlichen Potenzial- bzw. Bedarfsnachweis angeführt. Dies unter dem Vorbehalt, dass hierin die von den Trägern der vorbereitenden Bauleitplanung verifizierten Flächenpotenziale enthalten sind. Entsprechend ist eine regelmäßige Aktualisierung der Zu- und Abnahme der Potenzialflächen vorzunehmen.

Der wirksame RROP von 2017 erlaubt ausdrücklich, dass unter Vornahme einer plausiblen Darlegung Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden können. Ähnliches gilt für vorhandene Baulücken, deren Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanänderung von den Trägern der Bauleitplanung zu bewerten und gegebenenfalls auf den Bedarf anzurechnen ist.

„Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen. Die Bewertung der Innenpotenziale hinsichtlich Verfügbarkeit und mithin Anrechenbarkeit obliegt den Trägern der Flächennutzungsplanung, ggf. in Abstimmung mit den Ortsgemeinden. (...) Soweit größere Innenpotenziale als nicht verfügbar eingestuft werden, soll dies von den Trägern der Bauleitplanung in den Grundzügen plausibel dargelegt werden (z.B. im Rahmen der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahmen).

Die Darlegung der Verfügbarkeit von Innenpotenzialen und Baulücken soll sich an den Blockade- und Verfügbarkeitskriterien des Projekts Raum + Monitor orientieren. (Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, Kapitel 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung, S. 17).“

Die der wirksamen Fassung des RROP von 2017 beigefügte Tabelle „Anhang Methodik Schwellenwerte“ kann informatorisch zur Kenntnis genommen werden.

Die Potentialwerte wurden zum Stichtag 15.05.2011 in den Anhang des RROP-Vorentwurfs 2011 aufgenommen und im Anhang der nun wirksamen Fassung von 2017 mit dem 22.04.2014 angegeben. Durch die Möglichkeit der Fortschreibung der Potentialflächen im Rahmen des Projektes Raum+, die durch die Verbandsgemeinden als Träger der Planungshoheit fortgeschrieben werden können, ist eine Aktualisierung des Datenmaterials möglich. Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandene Wohnbauflächenpotenziale gelten Wohnbauflächen gemäß Baunutzungsverordnung zu 100 % und gemischte Bauflächen zu 50 %.

Das ursprünglich statistisch ermittelte Potential übersteigt mit 44,2 ha den ermittelten Bedarf von ca. 20,2 ha deutlich (gemäß Raum+RLP – Monitor, Stichtag 22.04.2014; wird als Anlage zum RROP 2017 geführt – siehe Auszug gemäß nachfolgender Abbildung). Dies bedeutet, dass bei geplanten

Neudarstellungen von Wohnbauflächen Flächentausche erforderlich werden (Rücknahme von Bauflächen, die noch nicht bebaut sind an anderer Stelle des Gemeindegebietes).

Gebiets-körperschaft	ZÖF	EW 2012	EW 2030 Mittlere Variante StaLa*****	Methodik zur Schwellenwertermittlung	
				Bedarf innerhalb der Geltungsdauer (bis zum Jahr 2030)	Potenzial
		Stand 31.12.2012 *	Bevölk.vorausberechnung bis zum Jahr 2030**	Stichtag 30.06.2030	Angabe zum Stichtag 22.04.2014 aus Raum+Monitor***
					im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen
				(ha) Bruttobaulandfläche	
Nassau, Stadt	GZ	4.571	3.894		
übrige Gemeinden	E	6.821	5.810		
VG Nassau		11.392	9.704	20,2	44,2

Abb.: Auszug RROP 2017 – Anhang Methodik Schwellenwerte

Wohnbauflächen werden in der vorliegenden 10. Änderungsplanung in den Ortsgemeinden Geisig (ca. 1,2 ha) und Seelbach (ca. 0,93 ha) dargestellt. Dabei handelt es sich um Umnutzungen bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche (LWS) in Wohnbaufläche (W) sowie in Seelbach u.a. um zusätzlich ca. 0,43 ha Grünfläche („Parkanlage“) in W-Fläche.

So wird ein Flächentausch für die geplanten Wohnbauflächen in Geisig und Seelbach erforderlich.

In der Planfassung für die Beteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden Flächenumwidmungspotentiale in beiden Gemeinden ermittelt. Diese wurden in die Plankonzeption eingearbeitet (vgl. Plankarten und Erläuterungen im Ortslagenteil). Mit den vorgesehenen Flächenumwidmungen können die Anforderungen an die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertthematik erfüllt werden und der Flächentausch erbracht werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass derzeit auch ein neuer Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau aufgestellt wird (FNP nach Fusionsgesetz). In diesem Verfahren und Planwerk erfolgt eine wohnbauflächenbezogene Neubilanzierung unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Schwellenwertthematik.

Zur Darstellung von Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Photovoltaik“

Im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind zudem Ausführungen zur Energieversorgung durch die Nutzung erneuerbarer Energieträger enthalten. „Der Ausbau der Energieversorgung soll mit der angestrebten Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung sowie mit Zielen des Umweltschutzes in Einklang gebracht werden“ (Grundsatz 143). Prinzipiell soll auf eine stärkere Nutzung

27. Feb. 2026

regenerativer Energien hingewirkt werden; dies betrifft neben der Windenergie sowohl die Ausschöpfung der Wasserkraft, Wärmepumpen als auch die Solarenergienutzung bzw. die Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem LEP IV sollen PV-FFA „*flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden*“.

Zudem sollen gemäß Grundsatz 149 großflächige PV-FFA soweit möglich auf bereits versiegelten Flächen oder in direkter räumlicher Nähe zu bestehenden oder geplanten Infrastrukturtrassen (z.B. Autobahnen, Schienenverkehrsstrecken oder Hochspannungsleitungen) errichtet werden. Hierzu heißt es in der Begründung / Erläuterung: „*In der Region Mittelrhein-Westerwald besteht ein hohes Potenzial für die Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen. Dies wurde für gebäudegebundene Anlagen beispielsweise im Rahmen von Klimaschutzkonzepten der Landkreise und der Stadt Koblenz mittels Solarkatastern belegt. Soweit dennoch von baulichen Anlagen unabhängige Anlagen errichtet werden, reduziert eine Konzentration entlang von Infrastrukturtrassen die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Darüber hinaus können sich hier Möglichkeiten ergeben die Anlagen mit geringerem Aufwand an das Stromnetz anzuschließen.*“

Die in 2022 gebilligten Maßnahmen der Landesregierung (Solargesetz, Verordnung zu Freiflächen-Photovoltaik sowie neue Ziele des LEP IV) verdeutlichen das Bestreben, den Ausbau der Erneuerbaren Energien voranzutreiben. So heißt es in einem Schreiben des Ministeriums des Inneren und für Sport zur Öffentlichkeitsbeteiligung zur Vierten Feilfortschreibung des LEP (21.09.2022; kursiver Text): „*[...] Die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, Windkraft und Solarenergie in Rheinland-Pfalz kräftig auszubauen. So soll bis 2030 eine Verdopplung der installierten Leistung bei Windkraft und eine Verdreifachung bei der Solarenergie erreicht werden. Es wird eine bilanzielle Klimaneutralität bis spätestens im Jahr 2040 angestrebt. [...]*“

Hinsichtlich der Regionalplanung heißt es dort weiter:

„*Das Ziel Z 166 b enthält den Auftrag an die regionalen Planungsgemeinschaften zur Ausweisung mindestens von Vorbehaltsgebieten für die Freiflächen-Photovoltaik, insbesondere entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen. Auch die Ausweisung von Vorranggebieten ist möglich.*“

Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen steht somit aktuell (neben weiteren Maßnahmen) im Fokus der Landesregierung, um das Ziel der Klimaneutralität zwischen 2035 bis 2040 zu erreichen.

Zu Industrie- und Gewerbeentwicklung

Im Regionalen Raumordnungsplan 2017 werden in Kapitel 1.3.3 verschiedene Grundsätze zur Industrie- und Gewerbeentwicklung formuliert.

Im Grundsatz G 34 ist festgestellt, dass zentrale Orte auch Gewerbebestandorte sind. Grundsatz G 35 führt aus, dass günstige Bedingungen für die gewerbliche Entwicklung, insbesondere auch Standorte an den Schnittpunkten von übergeordneten Verkehrswegen und in der Nähe von Verknüpfungspunkten des Güterverkehrs (Güterverkehrszentren, Frachtzentren, Luftfrachtzentren, Güterhöfen) und mit leistungsfähiger Telekommunikationsverbindung bieten. (Die Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels bleiben hiervon unberührt).

Im Grundsatz G 36 ist ausgeführt: „Den Bedürfnissen örtlicher Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe soll durch Ausweisung kleinerer, bedarfsorientierter und dezentral konzentrierter Gewerbeflächen bzw. von Handwerkerhöfen Rechnung getragen werden.“ In den ländlichen Räumen kann es erforderlich sein, dass eine bedarfsgerechte Expansionsmöglichkeit für Handwerksbetriebe zur

27. Feb. 2026

Verfügung gestellt wird, damit innerörtliche Gemengelagen mit vorhandenen Handwerksbetrieben entflochten werden. Für diese Betriebe sollen in angemessener Dimensionierung kleinflächige Gewerbeflächenpotentiale vorgehalten werden (Begründung/Erläuterung zu G 36).

In der Begründung/Erläuterung zum Grundsatz G 35 ist zu entnehmen, dass die weitere gewerbliche Entwicklung in den Gemeinden konzentriert werden soll, die bereits einen bedeutenden Gewerbebesatz aufweisen und in denen die erforderlichen Infrastrukturausstattungen weitgehend vorhanden sind. Hierzu gehören in der Regel die zentralen Orte, soweit sie nicht aufgrund topographischer Bedingungen oder aus anderen Gründen, wie der Freiraumsicherung davon ausgenommen sind. Als Gewerbebestände oder für die gewerbliche Entwicklung eignen sich auch weitere größere Gemeinden, die bereits heute einen überdurchschnittlichen Gewerbebestand aufweisen, gut und leistungsfähig in die Verkehrsnetze eingebunden sind und räumlich den zentralen Orten zugeordnet werden können. Diese Gemeinden sollen über Flächenpotentiale verfügen, die für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen geeignet sind. Die gewerbliche Entwicklung soll ebenso durch die gewerbliche Förderung unternehmensnaher Dienstleistungen gefördert werden. Die enge wirtschaftliche Verzahnung von produzierender Wirtschaft und Dienstleistungsgewerbe erfordert räumliche Nachbarschaft und dementsprechende Flächenausweisung. Bevorzugte Standorte für große Gewerbe- und Industriegebiete sind Schnittpunkte von übergeordneten Verkehrswegen und die Verknüpfungspunkte des Güterverkehrs (Güterverkehrszentrum Koblenz, Flughafen Frankfurt-Hahn, Regionalflughafen Siegerland, Frachtzentren).

Im Vergleich zu den Vorgaben der wohnbaulichen Entwicklung ist festzustellen, dass es sich bei den Vorgaben zur Industrie- und Gewerbeentwicklung um abwägungsfähige Grundsätze der Regionalplanung handelt.

Grundsätzlich haben die Städte und Gemeinden in den ländlichen Räumen ein Recht auf Eigenentwicklung aufgrund des eigenen Bedarfes; dieses gilt sowohl für die Wohnbau- als auch die Gewerbeflächen. Dieses Recht auf Eigenentwicklung gilt grundsätzlich auch für Gemeinden, die keine spezielle Funktionszuweisung erhalten.

Ein weiterer Grundsatz der Regionalplanung besagt, dass die Wohn-, Versorgungs- und Lebensverhältnisse in den ländlichen Räumen verbessert werden sollen.

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 Absatz 1 BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

27. Feb. 2026

Die Neuregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz erfordern schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung eine Prognose darüber, ob durch die Planung besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind, indem diese zum Beispiel in ihrer Nist- oder Zufluchtsstätte gestört werden können.

Diese Prognosen gehen über die Abarbeitung der bisherigen Eingriffsregelung hinaus und sind daher gesondert durchzuführen. Es ist jedoch nicht sinnvoll, erforderlich und leistbar ein komplettes Arteninventar für jede Änderungsfläche auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erstellen. Es wird im Rahmen der Bearbeitung vielmehr auf die Ausstattung der Flächen und deren Umgebung mit verschiedenen Biotoptypen wie Wiesen, Gebüsch, Streuobstbeständen oder Gewässern eingegangen. Anhand dieser Charakteristika wird untersucht, ob Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten vorliegen. Auf dieser Grundlage erfolgt dann die artenschutzrechtliche Bewertung. Gegebenenfalls resultieren hieraus für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitergehende Untersuchungsnotwendigkeiten.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass durch die Flächennutzungsplanung noch keine tatsächliche Bauentscheidung getroffen wird und damit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit gegeben wird. Dies kann letzten Endes nur im konkreten Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Es bedarf jedoch wie erläutert einer artenschutzrechtlichen Gefährdungsabschätzung, um prognostizieren zu können, dass artenschutzrechtliche Aspekte nicht bereits grundsätzlich auf Ebene der vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanungen entgegenstehen.

Die Bewertung wird, soweit dies erforderlich ist, für jede der Einzelflächen vorgenommen. Es wird auf die Ausführungen im jeweiligen Abschnitt Landschaftsplanung zu den Änderungsflächen verwiesen.

5 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Gemäß der sechsten kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020) liegen folgende Ergebnisse für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau vor: Die Bevölkerungszahl insgesamt wird von 2020 bis 2030 weiter einen Zuwachs erfahren.¹

Zusätzliche Wohnbauflächen werden im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in den Ortsgemeinden Geisig und Seelbach vorgesehen.

6 FLÄCHENBILANZ

In der nachfolgenden Übersichtstabelle werden die Flächenänderungen bilanziert, die Gegenstand der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Nassau sind. Dort ist zu erkennen, dass in der Flächenbilanz der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemaligen VG Nassau sowohl ein Zuwachs an Wohnbauflächen sowie Sonderbauflächen und gewerblichen Bauflächen zu verzeichnen ist. Der Zuwachs ist dabei im Bereich der Wohnbauflächen am stärksten. Den größten Verlust verzeichnen hingegen die landwirtschaftlichen Flächen.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Flächen wird wiederum überwiegend für die Neudarstellung von Wohnbaufläche in Anspruch genommen. Teilweise sind die genannten Flächen bereits durch intensive ackerbauliche Nutzung vorbelastet. An anderer Stelle handelt es sich um intensiv genutztes

¹ Statistisches Landesamt RLP (2022): Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020). Ergebnisse für den Rhein-Lahn-Kreis. Abrufbar unter: <https://www.statistik.rlp.de/de/gesellschaft-staat/demografischer-wandel/regionalergebnisse/> (letzter Abruf: 26.01.2023)

27. Feb. 2026

Grünland (für Details siehe Kapitel „Ortslagenteil“). In den nachfolgenden Planungsebenen können Kompensations- oder Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, um so den Eingriff in die einzelne Schutzgüter zu kompensieren. Landwirtschaftliche Nutzfläche geht jedoch im Zuge dessen dauerhaft verloren.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs hinsichtlich der Anzahl der Änderungen im Rahmen der vorliegenden 10. Änderungsplanung und der insgesamt nur kleinflächigen Planänderungsflächen ergeben sich keine erheblichen flächenbilanziellen Verschiebungen.

Ortsgemeinde	Nr. der Änderungsfläche	Wohnbaufläche	Gewerbefläche	forstwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	Sonderbaufläche (Photovoltaik)	Grünflächen	Mischbauflächen	Landespflegefläche	Verkehrsfläche (Parkanlage)
		ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha	ha
Attenhausen	4.1		+3,58		-3,58					
Geisig	4.2	+0,03			-1,60		+0,93	+0,21	+0,43	
Seelbach	4.3	-0,02			-0,50		-0,16		+0,25	+0,06
Winden	4.4			-4,70		+4,70				

Tab.: Bilanzierung der flächenmäßigen Veränderungen in den einzelnen Ortsgemeinden im Rahmen der 10. FNP-Änderung (Flächenbilanz, Stand: 22.09.2025)

In den Ortsgemeinden Geisig und Seelbach sind zwar neue Wohnbauflächen vorgesehen (1,2 ha bzw. 0,93 ha), durch die Rücknahme bzw. Umwidmung von bestehenden Wohnbauflächen werden jedoch so viele Wohnbauflächen zurückgenommen, dass im Saldo dem Grunde nach keine neuen Wohnbauflächen mit der 10. Änderung ausgewiesen werden. Der reine Saldo der beiden genannten Gemeinden beträgt zwar 0,01 ha, jedoch erfolgt in Geisig auch die Umwidmung von Mischbauflächen (-0,1 ha). Da diese zu 50 % für die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertthematik angerechnet werden können, liegt für die reine Wohnbauflächenbilanzierung ein negativer Saldo vor.

An neuen Bauflächen wird somit nur in Attenhausen 3,58 ha neue G-Fläche ausgewiesen und in Winden 4,7 ha neue Sonderbaufläche für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage. In einem Umfang von rund 0,77 ha (Saldowert) werden durch Flächenumwidmungen neue Grünflächen dargestellt und neue Kompensationsflächen (0,25 ha). Der Rückgang von landwirtschaftlichen Flächen ist in Summe mit 5,68 ha neben der Umwidmung von forstwirtschaftlichen Flächen mit 4,7 ha am größten.

27. Feb. 2026

7 ORTSLAGENTEIL

In diesem Kapitel werden die einzelnen FNP-Änderungen in den Ortslagen vorgestellt. Die jeweiligen Abschnitte zu den Änderungspunkten sind wie folgt gegliedert:

Eingangs werden die Vorgaben der übergeordneten Planungsebene in der Planungsregion Mittelrhein-Westerwald aufgeführt. Die Inhalte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 werden in Bezug auf das Plangebiet eingeordnet. Die detaillierten ortsplannerischen und landschaftsplannerischen Beschreibungen und Bewertungen folgen in den anschließenden Teilabschnitten. Die Gesamtbetrachtung wird mit einer bauleitplanerischen Abwägung und einem Fazit abgeschlossen.

7.1 Ortsgemeinde Attenhausen

Die Ortsgemeinde Attenhausen beabsichtigt die Baurechtschaffung für weitere gewerbliche Bauflächen. Aus diesem Grund hat die Ortsgemeinde eine entsprechende Darstellung im Planverfahren der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist diesem Antrag mit seiner Beschlussfassung und Aufnahme in den FNP-Vorentwurf gefolgt. Es erfolgt eine Neudarstellung von Gewerbefläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Bangert“ (LWS in G, ca. 3,58 ha

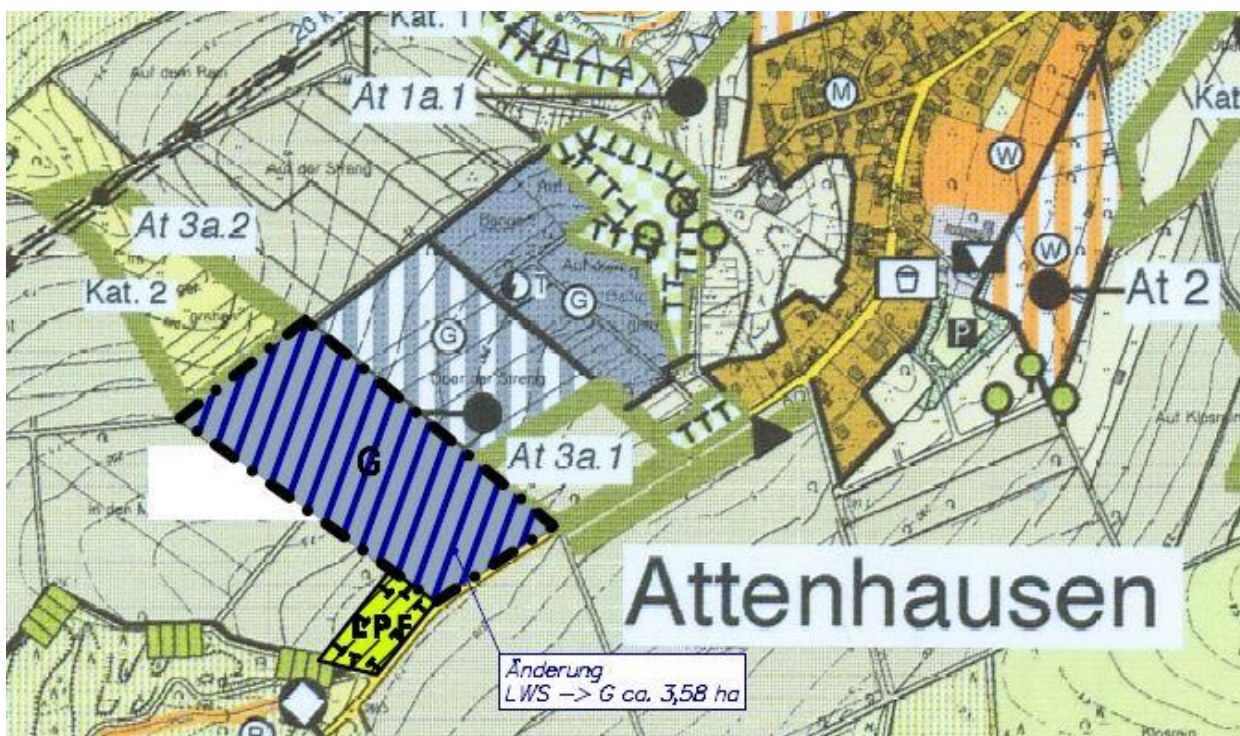


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Attenhausen
(blau schraffierter Bereich)

27. Feb. 2026

7.1.1 Regionalplanung

Inhalte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017:

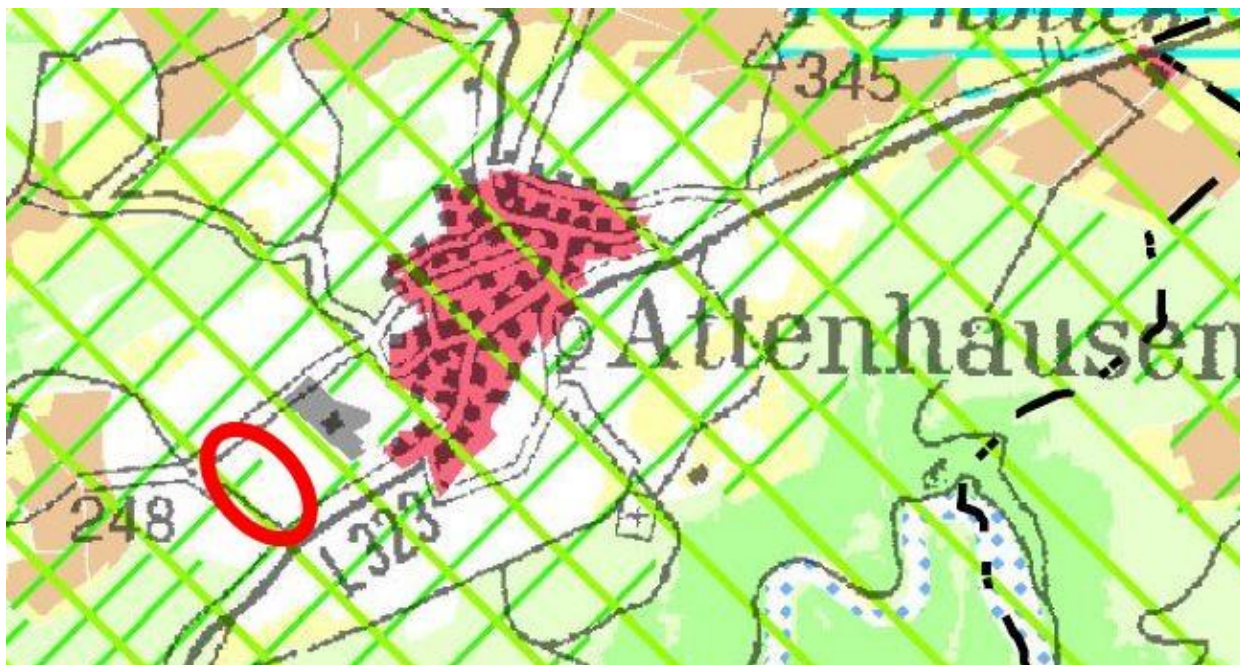


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017

Die Änderungsfläche wird in der wirksamen Fassung des RROP von 2017 als weiße Fläche dargestellt, somit ohne konkrete Flächennutzung. Die Fläche wird von großräumigen Darstellungen des RROP überlagert, betreffend die Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“ und eines „Vorbehaltsgebiets regionaler Biotopverbund“.

Auswertung

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen. Die geplante Gewerbefläche steht dem „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ nicht entgegen. Ein großflächiger Eingriff in den regionalen Biotopverbund wird nicht vorbereitet.

7.1.2 Ortsplanung

Die Ortsgemeinde Attenhausen hat zuletzt mit dem Bebauungsplan „Auf dem Bangert - Erweiterung“ Baurecht für ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf dem Bangert“ am westlichen Ortsrand von Attenhausen geschaffen. Es besteht nunmehr Bedarf für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen und die vorbereitende Darstellung im Flächennutzungsplan. Im bestehenden Gewerbegebiet verfügt die Ortsgemeinde über keine freien, gemeindeeigenen Baugrundstücke. Zur Deckung des Bedarfs an entsprechenden Baugrundstücken für örtlicher Betriebe sieht die Gemeinde einen grundsätzlichen Bedarf für eine vorausschauende Vorhaltung gewerblicher Bauflächen.

27. Feb. 2026

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird für die Änderungsfläche „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass im Rahmen der vorliegenden Planung an dieser Stelle in einer Größe von ca. 3,58 ha im Zuge der 10. Änderungsplanung „Gewerbefläche“ dargestellt wird.

Die Fläche liegt südwestlich der bebauten Siedlungslage der Ortsgemeinde Attenhausen. Im Bestand handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen), südlich verläuft die Landesstraße L 323.

Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (20 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baufläche sollte nach Möglichkeit über Verkehrsstrassen oder neu zu schaffende Verkehrsstrassen aus dem bestehenden Gewerbegebiet erfolgen (über das bestehende Gemeindestraßennetz). Sollte dies nicht möglich sein, sind einvernehmliche Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Diez erforderlich, da die Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt.

Mitunter besteht das Erfordernis zur Einholung einer schalltechnischen Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Eine weitergehende Bewertung hierzu ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

An den äußeren Plangebietsrändern ist auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung auf eine gute Eingrünung des Plangebietes zu achten.

Das Plangebiet ist topographisch betrachtet nach Nordwesten geneigt. Es empfiehlt sich daher im tiefsten Bereich die Einplanung einer Fläche für die Regenrückhaltung (Erdbecken). Der Anschluss des Schmutzwassers muss an die bestehende Ortskanalisation erfolgen.

Nach Angaben der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2025 kann die Wasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nur über eine Hebe- bzw. Pumpvorrichtung realisierbar. Weitergehende und vertiefende Aussagen bleiben den nachfolgenden Planungsebenen – insbesondere der verbindlichen Bauleitplanung sowie der fachtechnischen Erschließungsplanung – vorbehalten.

Allgemein wird in der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau vom 13.11.2025 u.a. darauf hingewiesen, dass die Herstellung und der Ausbau von Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen durch die Verbandsgemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erfolgt; ein Rechtsanspruch hierauf bestehe nicht. Ein Anschluss könne aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen versagt werden. Bei der Erschließung von Neubau- und Gewerbegebieten seien ggf. vertragliche Regelungen und Kostenbeteiligungen der Gemeinden erforderlich. Die Beitragspflicht für die Abwasserbeseitigung entstehe gemäß Entgeltsatzung mit Inanspruchnahmemöglichkeit der Anlage.

7.1.3 Landschaftsplanung

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land- schafts- bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt im direkten Anschluss an bereits mit großen Gebäudekomplexen bebauten Gewerbeflächen, am Rande der Ortslage Attenhausen. Das Landschaftsbild ist durch die Bestandsgebäude und die Siedlungslage vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild durch die überwiegend intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen geprägt. Die Fläche hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung. Des Weiteren liegt die Rede stehende Änderungsfläche im Naturpark „Nassau“ (Randlage). Das Vorhaben steht dem Schutzzweck des Naturparks jedoch nicht entgegen (siehe § 1 (2) der Landesverordnung).	hoch	Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen, Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild: Pflanzung von Gehölzen zur inneren Durchgrünung und zur Gebietseingrünung. Erhalt der Wegebeziehungen zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser- haushalt	Die Grundwasserlandschaft wird als Paläozoikum des Rheinischen Schiefergebirges charakterisiert. Es liegen silikatische Kluftgrundwasserleiter mit geringen bis äußerst geringen Durchlässigkeiten vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet und in direkter Umgebung nicht vorhanden. Insgesamt besitzt die Änderungsfläche einen geringen Wert - bezogen auf das Schutzgut Wasser. Wasserschutzgebiete liegen in der Änderungsfläche und der direkten Umgebung nicht ebenfalls nicht vor. Aufgrund der zunehmenden Flächenversiegelung kommt es jedoch zur Veränderung der Wasserinfiltration.	mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserversickerung.
Boden	Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes und lassen somit das Vorkommen von Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Lösslehm vermuten. Das Plangebiet wird nach der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP in zwei Teilbereiche untergliedert – untergeordnet als sandiger Lehm (sL) sowie großflächig als Lehm (L). Die detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) enthalten zudem Informationen u.a. über das Ertragspotential, welches vorliegend als mittel bis hoch eingestuft wird.	mittel - hoch	Minimierung der Versiegelung, Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden. Aufwertung des Bodens durch Neupflanzung von Gehölzen.

27. Feb. 2026



Klima/ Lufthygi- ene	Lokalklimatisch stellt das Plangebiet wegen der offenen Flächen eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Siedlungslagen profitieren hiervon nicht. Durch die Überplanung der Fläche ergeben sich keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Lokalklima der angrenzenden Bereiche. Im Umfeld des Plangebietes verbleiben große Offenlandbereiche. Besondere lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.	gering - mittel	Pflanzung von Gehölzen zur Verbesserung des Lokalklimas.
Arten und Biotope	Die Plangebietsflächen stellen sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Es sind hier keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden. Die Planung tangiert auch keine Natura-2000-Gebiete. Nordwestlich sowie südöstlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von etwa 500 m bzw. bis zu ca. 750 m Luftlinie das FFH-Gebiet "Lahnhänge" (FFH-7000-035). Darüber hinaus befinden sich gesetzliche geschützte Biotope in der weiteren Umgebung des Plangebietes. In einer Entfernung von über 250 m Richtung Norden befindet sich der Biotoptyp "Feldgehölz aus einheimischen Baumarten". Zudem ist hier das Biotop "Jammertal zwischen Katzenelnbogen und Kloster Arnstein" (BK-5613-0060-2012) zu nennen, welches in einer Entfernung von mindestens 300 m zum Plangebiet verläuft. Die genannten Gebiete liegen allesamt nicht im Bereich des Plangebietes und sind von der in Rede stehenden Planung nicht tangiert. Weiterhin entsteht der Verlust im Bereich von intensiv genutzten Wiesenflächen. Kulturfolgende Arten sind potenziell betroffen. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben. Aufgrund des Meidungsverhaltens der Feldlerche von Vertikalstrukturen wie Wälder und Siedlungslagen (im Abstand von 60 bis 120 m) sowie hinsichtlich Bewegungsunruhe (bestehendes Gewerbegebiet und L 323) ist zudem das Vorkommen dieses Brutvogels der Offenlandflächen unwahrscheinlich.	gering	Minimierung der Versiegelung, Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Neupflanzung von Gehölzen. Empfehlung zu Dach- und Fassadenbegrünung. Hinweise zum Artenschutz: Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit, Verwendung insektenfreundlicher (Straßen-) Beleuchtung, großflächige Glasfronten an Gebäuden durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag sichern, Zur Stärkung der lokalen Brutvogel- und Fledermausbestände anbringen von Nisthilfen, Verwendung einheimischer Laubgehölze (Gebüsche und Bäume).

27. Feb. 2026



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Änderungsfläche wird als weiße Fläche dargestellt, somit ohne konkrete Flächennutzung. Die Fläche wird überlagert von großräumigen Darstellungen des RROP, betreffend die Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“ und eines „Vorbehaltsgebiets regionaler Biotopverbund“.
- **Schutzgebiete:** •Lage im Naturpark "Nassau" (NTP-071-002), Randbereich
- **Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG:** Keine Betroffenheit
- **Schutzobjekte gemäß § 15 LNatSchG:** Keine Betroffenheit
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Bestandskarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit
- **Erhaltungs- u./o. Entwicklungsflächen der Biotopverbundplanung:** Zielkarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit; Prioritätenkarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Im Zuge der künftigen Gewerbegebietsrealisierung entsteht ein erheblicher Eingriff durch die zunehmende Flächenversiegelung, der jedoch durch interne und externe Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Um den Eingriff in diesen Bereich möglichst gering zu halten, wird die Pflanzung von Gehölzen im Randbereich sowie innerhalb des Plangebietes empfohlen – ebenso eine Festsetzung zur Begrenzung der Versiegelung.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt könnten durch Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes sowie die Pflanzung von Gehölzen verringert werden. Das Landschaftsbild wird durch die Planung nicht erheblich verändert. Die bestehende Nachbarbebauung des bereits bestehenden Gewerbegebietes sowie die südlich verlaufende L 323 stellen bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bei Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen - auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - kann das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG vermieden werden. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert (Stichwort: bereits bestehender Umgebungslärm).

7.1.4 Abwägung / Fazit

1. Flächenausweisung zur Berücksichtigung des Bedarfs weiterer gewerblicher Baugrundstücke für ortsansässige Unternehmen.
2. Der Standort ist städtebaulich sinnvoll aufgrund des direkten Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet.
3. Es besteht eine Ausgleichspflicht für neu entstehende Eingriffe auf Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.
4. Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der Vorbelastungen - im Plangebiet sowie in direkter Umgebung – voraussichtlich durch die vorliegende Planung nicht unzulässig berührt. Eine vertiefende Detailbewertung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

7.2 Ortsgemeinde Geisig

In der Ortsgemeinde Geisig ist die Neudarstellung einer Wohnbaufläche am östlichen Siedlungsrand vorgesehen (ca. 1,2 ha Wohnbaufläche mit begleitenden 0,2 ha für kombinierte Flächennutzung Landespflanze und Regenrückhaltung sowie weiteren 0,2 ha Landespflanzeflächen).

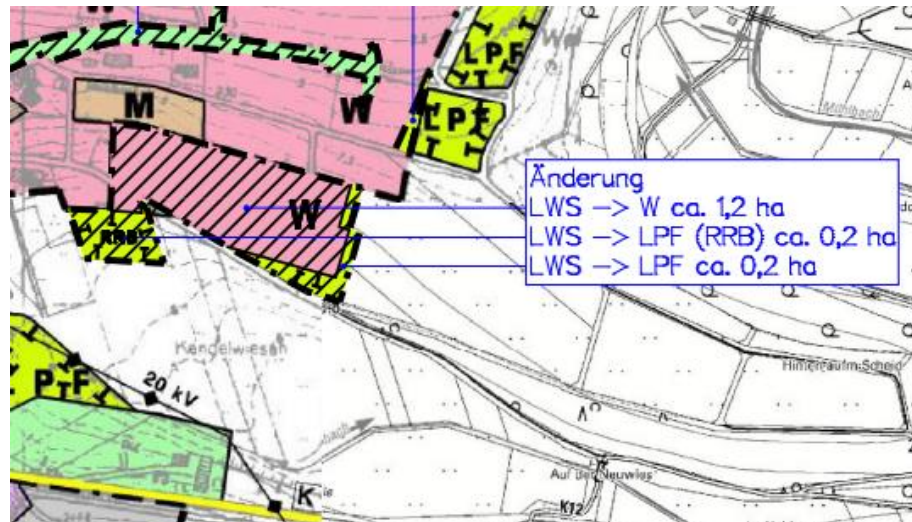


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Geisig
(blau schraffierter Bereich)

7.2.1 Regionalplanung

Inhalte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017:



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017

27. Feb. 2026

Die Änderungsfläche wird in der wirksamen Fassung des RROP von 2017 als weiße Fläche dargestellt, somit ohne konkrete Flächennutzung. Die Fläche wird von der großräumigen Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“ überlagert. Südlich angrenzend ist der Talraum des „Hombachs“ als „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ dargestellt.

Auswertung

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen. Die geplante Wohnbaufläche steht dem großräumigen „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ nicht entgegen. Ein Eingriff in den regionalen Biotopverbund wird nicht vorbereitet. Formal wird dem Planungsziel der planerische Vorrang eingeräumt.

7.2.2 Ortsplanung

Die geplante Neuausweisung einer kleinen Wohnbaufläche erfolgt am östlichen Rand der Siedlungsbebauung von Geisig. Die Ortsgemeinde hat für einen Bebauungsplan den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss bereits im Dezember 2022 gefasst und sah für die Planaufstellung das (beschleunigte) Verfahren gemäß § 215a BauGB vor (Nachfolgeverfahren bzw. Reparaturklausel für nach § 13b BauGB begonnene Bauleitplanverfahren) vor. Zur Erhöhung der Rechtssicherheit der Planung wurde das BP-Planverfahren im Jahr 2025 auf das 2-stufige Regelverfahren umgestellt. Der Flächennutzungsplan wird vorliegend parallel geändert (§ 8 (3) BauGB).

Zur Berücksichtigung der aus dem Regionalen Raumordnungsplan resultierenden wohnbauflächenbezogenen Schwellenwertthematik, die einen Flächentausch in mindestens gleicher Größenordnung erfordert, werden im Bereich der Ortslage Geisig zusätzlich Flächenumwidmungen vorgesehen, so dass der Flächentausch erfüllt wird.

Für die geplante W-Neuausweisung am östlichen Ortsrand (ca. 1,2 ha) wurden daher Rücknahmeflächen identifiziert, die bislang als Wohnbaufläche (teils Mischbaufläche) im wirksamen FNP dargestellt waren. Diese Flächen werden künftig als Grünflächen, Mischbauflächen oder landschaftspflegerische Flächen ausgewiesen. Die Flächenumwidmungen entsprechen in ihrer Summe der Neudarstellung von ca. 1,2 ha Wohnbaufläche und gewährleisten damit die Einhaltung der Schwellenwertregelung.

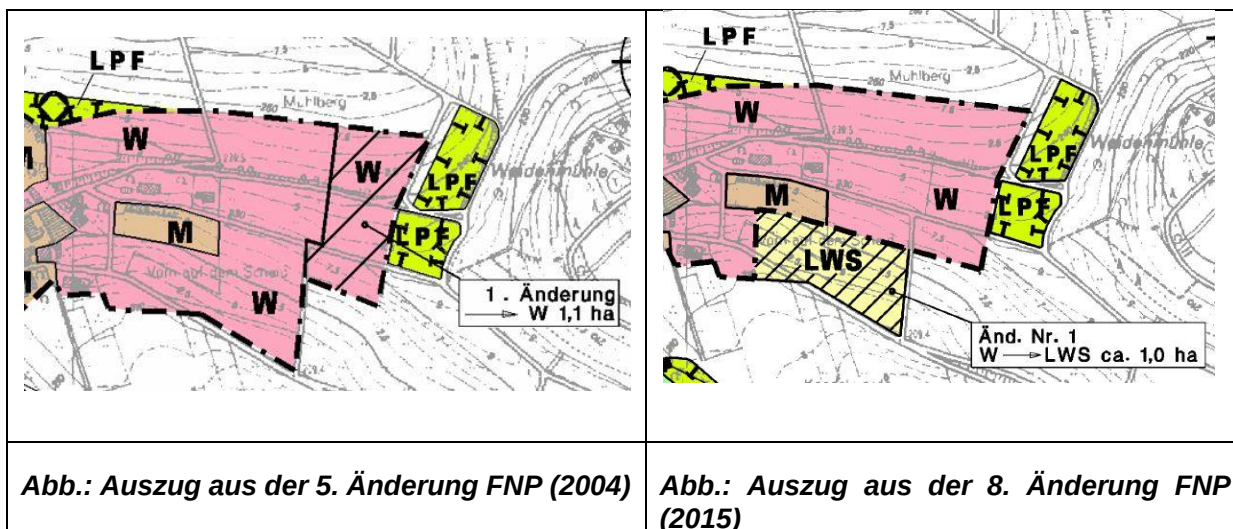
Im Detail erfolgen im Bereich des nördlich anschließenden Bebauungsplangebietes (BP „Mühlberg“) Flächenumwidmungen von W-Flächen in Grünflächen, da in diesem Bebauungsplan Grün- und Ausgleichsflächen, teils als innere Grünzüge oder im Randbereich festgesetzt worden waren. Im Westen an der K 12 in Richtung Donholzhausen sind hier im B-Plan und der Örtlichkeit Gehölzflächen festgesetzt bzw. vorhanden. Diese werden entsprechend als Grünflächen nunmehr im FNP dargestellt. Oberhalb, nördlich der Nikolauskapelle liegen ebenfalls steile, gehölzbeständige Böschungsfächen vor, die eine Nutzung als Wohnbaufläche ausschließen. Daher können auch hier Flächenumwidmungen erfolgen.

Am Südrand der Ortsgemeinde besteht am Ende der Straße „Zum Birkenhof“ eine Innenbereichssatzung. Diese legt jedoch keinen Baugebietstyp fest, so dass eine Nutzung als gemischte oder W-Fläche möglich ist. Der nördliche Teil der Fläche wird von W- in eine M-Fläche geändert.



**Abb.: Darstellung der Rücknahmeflächen bzw. Flächenumwidmungen
 in der Ortsgemeinde Geisig
 (schraffierter Bereich)**

Anzumerken ist, dass der in Rede stehende Standort für die Wohnbaufläche in einer früheren Fassung des Flächennutzungsplans bereits zu weit überwiegenden Teilen als Wohnbaufläche ausgewiesen war. Es erfolgte im Rahmen der 8. Änderung eine Rücknahme der Wohnbaufläche als Auswirkung von Ergebnissen des zuvor aufgestellten Dorfentwicklungskonzepts (2013). Insofern sollte die erneute Darstellung als Wohnbaufläche auch vor diesem Hintergrund als unkritisch bewertet werden.



Der Flächennutzungsplan sieht für die von der Änderung betroffene Fläche derzeit landwirtschaftliche Nutzung vor. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine kleinflächige Überplanung, die sich zudem in direktem Siedlungsanschluss befindet. Durch die geplante Neudarstellung entstehen keine kleinteiligen Flurstücke, die künftig die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung erschweren würden. Umliegend ist diese weiterhin möglich. Gegebenenfalls ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Verlegung des bestehenden Wirtschaftswegs, welcher von Nord nach Süd durch die Änderungsfläche verläuft, zu überdenken.

Die Planänderungsfläche schließt nördlich sowie westlich an die Siedlungsbebauung von Geisig an und bietet damit eine sinnvolle Siedlungsabrundung. Die Ortsgemeinde besitzt laut eigenen Angaben keine gemeindeeigenen Baugrundstücke. Kurz- und mittelfristig soll jedoch eine Erweiterungsmöglichkeit sichergestellt werden.

Die Änderungsfläche stellt sich im Bestand vollständig als intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche dar, mit unbefestigtem Wirtschaftsweg. Gehölze sind auf der Fläche keine zu verzeichnen. Lediglich angrenzend im Nordwesten befinden sich einzelne Gehölze, die allerdings den Hausgärten der nördlich gelegenen Bestandsbebauung zuzuordnen sind. Im Süden wird die in Rede stehende Änderungsfläche durch einen befestigten Wirtschaftsweg begrenzt. Ansonsten sind im weiteren Umfeld intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen vorhanden.

Der Planungsbereich zur Neudarstellung der W-Fläche (bzw. die begleitende Landespflegefläche) berührt am südöstlichen Rand eine schmale, langgezogene Waldparzelle punktuell. Der angrenzende betroffene Abschnitt ist in der FNP-Darstellung (bzw. im Bebauungsplanentwurf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) als Landespflegefläche dargestellt und nicht als Baufläche. Im Bebauungsplan ist die nächstgelegene Baugrenze mit der Möglichkeit einer Wohnhausbebauung zudem in einem Abstand von rund 30 m zur Waldparzelle vorgesehen. Der Waldbestand stellt einen schmalen Ausläufer dar; weitergehende Festlegungen zu Waldabständen oder Pflanzbindungen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Ein planerischer Konflikt in Bezug auf die Thematik eines hinreichenden Waldabstands ist letztendlich nicht gegeben.

Über die verkehrliche Anbindung an die Gemeindestraße „Brunnenstraße“ und im Weiteren mittels Anschluss an die Kreisstraße K 12 („Römerstraße“), kann die Änderungsfläche sinnvoll verkehrlich erschlossen werden. Damit besteht auch ein Anschluss an das regionale Straßennetz.

27. Feb. 2026

Umliegend lassen sich keine wesentlichen, potenziellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Das Plangebiet liegt in einer ruhigen Lage im Osten der Ortslage von Geisig. Es werden entsprechend keine planungsrelevanten Schallimmissionen erwartet. Belastungen können jedoch aufgrund der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Flächen entstehen, die wegen der ländlichen Lage aber als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung zu bewerten sind. Im Umkehrschluss entstehen durch die neuen Wohnbaugrundstücke keine immissionsschutzrelevanten Beeinträchtigungen auf die angrenzende Siedlungsbebauung.

Die Plangebietsfläche fällt topographisch gesehen nach Süd-Südwest ab. Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Das unbelastete Niederschlagswasser soll im südwestlichen Randbereich des Plangebietes in einer öffentlichen Grünfläche zurückgehalten werden. Ein Notüberlauf kann dann in Richtung des Hombachs geführt werden.

Vertiefte Ausführungen zur Thematik der Oberflächenentwässerung

Die nachfolgende Darstellung zur Oberflächenentwässerung basiert auf der Begründung zum Bebauungsplan „Brunnenstraße“, Fassung für das Verfahren gemäß § 215a BauGB (Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB), Stand 30.09.2024. Diese Begründung enthält detaillierte entwässerungstechnische Überlegungen für das Plangebiet der „Brunnenstraße“, das als Teilbereich im Änderungsgebiet liegt. Für weiterführende Details zur entwässerungstechnischen Fachplanung wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung wird angestrebt, das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser vorrangig auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Hierfür wird empfohlen, Mulden oder Zisternen mit einer Speicherkapazität von 4–5 m³ je 100 m² versiegelter Fläche vorzusehen. Das gesammelte Wasser kann für Brauchwassernutzung, beispielsweise zur Gartenbewässerung, verwendet werden.

Darüber hinaus ist eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen. Hierzu wird eine öffentliche Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung ausgewiesen, innerhalb derer ein naturnah gestaltetes Erdbecken zur Regenwasserretention errichtet wird. Dieses dient der verzögerten Ableitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Regenwasserkanal mit anschließender Einleitung in die Vorflut (Hombach). Die Einleitung erfolgt gedrosselt, wobei die maximal zulässige Einleitungsmenge im Rahmen der Gewässerverträglichkeitsprüfung ermittelt wird.

Zur Vermeidung einer unkontrollierten Versickerung wird das Erdbecken mit einer etwa 50 cm starken Tonabdichtung versehen. *„Um eine Vernässung unterliegender Grundstücksbereiche zu vermeiden soll die Beckensohle und Böschungen der Erdmulde/des Beckens eine circa 50cm starke Tonabdichtung erhalten, um gerade dem Aspekt der unkontrollierten Teilversickerung Rechnung zu tragen. Der Notüberlauf wird derart konzipiert, dass Wasser, das bei einem stärkeren Niederschlagsereignis zuläuft, schadlos über Bauwerke und Kanal-Haltungen in Richtung Vorflut abgeleitet werden kann. Ein breitflächiger Überlauf über die Dammkrone ist nicht vorgesehen.“*

Zudem werden ökologische Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen getroffen: Die Grünflächen innerhalb des Erdbeckens werden als extensiv genutzte Wiesenflächen entwickelt und gepflegt. Ergänzend sind standortgerechte Gehölzpflanzungen vorgesehen. Pflegehinweise umfassen eine Mahd ab Mitte Juli, sowie den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz.

Die endgültige Detailplanung der Entwässerung bleibt der entwässerungstechnischen Fachplanung vorbehalten. Im Bebauungsplan erfolgt die flächenhafte Sicherung der entsprechenden Flächen sowie die verbindliche Festsetzung der Bodennutzungsart.

27. Feb. 2026

Die Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken ist in der Plankarte der vorliegenden Flächennutzungsplanung als 0,2 ha große Änderungsfläche dargestellt (kombinierte Flächennutzung Landespflege und Regenrückhaltung).

Abschließende Aussagen sind der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung) vorbehalten.

Vertiefte Ausführungen zur Thematik der Verkehrsmengenzunahme

Gemäß der Würdigung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der interkommunalen Abstimmung nach § 2 (2) BauGB vom 30.08.2024 (Seiten 59- 60) geäußert wurden, wurde die prognostizierte Verkehrsmengenzunahme durch die geplante Wohnbauentwicklung näher untersucht.

„Der entstehende Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes führt nicht zu unzumutbaren Verkehrsbelastungen. Das Plangebiet hat mit 17 geplanten Baugrundstücken eine - im städtebaulichen Zusammenhang - geringe Größe. Es entsteht durch das Stichstraßensystem kein Durchgangsverkehr. [...] Zur Abschätzung der Verkehrsmengenzunahme wurde seitens der Karst Ingenieure GmbH eine verkehrsplanerische Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung vorgenommen (siehe Anhang dieser Würdigung). Im Ergebnis ist bei 17 Baugrundstücken (max. 34 Wohneinheiten) mit 13 zusätzlichen Fahrzeugen in der maßgeblichen morgendlichen Spitzenstunde zu rechnen. Damit ergibt sich ein Wert von etwa einem zusätzlichen Fahrzeug alle 4,6 Minuten in der Spitzenstunde auf der Brunnenstraße. Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen, zumal die planungsrelevante Mehrbelastung temporär auf 1 Stunde (die Spitzenstunde) beschränkt stattfindet. Um die Bedeutung der prognostizierten Verkehrsbelastungen einschätzen zu können, wird an dieser Stelle auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006, FGSV, Köln) verwiesen. Dort sind den Straßencharakteristiken angemessene Verkehrsstärken zugeordnet.

Tab. D2 Verkehrsstärken und Straßencharakter

Querschnitt	Verkehrsstärke	Charakterisierung
Wohnweg	unter 1.500 Kfz/d	Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, verkehrsberuhigter Bereich
Wohnstraße	unter 4.000 Kfz/d	Mischfläche mit maßg. Aufenthaltsfunktion, i.d.R. Tempo 30
Sammelstraße	4.000 – 8.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (unterschiedliche Bebauung, überwiegend Wohnen), Tempo 30
Quartierstraße	4.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip (geschlossene, dichte Bebauung, gemischte Nutzung)
Dörfliche Hauptstraße	2.000 – 10.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Hauptstraße	4.000 – 18.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, Tempo 50
Örtliche Geschäftsstraße	4.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Kleinstädte)
Hauptgeschäftsstraße	8.000 – 26.000 Kfz/d	Trennungsprinzip, hohe Fußgängerdichte (Groß- und Mittelstädte)

Gliederung, Verkehrsstärken nach RASt 06

Demnach ist die Brunnenstraße- auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengenerhöhrung weiterhin der niedrigsten Kategorie „Wohnweg“ zuzuordnen. Der vorgenannte Streckenzug weist ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die Anwohner auf. Durch die

27. Feb. 2026

erwartenden Mehrverkehrsbelastungen bleiben die derzeitigen Charakteristiken und Funktionen der Straße(n) unverändert.

Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist aufgrund der zumutbaren Mehrbelastung nicht zu erwarten.“

Die verkehrsplanerische Bewertung zeigt somit, dass die durch die geplante Wohnbebauung entstehende Verkehrsmengenzunahme als gering einzustufen ist und keine unzumutbaren Auswirkungen auf das bestehende örtliche Erschließungsnetz zu erwarten sind. Das Stichstraßensystem verhindert einen Durchgangsverkehr, wodurch die Erschließungsfunktion der Brunnenstraße für die Anwohner unverändert bleibt.

Vertiefte Ausführungen zur Thematik Bergbau/ Altbergbau

Gemäß der Würdigung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der interkommunalen Abstimmung nach § 2 (2) BauGB vom 30.08.2024 (Seiten 19- 20) geäußert wurden, weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) darauf hin, dass der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in den Gemarkungen Winden und Geisig teilweise durch aufrechterhaltene sowie bereits erloschene Bergwerksfelder überdeckt wird (kursiver Text):

„Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass die Geltungsbereiche der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes von zwei aufrechterhaltenen sowie mehreren bereits erloschenen Bergwerksfeldern (teilweise) überdeckt werden. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen der bereits erloschenen Bergwerksfelder liegen hier nicht vor. (...) Der Geltungsbereich in der Gemarkung Geisig wird von dem auf Blei, Eisen, Kupfer, Silber und Zink verliehenen Bergwerksfeld „Basselstein“ überdeckt. (...)

Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Basselstein“ wird von der Firma Umicore Mining Heritage GmbH Rodenbacher Chaussee 4 in 63457 Hanau aufrechterhalten. In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

Da es sich hierbei um umfangreiche Unterlagen handelt, ist eine genaue Aussage über Altbergbau erst bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen sowie bei Einzelbauvorhaben im Bereich der landesplanerischen Stellungnahme vertretbar. Somit ist eine erneute Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu diesem Zeitpunkt erforderlich. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkeigentümerinnen haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.“

In den betroffenen Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Aufgrund der umfangreichen bergbaulichen Historie in der Region weist das LGB jedoch darauf hin, dass eine abschließende Beurteilung möglicher Altbergbau-Relikte erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei konkreten Einzelbauvorhaben im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahmen möglich ist.

27. Feb. 2026

Das LGB betont, dass seine Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da es grundsätzlich möglich ist, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben könnte oder Unterlagen aufgrund von Verlust oder Zerstörung nicht mehr verfügbar sind. Sollte es bei künftigen Bauvorhaben zu Hinweisen auf Altbergbau kommen, wird empfohlen, eine baugrundtechnische Untersuchung durch Fachgutachter oder Geotechniker durchzuführen.

Die GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, weist in ihrer Stellungnahme vom 27.10.2025 darauf hin, dass sich im potenziellen optischen Wirkungsbereich der vorliegenden Änderungsfläche mit dem Obergermanisch-Rätischen Limes sowie der Hofanlage Brunnenstraße 4 zwei Kulturdenkmäler befinden. Vor diesem Hintergrund kann der Umgebungsschutz berührt sein, womit ein Genehmigungsvorbehalt einhergeht.

7.2.3 Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich-keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist insbesondere geprägt durch die Siedlungslage von Geisig im Norden und Westen und die intensiv landwirtschaftliche Nutzung im Süden sowie weiter östlich. Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und haben somit keine besondere Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung. Nach Umsetzung der Planung können hauseigene Gärten den Bewohner*innen zur Erholung dienen. Das weitläufige Wirtschaftswegenetz bleibt weiterhin erhalten.	gering	Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung und Höhenentwicklung, randliche Eingrünung Erhalt der Wegebeziehungen zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.
Wasser-haushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 50-75 mm/ Jahr. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Im Süden verläuft mit einem Abstand von über 160 m der Hombach (Gewässer 3. Ordnung).	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, Befestigung der Stellplatz- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserversickerung.

27. Feb. 2026

Boden	Gemäß geologischer Übersichtskarte 1:300.000 werden für die Änderungsfläche quartärer, pleistozäner Löß, Lehmlöß, Schwemmlöß und Sandlöß (Schluff bis Lehm, schluffig bis Schluff, sandig, z.T. umgelagert) verzeichnet. Die detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthalten zudem Informationen über die Bodenarten und weitere Kennzahlen der Böden. Hieraus kann u.a. entnommen werden, dass innerhalb der Änderungsfläche lehmiger Sand, sandiger Lehm sowie Lehm als Bodenarten vertreten sind. Die nutzbare Feldkapazität wird in diesem Bereich als mittel bewertet. Das Ertragspotential wird ebenfalls als mittel eingestuft. Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Ton-schiefer.	hoch	Minimierung der Versiegelung, Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden. Aufwertung des Bodens durch die Neupflanzung von Gehölzen.
Klima/ Lufthygiene	Aufgrund ihrer Ausprägung als Offenlandfläche hat die Änderungsfläche grundsätzlich eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftproduktion bzw. den Luftaustausch innerhalb der Ortslage. Da sich die Fläche gemäß Höhenlage jedoch unterhalb der bestehenden Siedlungsbebauung befindet, fließt die Luft in Richtung Südosten bislang und auch weiterhin ab. Die Fläche hat somit keine Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden außerdem nicht vorbereitet. Es bleiben weiterhin ausreichen Offenlandflächen oberhalb des Siedlungsgebietes vorhanden.	gering-mittel	Minimierung der Flächenversiegelung, randliche Eingrünung zur Erhöhung der Frischluftproduzenten.
Arten und Biotope	Verlust von intensiv genutzten Wiesenflächen. Kulturfolgende Arten sind potenziell betroffen. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben. Es sind hier keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden. Die Planung tangiert auch keine Natura-2000-Gebiete. Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von etwa 150 m Luftlinie das FFH-Gebiet "Lahnabhäng" (FFH-7000-035). In einer Entfernung von rund 300 m Richtung Norden befindet sich der Biotoptyp "Mühlbachtal zwischen Geisig und Nassau" (BK-5612-0067-2009). Die genannten Gebiete liegen allesamt nicht im Bereich des Plangebietes und sind durch die Planungen nicht betroffen.	mittel	Minimierung der Versiegelung, Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Nach Möglichkeit weitgehender Erhalt der bestehenden Gehölze sowie Ergänzung und Ersatz durch Neupflanzungen. Verwendung heimischer Laubgehölze (Gebüsche und Bäume). Hinweise zum Artenschutz: Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit, Verwendung insektenfreundlicher (Straßen-) Beleuchtung, großflächige Glasfronten an Gebäuden durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag sichern, Zur Stärkung der lokalen Brutvogel- und Fledermausbestände anbringen von Nisthilfen.

27. Feb. 2026



Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Änderungsfläche wird als weiße Fläche dargestellt, somit ohne konkrete Flächennutzung. Die Fläche wird überlagert von großräumigen Darstellungen des RROP, betreffend die Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“.
- **Schutzgebiete:** •Lage im Naturpark "Nassau" (NTP-071-002), Randbereich
- **Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG:** Keine Betroffenheit
- **Schutzobjekte gemäß § 15 LNatSchG:** Keine Betroffenheit
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Bestandskarte „Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“
- **Erhaltungs- u./o. Entwicklungsflächen der Biotopverbundplanung:** Zielkarte: „Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“; Prioritätenkarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Aufgrund der kleinflächigen Plangebietsgröße sowie der derzeit intensiven Grünlandnutzung wird vorliegend nicht in eine aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertige Landschaft eingegriffen. Von der Planung sind zudem lediglich kulturfolgende Arten potenziell betroffen. Diesen stehen im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche zur Verfügung.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt können durch die Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes und die Pflanzung von Gehölzen verringert werden. Das Landschaftsbild wird durch die Planungen kaum verändert. Die bestehende Nachbarbebauung sowie eine randliche Eingrünung können den Einblick in das Plangebiet weitestgehend verhindern.

7.2.4 Abwägung / Fazit

1. Flächenausweisung zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für junge Familien mit Kindern.
2. Der Standort ist städtebaulich aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Siedlungsbebauung sinnvoll.
3. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf geplanten Ausgleichsflächen am östlichen und südwestlichen Plangebietsrand. Darüber hinaus werden nach Erforderlichkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zusätzliche Ausgleichsflächen vorgesehen.
4. Es ist eine sparsame und wirtschaftlich sinnvolle Erschließung über die bestehenden Gemeindestraßen „Brunnenstraße“ und ggf. „Mühlbachstraße“ möglich. Einzelheiten bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.
5. Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet sowie in direkter Umgebung durch die vorliegende Planung nicht unzulässig berührt.

7.3 Ortsgemeinde Seelbach

In der Ortsgemeinde Seelbach beabsichtigt die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau die Darstellung einer Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand in einem Umfang von ca. 0,93 ha. In diesem Zusammenhang wird im Bereich der eingriffsrelevanten, geplanten Wohnbaufläche zudem landwirtschaftliche Fläche (LWS) in „Parkplatzfläche“ in einem Umfang von 0,03 ha und landwirtschaftliche Fläche in zugeordnete Kompensationsfläche in einem Umfang von 0,3 ha geändert. Als anteiliger Flächentausch im Zuge der regionalplanerischen Schwellenwertregelung wird etwas weiter nördlich gelegene Wohnbaufläche in Grünfläche umgewidmet. Dies in einem Flächenumfang von ca. 0,48 ha.

Für die Planfassung der öffentlichen Auslegung wurden darüber hinaus weitere Flächenumwidmungen vorgesehen, bei der bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen in Nicht-Bauflächen umgewidmet werden. Hierauf wird weiter unten in der Ortslagenbeschreibung eingegangen. Durch die insgesamt vorgesehenen Flächenumwidmungen werden die Anforderungen an die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertregelung des RROP erfüllt.

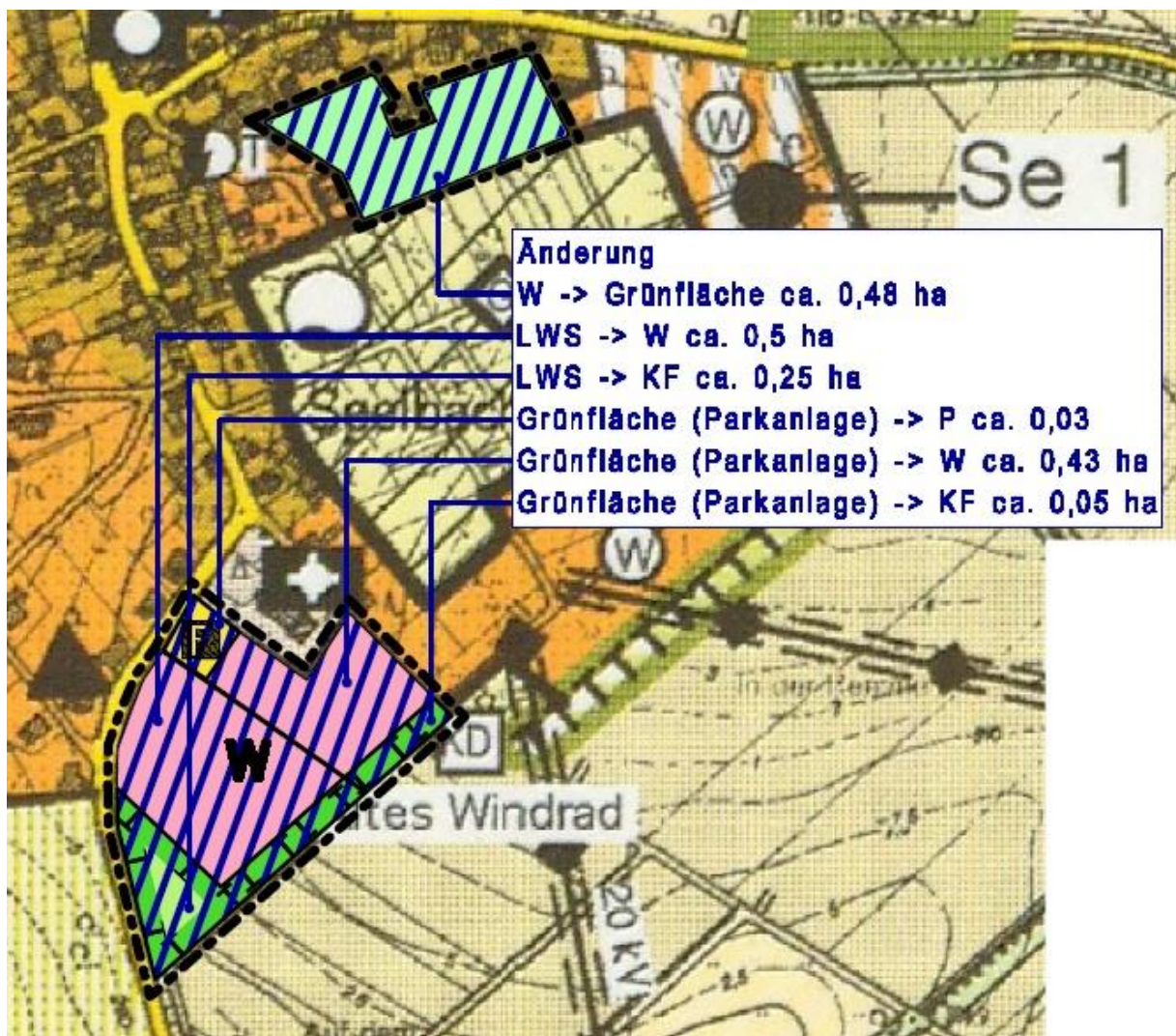


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen in der Ortsgemeinde Seelbach
(blau schraffierter Bereich)

27. Feb. 2026

7.3.1 Regionalplanung

Inhalte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017:



Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017
(nachträglich rot umkreister Geltungsbereich)

Die eingriffsrelevante Änderungsfläche für Wohnen wird in der wirksamen Fassung des RROP von 2017 als weiße Fläche dargestellt, somit ohne konkrete Flächennutzung. Die Fläche wird von der großräumigen Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“ überlagert.

Auswertung

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen. Die geplante Wohnbaufläche steht dem „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“ nicht entgegen. Formal wird dem Planungsziel der planerische Vorrang eingeräumt.

7.3.2 Ortsplanung

Die in Rede stehende Änderung in der Ortsgemeinde Seelbach betrifft eine Fläche von ca. 0,93 ha für die die Darstellung einer Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang wird im direkten Umfeld der Wohnbaufläche zudem landwirtschaftliche Fläche (LWS) in „Parkplatzfläche“ in einem Umfang von 0,03 ha und landwirtschaftliche Fläche in zugeordnete Kompensationsfläche in einem Umfang von 0,3 ha geändert. Als anteiliger Flächentausch im Zuge der regionalplanerischen Schwellenwertregelung wird etwas weiter nördlich gelegene Wohnbaufläche in Grünfläche umgewidmet. Dies in einem Flächenumfang von ca. 0,48 ha. Hierdurch erfolgt eine anteilige bilanzielle Rücknahme von Wohnbaufläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

27. Feb. 2026

Hierdurch wird das Instrument Flächentausch genutzt. Die bestehende rechnerische Differenz von $+0,93 \text{ ha} - 0,48 \text{ ha} = 0,45 \text{ ha}$ wird durch nachfolgend aufgezeigte und erläuterte zusätzliche Flächenumwidmungen ausgeglichen.

Die Flächenumwidmungen/-rücknahmen entsprechen in ihrer Summe mit $0,02 \text{ ha}$ etwas mehr als der Neudarstellung von $0,93 \text{ ha}$ Wohnbaufläche und gewährleisten damit die Einhaltung der Schwellenwertregelung.

Im Detail erfolgen am nordwestlichen Siedlungsrand geringe Flächenumwidmungen. Es liegen hier sehr große und tiefe Baugrundstücke vor, die bereits bebaut sind. In den Randbereichen besteht planerisches Rücknahmepotential für Wohnbauflächen, das genutzt werden soll.

Im Osten der Siedlungslage besteht der Bebauungsplan „Am alten Windrad III“. Dieser setzt im nördlichen Bereich, an der L 324, eine Grünfläche fest. Die bisherige W-Flächendarstellung wird entsprechend auf eine Grünflächendarstellung umgewidmet.

Im mittleren Westen besteht weiteres Umwidmungspotential: Hier besteht zum einen eine Außenbereichsfläche nach § 35 BauGB (südwestlich der Lindenstraße), die in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert wird. Südlich davon werden rückwärtige Grundstücksbereiche, die als Grünflächen geprägt sind, in solche geändert. Für die Bestandssituation ergibt sich hieraus keine Änderung. Östlich dieses Änderungsbereichs hat vor Jahren die Gemeinde eine Abgrenzungs- und Abrundungssatzung nach § 34 BauGB aufgestellt. Hier wurde eine dreieckig zugeschnittene öffentliche Verkehrsfläche festgelegt, die als Parkplatz genutzt wird. Entsprechend handelt es sich nicht um eine Wohnbaufläche und die Flächenumwidmung kann erfolgen.

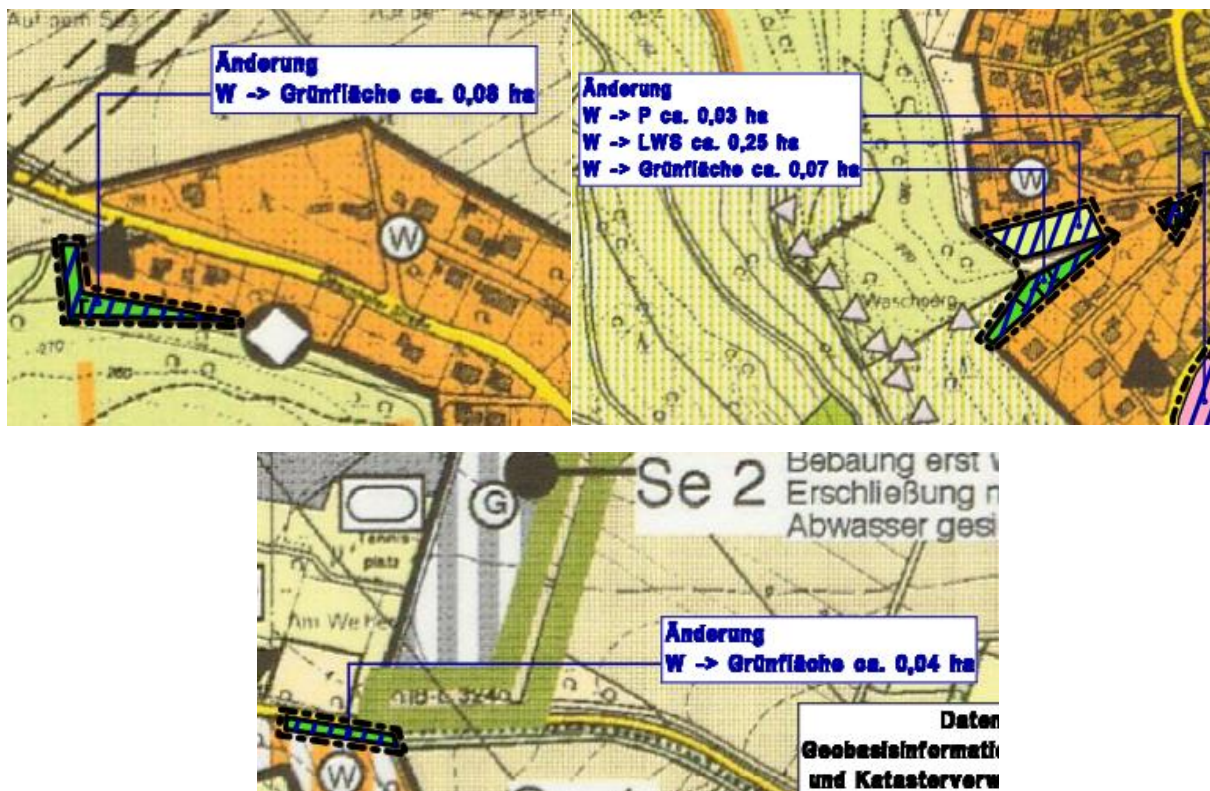


Abb.: Darstellung der weiteren Umwidmungsflächen in der Ortsgemeinde Seelbach (schraffierter Bereich)

27. Feb. 2026

Die ursächliche Neudarstellung von Wohnbaufläche dient der planerischen Deckung des kurz- und mittelfristigen Baulandbedarfs der Ortsgemeinde. Der Flächennutzungsplan sieht für die genannte Fläche derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzung vor. Rund 0,19 ha werden hingegen bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Die Ortsgemeinde hat für den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Auf dem Stein“ den Aufstellungsbeschluss bereits im Dezember 2022 gefasst und ursprünglich für die Planaufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) vorgesehen. Nach der Rechtsprechung des BVerwG vom 18.07.2023 zur faktischen Nicht-Anwendbarkeit des § 13b BauGB hat sich die Gemeinde im Herbst 2024 dazu entschlossen, das Planverfahren auf das 2-stufige Regelverfahren umzustellen.

Im Bestand wird das Plangebiet derzeit als Grünfläche genutzt. Die Fläche wird zudem randlich (in Richtung Südosten) mit einer Obstbaumreihe begrenzt (siehe nachfolgende Abbildung). Entlang der K 16 sind vereinzelt Laubbäume vorhanden, teils alte Obstbäume ohne Pflegeschnitt mit verkümmertem Erscheinungsbild. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Eine Entfernung dieser ist nicht vorgesehen, damit bleibt sie als Bestandselement unberührt.

An dieser Stelle zu differenzieren ist, dass die Obstbaumreihe selbst nicht als eigenständige Kompensationsmaßnahme herangezogen wird, sondern integraler Bestandteil der angrenzenden Grün- und Kompensationsflächen bleibt.

Nach der Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in Rheinland-Pfalz (Stand: 5. März 2024) unterfallen lineare Obstbaumbestände (Reihen, Alleen entlang von Wegen) nicht dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 BNatSchG. Bei der vorhandenen Struktur handelt es sich um eine solche lineare Obstbaumreihe entlang einer Wirtschaftswegparzelle, so dass kein gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 BNatSchG greift.



Abb.: Blick auf die Änderungsfläche aus Richtung Osten (eigene Aufnahme, 06.10.2022)

Nordöstlich der Änderungsfläche befindet sich eine Kirche (Kath. Kirche St. Anna), die von einer Vielzahl an Laubbäumen umgeben ist und einem dazugehörigen Parkplatz begleitet wird. Südlich der Obstbaumreihe befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und rund 300 m weiter südöstlich liegt der landwirtschaftliche Aussiedlerhof „Bärenhof“. Mit einer Entfernung von 300 m zum geplanten Wohngebiet besteht bereits ein großer räumlicher Abstand. Mitunter wird hierzu dennoch im Bebauungsplanverfahren die Einholung eines Schallgutachtens und ggf. Geruchsgutachtens erforderlich. Abschließende Entscheidungen hierzu sollen der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben.

27. Feb. 2026

Des Weiteren verläuft westlich und nördlich der Plangebietsfläche die Kreisstraße 16. Der DTV-Wert 2015 beträgt zwar nur 335 Kfz/Tag, die Situation kann jedoch eine gutachterliche Untersuchungserfordernis auslösen. Abschließende Entscheidungen hierzu sollen ebenfalls der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten bleiben. Es wird des Weiteren auf die Einhaltung der Bauverbotszone nach § 22 LStrG hingewiesen (15 m zum eingemessenen Fahrbahnrand).

Umliegend lassen sich keine weiteren potenziellen Störquellen erkennen, die aus Sicht des Immissionsschutzes von Relevanz sind. Es werden entsprechend keine Immissionen aus gewerblichen Nutzungen erwartet. Es können jedoch Belastungen, zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die aufgrund der ländlichen Lage als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung ortsüblich sind.

Die Plangebietsfläche kann verkehrlich durch Anbindung an die Gemeindestraße „Kirchstraße“ sowie „Zum Stein“ erschlossen werden. Hierüber besteht der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz.

Die Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau weisen in ihrer Stellungnahme vom 13.11.2025 darauf hin, dass die Erschließung des Änderungsbereichs hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung grundsätzlich über die bestehenden Leitungen in den Straßen „Zum Stein“, „Am Wäldchen“ sowie der Kirchstraße erfolgen kann. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für Maßnahmen der Abwasserbeseitigung im Bereich der K 16 eine Gestattung durch den Landesbetrieb Mobilität (LBM) erforderlich ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Stein“ werden seitens der Verbandsgemeindewerke weitergehende und detaillierte Stellungnahmen erfolgen.

Weiter konkretisierende Aussagen obliegen somit der nachfolgenden Planungsebene.

Allgemein wird in der Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau vom 13.11.2025 u.a. darauf hingewiesen, dass die Herstellung und der Ausbau von Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlagen durch die Verbandsgemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erfolgt; ein Rechtsanspruch hierauf bestehe nicht. Ein Anschluss könne aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen versagt werden. Bei der Erschließung von Neubau- und Gewerbegebieten seien ggf. vertragliche Regelungen und Kostenbeteiligungen der Gemeinden erforderlich. Die Beitragspflicht für die Abwasserbeseitigung entstehe gemäß Entgeltsatzung mit Inanspruchnahmefähigkeit der Anlage.

Zwischen der geplanten Wohnbaufläche und dem westlich anschließenden Wald bestehen durch die K 16 sowie die im FNP und daraus entwickelten Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und ein Regenrückhaltebecken funktionale Trennungen. Die Baugrenzen der künftigen Wohnhausbebauung liegen daher nicht unmittelbar an der Waldfläche. In nahezu allen Bereichen ergibt sich ein Abstand von mehr als 30 m, sodass ein hinreichender Waldabstand gegeben ist.

Die GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, weist in ihrer Stellungnahme vom 27.10.2025 darauf hin, dass sich im potenziellen optischen Wirkungsbereich der vorliegenden Änderungsfläche mit dem alten Windrad sowie der Kath. Filialkirche St. Anna zwei Kulturdenkmäler befinden. Vor diesem Hintergrund kann der Umgebungsschutz berührt sein, womit ein Genehmigungsvorbehalt einhergeht.

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege (Standort Koblenz), Direktion Landesarchäologie wird in der Stellungnahme vom 11.11.2025 ein Hinweis auf das Vorkommen potenziell fossilführender Gesteine vorgebracht. Daher sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene die allgemeinen Bestimmungen im Kapitel „8 Allgemeine Hinweise“ zu beachten.

27. Feb. 2026

7.3.3 Landschaftsplanung

Land- schafts- faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land- schafts- bild/ Erholung	Die Änderungsfläche liegt südlich der Siedlungslage von Seelbach, in direktem Anschluss an die Bestandsbebauung. Die Änderungsfläche selbst stellt sich als Grünfläche dar. Im südlichen Randbereich ist sie zudem mit einer Reihe von Obstbäumen begrenzt. Entlang der südlichen Grenze der Änderungsfläche verläuft parallel zur Obstbaumreihe ein unbefestigter Wirtschaftsweg. Das Plangebiet ist durch die bestehende Baumreihe von Süden her wenig einsehbar. In alle anderen Richtungen wird das Plangebiet von den beiden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ sowie „Zum Stein“ umgeben.	gering	Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen, Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Einpassung in das Landschaftsbild. Erhalt der Wegebeziehungen zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit. Erhalt der vorhandenen, standortgerechten Gehölze, sofern sie dem geplanten Nutzungszweck nicht entgegenstehen.
Wasser- haushalt	Die Änderungsfläche liegt in der Grundwasserlandschaft der devonischen Schiefer und Grauwacken. Der obere Grundwasserleiter des Plangebietes ist entsprechend den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau als Kluftgrundwasserleiter (silikatisch) verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 50-75 mm/ Jahr. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Im Süden verläuft mit einem Abstand von rund 100 m der Seelbach (Gewässer 3. Ordnung). Das Gewässer wird von der in Rede stehenden Planung nicht tangiert.	gering bis mittel	Minimierung der Versiegelung, Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers im Plangebiet, Befestigung der Stellplatz- und Hofflächen mit nicht vollversiegelnden Belägen, ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer. Pflanzung von Gehölzen zur Erhöhung der Wasserversickerung.

27. Feb. 2026



Boden	Gemäß geologischer Übersichtskarte 1:300.000 werden für die Änderungsfläche Devon, Unterdevon, Unterems, Sandig-schiefrige Fazies mit Porphyroiden: "Singhofen-Schichten" (umfasst die Roth-, Seelbach-, Klingelbach-, Ergeshausen- und Weinähr-Formation; Spitznack-, Schwall-, Bendorf-, Ehrenthal-Schichten) verzeichnet. Die detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau enthalten zudem Informationen über die Bodenarten und weitere Kennzahlen der Böden. Hieraus kann u.a. entnommen werden, dass innerhalb der Änderungsfläche stark sandiger Lehm, sandiger Lehm sowie lehmiger Sand als Bodenart vertreten sind. Die nutzbare Feldkapazität wird in diesem Bereich als gering bewertet. Das Ertragspotential wird ebenfalls als mittel eingestuft. Die Änderungsfläche liegt in der Bodengroßlandschaft Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, z.T. wechselnd mit Lösslehm. Typische Böden sind Braunerden und Regosole aus devonischem Ton-schiefer.	hoch	Minimierung der Versiegelung, Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Beachtung der DIN-Normen zum schonenden Umgang mit Boden. Aufwertung des Bodens durch die Neupflanzung von Gehölzen.
Klima/ Lufthygiene	Aufgrund der Ausstattung der Fläche als Wiesenfläche mit Gehölzen besitzt die Fläche eine Funktion als Kaltluft- und Frischluftproduktionsstätte. Da die Plangebietsfläche in Richtung Westen abfällt (d.h. weg von der Bestandsbebauung) fließt die Kaltluft mit der Geländeneigung der Umgebung in Richtung Seelbach ab. Für die Ortslage von Seelbach hat die Fläche keine Bedeutung.	gering	Nach Möglichkeit weitgehender Erhalt der bestehenden Gehölze sowie Ergänzung und Ersatz durch Neupflanzungen. Pflanzung von Gehölzen zur inneren Durchgrünung und zur Gebietseingrünung.

27. Feb. 2026



Arten und Biotope	Die Plangebietsfläche stellt sich derzeit als Wiesenfläche mit 10 -12 Obstbäumen entlang der südlichen Grenze dar, die einer regelmäßigen Pflege unterliegen. Entsprechend stellt sich die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht (potenzieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse) als höherwertiger dar - als dies beispielsweise bei einer intensiv genutzten Ackerfläche der Fall ist. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind derzeit jedoch nicht ersichtlich, da im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben und die Fläche zudem durch Bewegungsunruhe vorbelastet ist (wegen der angrenzenden Bestandsbebauung). Es sind keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden. Die Planung tangiert auch keine Natura-2000-Gebiete. Östlich der bestehenden Gemeindestraße „Kirchstraße“ liegt in einer Entfernung von rund 15 m Luftlinie das FFH-Gebiet "Lahn-hänge" (FFH-7000-035). Zudem ist in gleichem Abstand das Biotop "Jammertal zwischen Katzenelnbogen und Kloster Arnstein" (BK-5613-0060-2012) zu verzeichnen. Die genannten Gebiete liegen allesamt nicht im Bereich des Plangebietes und sind durch die Planungen nicht betroffen.	mittel	Minimierung der Versiegelung, Nutzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen. Nach Möglichkeit weitgehender Erhalt der bestehenden Obstbäume sowie Ergänzung und Ersatz durch Neupflanzungen. Verwendung heimischer Laubgehölze (Gebüsche und Bäume). Hinweise zum Artenschutz: Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit, Verwendung insektenfreundlicher (Straßen-) Beleuchtung, großflächige Glasfronten an Gebäuden durch geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag sichern, zur Stärkung der lokalen Brutvogel- und Fledermausbestände anbringen von Nisthilfen.
--------------------------	---	--------	--

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Änderungsfläche wird als weiße Fläche dargestellt, somit ohne konkrete Flächennutzung. Die Fläche wird überlagert von großräumigen Darstellungen des RROP, betreffend die Darstellung eines „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“.
- **Schutzgebiete:** •Lage im Naturpark "Nassau" (NTP-071-002), Randbereich
- **Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG:** Keine Betroffenheit
- **Schutzobjekte gemäß § 15 LNatSchG:** Keine Betroffenheit
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Bestandskarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit
- **Erhaltungs- u./o. Entwicklungsflächen der Biotopverbundplanung:** Zielkarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit; Prioritätenkarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit
- **Natura 2000-Gebiete:** Keine Betroffenheit.
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Landwirtschaftliche Fläche

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Nach Möglichkeit sollten die bestehenden Obstbäume weitgehend erhalten bleiben bzw. sollte eine Ergänzung und Ersatz durch Neupflanzungen erfolgen. Von der Planung sind erwartungsgemäß lediglich kulturfolgende Arten potenziell betroffen. Diesen stehen im Umfeld weiterhin ausreichend Grünlandflächen für die Nahrungssuche zur Verfügung. Der Wegfall von potenziellen Lebensräumen für Vögel, kann durch das Anbringen von Nistkästen innerhalb des Plangebietes teilweise ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt können durch die Rückhaltung/Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes und die Pflanzung von Gehölzen verringert werden. Die bestehende Nachbarbebauung sowie eine randliche Eingrünung können den Einblick in das Plangebiet weitestgehend verhindern.

7.3.4 Abwägung / Fazit

1. Flächenausweisung zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung, insbesondere für junge Familien mit Kindern.

27. Feb. 2026



2. Der Standort ist städtebaulich sinnvoll aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Siedlungsbebauung.
3. Eine sparsame und wirtschaftlich sinnvolle Erschließung ist über die bestehenden Gemeindestraßen „Zum Stein“ sowie „Kirchstraße“ möglich.
4. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt.
5. Artenschutzrechtliche Belange werden aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet sowie in direkter Umgebung durch die vorliegende Planung nicht unzulässig berührt.

27. Feb. 2026



7.4 Ortsgemeinde Winden

Die Ortsgemeinde Winden hat einen Änderungspunkt zur Neudarstellung einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage am nördlichen Siedlungsrand für das Planverfahren der 10. Änderung des Flächennutzungsplans beantragt. Der Verbandsgemeinderat ist diesem Antrag mit seiner Beschlussfassung und Aufnahme in den FNP-Vorentwurf gefolgt.

Der Bebauungsplan „PV-Anlage Am Kindergarten“ der Ortsgemeinde Winden ist am 13.03.2025 mit Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden. Entsprechend sind Abwägungen von Anregungen und Bedenken im Verfahren des Bebauungsplans erfolgt. Vorliegend handelt es sich nunmehr dem Grunde nach nur noch um eine Anpassung des FNP an die verbindliche Bauleitplanung.

Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ im Norden der Ortslage, ca. 4,7 ha

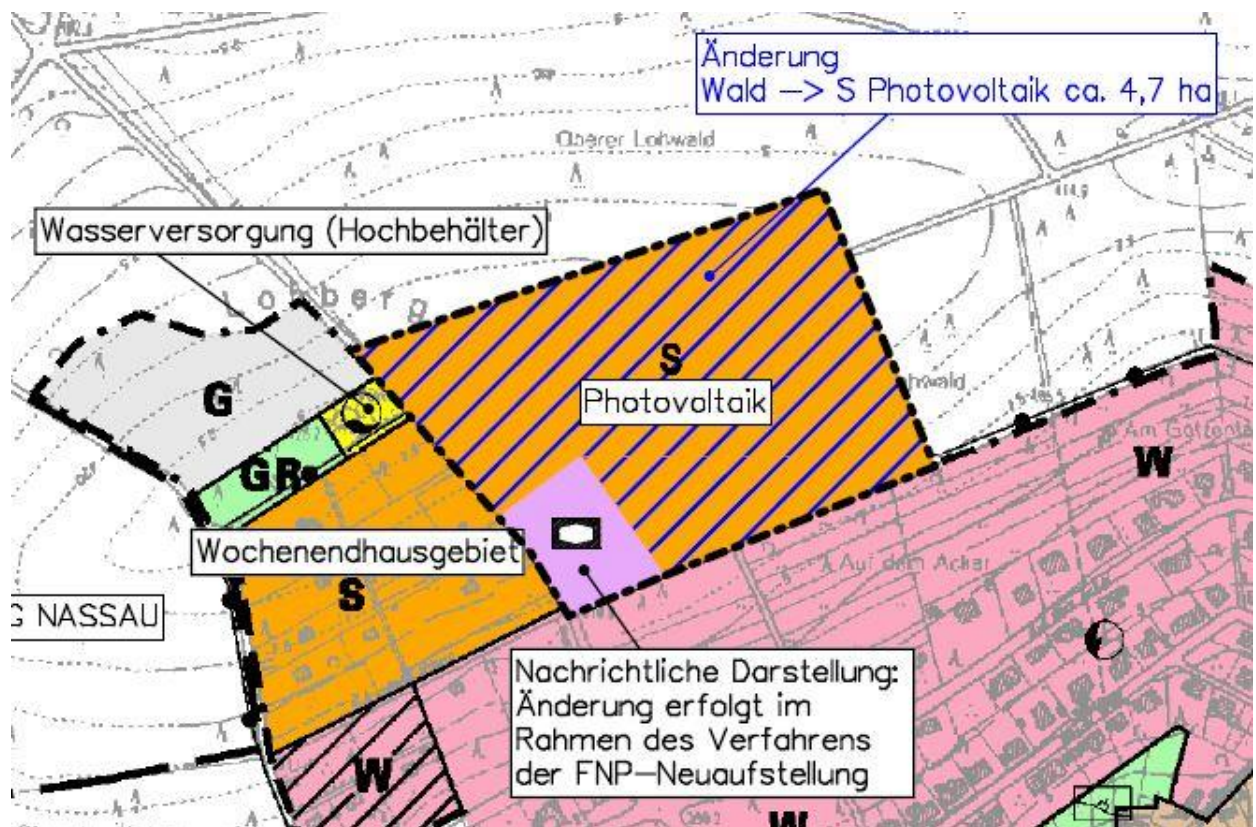


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Sonderbaufläche Photovoltaik in der Ortsgemeinde Winden (blau schraffierter Bereich)

7.4.1 Regionalplanung

Inhalte des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017:

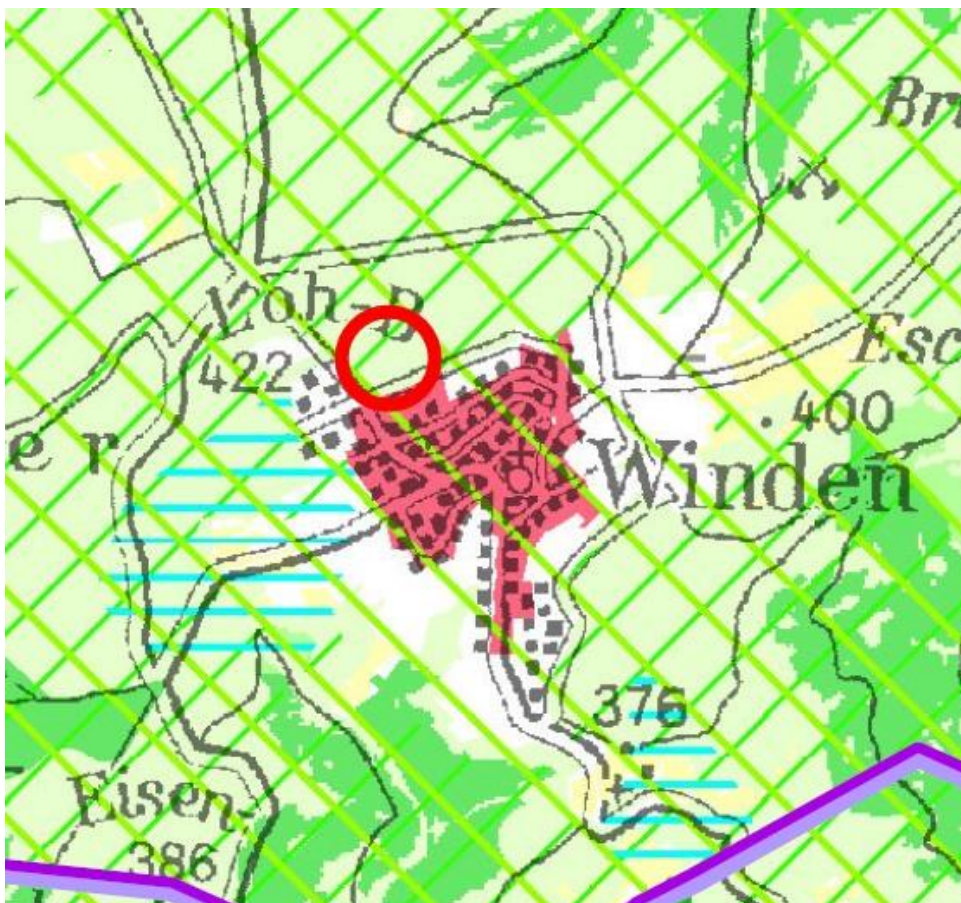


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 mit nachträglich rot umkreister Änderungsfläche (unmaßstäblich/verändert)

Die Änderungsfläche wird in der wirksamen Gesamtkarte des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017 als sonstige Waldflächen dargestellt (siehe Abb. oben; hellgrüne Farbdarstellung). Zudem liegt diese Fläche, ebenso wie die gesamte Ortsgemeinde Winden, nach den Darstellungen des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans innerhalb eines großräumigen „Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus“. Des Weiteren liegt die Fläche innerhalb eines großflächig dargestellten „Vorbehaltsgebiets Regionaler Biotopverbund“.

Die Darstellungen des RROP 2017 im Geoportal RLP ermöglichen eine gezielte bzw. exaktere Abfrage der jeweiligen Darstellungen einer Fläche. Aus diesem Grund wird nachfolgend noch einmal die Fläche der in Rede stehenden Änderungsplanung gemäß Darstellung im Geoportal RLP abgebildet und mittels nachträglich eingezeichneten Kreises (rot) herausgestellt.

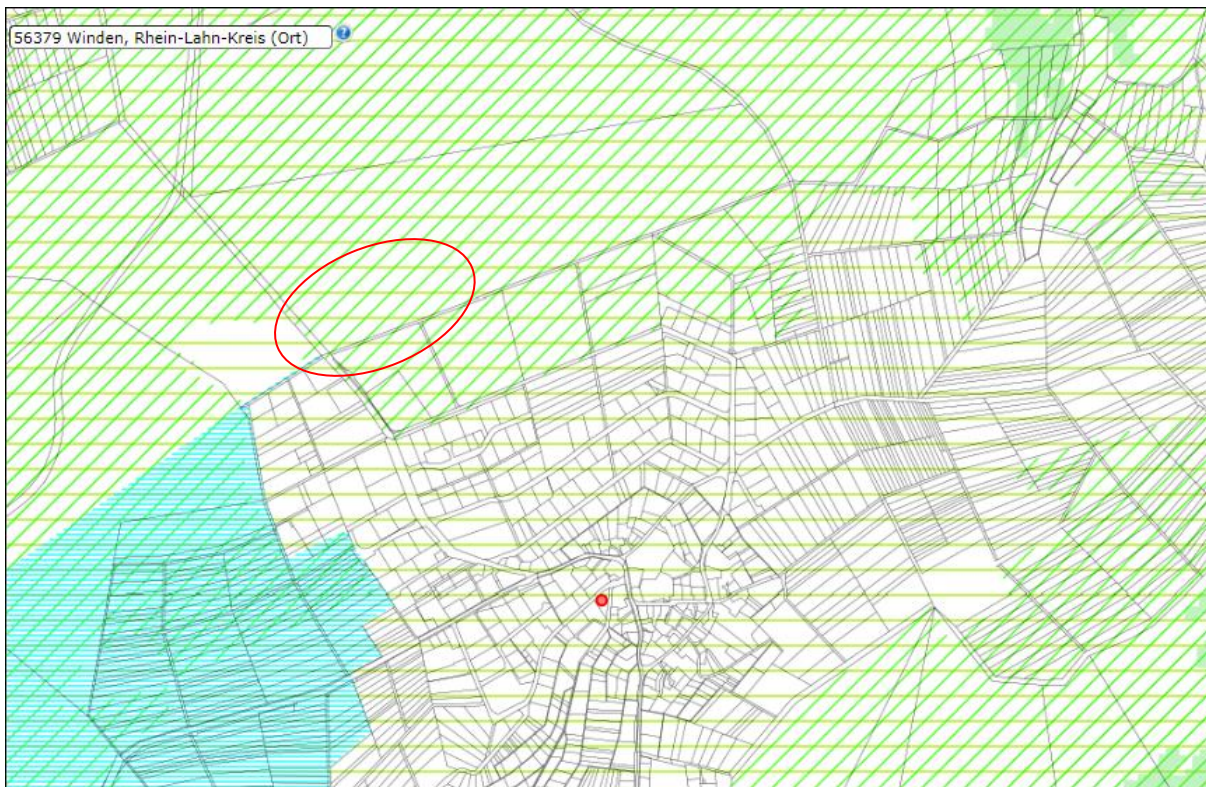


Abb.: Planausschnitt des wirksamen RROP 2017 gemäß Geoportal RLP - mit nachträglich grob, rot umkreister Änderungsfläche (letzter Abruf: 19.01.2023)

Auswertung

Zunächst ist anzumerken, dass es sich bei Vorbehaltsgebieten lediglich um einen Grundsatz und nicht wie bei Vorranggebieten um eine raumplanerische Zielvorgabe handelt. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem RROP grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie lassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten - gerade im Randbereich. Hinzu kommt, dass Grundsätze Entwicklungs- und Ordnungsprinzipien enthalten und als Vorgaben für das Ermessen bzw. die Abwägung in den nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen sind.

Es sind daher die Belange des Umweltschutzes beziehungsweise die Nutzung erneuerbarer Energien (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) den Belangen von „Erholung und Tourismus“ sowie der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt gemäß Grundsatz zum „Regionaler Biotopverbund“ gegenüberzustellen und abzuwägen. Hierzu empfiehlt es sich, zunächst die textlichen Ausführungen der relevanten Grundsätze aus dem wirksamen RROP näher zu betrachten, ebenso die zugehörigen Erläuterungen bzw. Begründungen.

Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus lautet Grundsatz (G) 58:

„In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

27. Feb. 2026

Begründung/Erläuterung:

Die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume weisen in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt. (Vgl. auch Ausführungen zur Freiraumnutzung in Kap. 2.2.4).“ (RROP (2017), Textteil A, S. 35)

Durch die temporäre Nutzung der Fläche als Photovoltaik-Freiflächenanlage bleibt die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die Erholung weiterhin erhalten. In Bezug auf das Landschaftsbild können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur randlichen Eingrünung getroffen werden, sodass auch hier keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist. Ferner ist die Nutzungsdauer bei PV-FFA auf die Dauer der Pachtverträge begrenzt und beläuft sich zumeist auf 20-25 Jahre.

In der Begründung und Erläuterung zu Grundsatz 52 und Ziel 53 gemäß RROP heißt es diesbezüglich außerdem: „Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben neuen, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennten Siedlungsflächen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Große Einzelbauwerke wie Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Naherholung und das schutzwürdige Landschaftsbild in regionalen Grünzügen nicht beeinträchtigt werden.“ All jenen Aspekten steht die vorliegende Planung ebenfalls nicht entgegen.

Hinsichtlich des Vorbehaltsgebietes Regionaler Biotopverbund lautet Grundsatz (G) 63:

„In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Begründung/Erläuterung:

In der Landschaftsrahmenplanung wird innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:

- Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.
- Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.
- gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und –brachen.
- Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).
- Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.

27. Feb. 2026

Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.“ (RROP (2017), Textteil A, S. 37)

Durch die Nutzung der Fläche als Standort einer PV-FFA wird die heimische Tier- und Pflanzenwelt nur unwesentlich beeinträchtigt. Für das Niederwild sowie Insekten findet durch die PV-Anlage mitunter - je nach Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - sogar eine Aufwertung statt (beispielsweise bei einer Nutzung als extensives Grünland). Ferner wird in Studien belegt, dass PV-FFA keine erkennbaren Auswirkungen auf Flora und Fauna haben.

So hat sich u.a. die Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH in einer Studie in 2007 mit den Auswirkungen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Flora und Fauna befasst hat – insbesondere hinsichtlich der Avifauna. Aus der Studie gehen keine Hinweise auf Stör- oder Vergrämungseffekte durch Lichtreflexionen von PV-Anlagen auf Vögel hervor. Auch stellen PV-Anlagen dem Bericht zufolge keine Jagdhindernisse dar. Die Flächen zwischen den Photovoltaikmodulen wurden weiterhin zur Nahrungssuche genutzt (GFN 2007). Insbesondere bei Nahrungsgästen sind (bei einer extensiven Nutzung der unterlagerten Flächen) entsprechend keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten. Bei Vergleichen mit Referenzflächen im Umland konnte kein offensichtliches Meideverhalten der Vögel gegenüber der PV-FFA erkannt werden. *„Besonders regelmäßig werden die Module als Singwarte genutzt, so von Amsel, Hausrotschwanz, Goldammer, Kohlmeise, Baumpieper, Bachstelze, Bluthänfling, Star, selten auch von der Feldlerche“* (GFN 2007: S. 63²). Je nach Gerüstaufbau der Module wurden diese sogar als Nistplatz z.B. von Hausrotschwanz, Bachstelze und Wacholderdrossel genutzt. *„Im direkten Umfeld der PV-Anlagen wurde entsprechend der vielfältigeren Habitatstruktur eine größere Zahl von gefährdeten Brutvögeln festgestellt“* (GFN 2007: S.64).

Außerdem ist die in Rede stehende Änderungsfläche u.a. durch Lärm und Bewegungsunruhe bereits vorbelastet – etwa durch die vorhandene (südlich und westlich angrenzende) Siedlungsbebauung, Wirtschaftswege sowie der weiter nordwestlich verlaufenden K 4. Sie stellt keine offensichtliche, besondere Bedeutung für geschützte Tier- oder Pflanzenarten dar. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass es sich lediglich um eine geringfügige Überplanung großflächiger Vorbehaltsgebiete handelt. Es werden bei der in Rede stehenden Fläche lediglich Randbereiche der Vorbehaltsgebiete überplant. Der geplanten Errichtung einer Photovoltaikanlage bzw. der vorliegenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik ist somit der planerische Vorrang einzuräumen. Erheblich Beeinträchtigungen von Flora und Fauna sind zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht erkennbar.

An dieser Stelle sei auch noch einmal auf die (nur) temporäre Flächennutzung durch eine PV-FFA verwiesen. In diesem Zusammenhang sei auf die Ausführungen im RROP hinsichtlich der Rohstoffgewinnung verwiesen, deren Nutzungsdauer ebenfalls an die Dauer der Pachtverträge gebunden ist. Danach wird die Rohstoffgewinnung als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung sogar in Regionalen Grünzügen (d.h. Zielvorgabe) für zulässig erklärt. Ein vergleichbarer Sachverhalt liegt bei PV-FFA vor.

Abschließend kann somit festgehalten werden, dass das in Rede stehende Vorhaben nicht den Zielvorgaben der Regional- und Landesplanung widerspricht. Die Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage kann demnach auf der in Rede stehenden Fläche realisiert werden.

² GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung MBH (2007): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen, Endbericht - Bundesamt für Naturschutz (BfN). Leipzig.

27. Feb. 2026

7.4.2 Ortsplanung

Der Änderungsbereich bezieht sich auf ein Teilgebiet im Norden der Gemeinde und ist in der wirksamen Fassung des FNP als Waldfläche dargestellt.

Die Ortsgemeinde plant die Entwicklung und Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf einem direkt an die bebaute Siedlungslage anschließenden Bereich (unmittelbar angrenzend an den die Kindertagesstätte und das südlich vorgelagerte Wohngebiet „Auf dem Acker“). Es besteht für den in Rede stehenden Standort ein konkretes investorenseitiges Ansiedlungsinteresse. Das städtebauliche Vorhaben wird auch seitens des Verbandsgemeinderates Bad Ems-Nassau begrüßt.

Der Standort wurde gewählt, da es sich um eine Rodungsfläche handelt, die zuvor vom Borkenkäfer befallen war. Es handelt sich um eine sehr ortsnahe Fläche, so dass der erzeugte Strom auch der direkt angrenzenden Kindertagesstätte zugutekommen soll und der übrigen Ortslage von Winden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Land Rheinland-Pfalz eine bilanzielle Klimaneutralität bis spätestens im Jahr 2040 anstrebt, weshalb u.a. das Kapitel „Energieversorgung des LEP IV“ fortgeschrieben wird. Hierzu ist die weiter oben angesprochene 4. Teilfortschreibung des LEP IV vorgesehen. Der Ministerrat hat am 12.04.2022 den Verordnungsentwurf zur Fortschreibung des Kapitels Erneuerbare Energien des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) im Grundsatz gebilligt und für die Durchführung des Beteiligungsverfahrens freigegeben. Die vierte Teilfortschreibung des LEP IV schafft damit den Rahmen auf Landesebene, um die Energiewende deutlich voranzubringen. Der Erreichung der rheinland-pfälzischen Klimaschutzziele und einer damit einhergehenden energiepolitischen Unabhängigkeit soll damit der Weg geebnet werden.

Bei der in Rede stehenden Flächen handelt es sich um eine ehemalige forstwirtschaftlich genutzte Fläche, die nach Befall durch den Borkenkäfer nur noch mit wenigen älteren Gehölzen bestockt ist. Die Fläche ist derzeit überwiegend mit Heistern sowie vereinzelt noch mit älteren Nadelgehölzen bestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Bei extensiver Grünlandnutzung unterhalb sowie zwischen den künftigen Modulen der PV-Anlage könnte die künftige Flächennutzung sogar eine Aufwertung für Flora und Fauna darstellen.



Abb.: Blick auf die Änderungsfläche in Winden aus Richtung des erst vor wenigen Jahren errichteten Kindergartens (eigene Aufnahme, 2022)

27. Feb. 2026

Gemäß der Würdigung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB vom 30.08.2024 geäußert wurden (Seiten 4-5 der Würdigung), befinden sich in der Gemarkung Winden, Flur 12, Flurstücke 2982/12 und 1442/1, bestehende Ausgleichsflächen, die für die Entwicklung eines Naturwaldes bzw. eines gestuften Waldrands vorgesehen sind. Der Sachverhalt ist im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung und -bilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Überlagerung mit einer bestehenden Ausgleichsfläche wurde im Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und es wurde ein entsprechend höherer Ausgleich vorgesehen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich auf der ehemals mit Fichten bestockten Fläche, die infolge des Borkenkäferbefalls aufgelichtet wurde, mittlerweile hochwertige naturschutzfachliche Zustände eingestellt haben könnten. Diese potenzielle Entwicklung könnte in einem Konflikt mit der geplanten Nutzung als Sonderbaufläche für Photovoltaik stehen.

Zur Prüfung dieser naturschutzfachlichen Aspekte erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Untersuchung. Es wurde ein Artenschutzgutachten eingeholt, dessen Ergebnisse in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden bzw. worden sind.

Zur weiteren Konkretisierung werden an dieser Stelle die im Rahmen des Bebauungsplans „*Photovoltaikflächenanlage Am Kindergarten*“ des Planungs- & Gutachterbüro Enviro-Plan ermittelten Erkenntnisse berücksichtigt, soweit sie auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans von Relevanz sind (Bebauungsplan „*Photovoltaikflächenanlage Am Kindergarten*“, Textliche Festsetzungen und Umweltbericht, Ortsgemeinde Winden, Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Rhein-Lahn-Kreis; Verfasser: Henrik Illing, M.Sc., und Martin Müller, B.Sc.; Stand: 29.01.2025). Grundlage der artenschutzfachlichen Aussagen ist das von Enviro-Plan beauftragte Artenschutzgutachten (BÜRO STRIX, Ergebnisbericht „*Faunistische Untersuchungen und Habitatpotenzialanalyse 2024*“).

Die Ergebnisse wurden spezifisch für das Bebauungsplanverfahren ermittelt, beziehen sich jedoch ebenfalls auf den Plangebiet Winden und können daher ergänzend herangezogen werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung entfalten sie keine unmittelbare Verbindlichkeit, geben aber Hinweise für die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz (§ 44 BNatSchG).

Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich bei der Fläche um eine borkenkäferbedingte Rodungs- bzw. Kalamitätsfläche ohne typisches Waldinnenklima. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen; ein räumlicher Wirkungszusammenhang kann aufgrund der Entfernung zu umgebenden Natura2000 Gebieten ausgeschlossen werden. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Im Rahmen der faunistischen Erhebungen wurden 31 Vogelarten nachgewiesen, darunter fünf planungsrelevante Arten. Bei Einhaltung entsprechender Bauausschlusszeiten können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände insoweit vermieden werden. Quartierbäume für Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden, sodass eine Nutzung lediglich als Nahrungshabitat zu erwarten ist; populationsrelevante Beeinträchtigungen sind damit ausgeschlossen. Für Reptilien, Amphibien und Insekten fehlen geeignete Habitatstrukturen, sodass Vorkommen mit gewisser Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Bei den nicht flugfähigen Säugern erscheint allein die Haselmaus potenziell relevant; für sie lassen sich Beeinträchtigungen durch zeitlich und technisch abgestimmte Rodungsmaßnahmen vermeiden.

Für besonders und streng geschützte Arten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine fortpflanzungs- oder ruhestättenbezogenen Konflikte. Gleichwohl sind einzelne Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse, Kleinsäuger) potenziell betroffen. Hierzu wurden durch

27. Feb. 2026

Gutachten und Umweltbericht konkrete Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen benannt, die im nachfolgenden Verfahren (verbindliche Bauleitplanung) in entsprechender Anpassung übernommen werden können:

- Durchführung von Gehölzarbeiten ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.10.–28./29.02.),
- händisches bzw. motormanuelles „Auf-den-Stock-Setzen“ von Strauch- und Gehölzstrukturen im Winterhalbjahr zur Vergrämung der Haselmaus; Wurzelstockentnahme frühestens ab 01.05.,
- Errichtung der Zaunanlage mit ca. 20 cm Bodenfreiheit zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere,
- Verzicht auf dauerhafte Außenbeleuchtung; im Bedarfsfall Einsatz insektenfreundlicher, UV-armer Leuchtmittel,
- Entwicklung extensiven Grünlands unterhalb und zwischen den Modultischen (Mahd/Be-weidung, Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel),
- randliche Eingrünung des Standorts durch zweireihige Strauchhecken,
- externe Maßnahmen wie Waldrandentwicklung (strukturelle Aufwertung mit gestuftem Aufbau) sowie Aufforstung von Kalamitätsflächen mit klimaresilienten Laubhölzern.

Ergänzend ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen.

Die vorgenannten Ergebnisse wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Photovoltaikflächenanlage Am Kindergarten“, ermittelt und besitzen ihre unmittelbare Verbindlichkeit ausschließlich auf dieser Ebene. Für die Flächennutzungsplanänderung können sie nicht eins zu eins übernommen werden, bieten jedoch eine tragfähige Grundlage für die Einschätzung, dass die Standortwahl artenschutzfachlich vertretbar ist und mögliche Restrisiken minimiert werden können. Die Detailregelungen, zeitlichen Abläufe und die konkrete Umsetzung der Maßnahmen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung und werden dort abschließend festgesetzt.

Aus Sicht der Flächennutzungsplanung lässt sich damit nachvollziehbar darlegen, dass das Vorhaben grundsätzlich in Einklang mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben gebracht werden kann. Im weiteren Kontext der Ortsplanung ist zudem nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

Zwar liegt die gesamte Ortsgemeinde Winden im Naturpark Nassau und die Änderungsfläche zudem im Randbereich der Kernzone des Naturparks, jedoch steht die Errichtung der PV-FFA dessen Schutzzwecken nicht entgegen. Ferner handelt es sich vorliegend um eine Kernzone in absoluter Randlage – ebenso wie der vor wenigen Jahren realisierte Kindergarten (siehe nachfolgende Abbildung).

Gemäß § 1 Abs. 2 der Landesverordnung über den Naturpark Nassau sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung nicht Bestandteile des Naturparks. Schutzzweck für den gesamten Naturpark ist 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“. Zusätzlicher

27. Feb. 2026

Schutzzweck für die drei Kernzonen ist es, eine Erholung in der Stille zu ermöglichen. All jenen Aspekten steht das in Rede stehende Vorhaben grundsätzlich nicht entgegen.

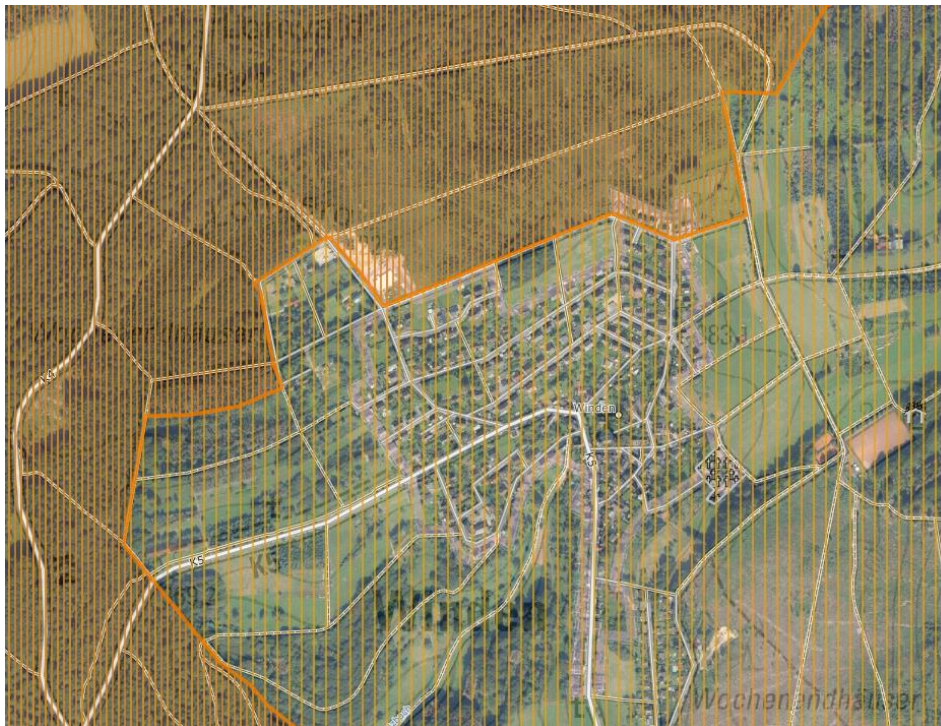


Abb.: Grenze der Kernzone des Naturparks Nassau in der Gemarkung Winden, nördlich der Siedlungsbebauung (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

Ausführungen zur Erschließung

Die vorhandene äußere Verkehrserschließung erfolgt über eine Gemeindestraße im Westen, die nach Norden weiterführt und an die K 4 anschließt. Von dieser Gemeindestraße zweigen nach Osten zwei Wirtschaftswege ab, über die die Plangebietsfläche verkehrlich erreicht werden kann. Da es sich um eine Fläche für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage handelt und nicht um ein klassisches Baugebiet, besteht kein dauerhafter Ziel- und Quellverkehr. Lediglich zu Zwecken der Errichtung der Anlage ist Baustellenverkehr zu erwarten. Anschließend ist nur noch ein sehr geringer Verkehr zu erwarten, der sich auf Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten beschränkt.

Ausführungen zur Thematik Bergbau/ Altbergbau

Gemäß der Würdigung der Anregungen, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB, der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie der interkommunalen Abstimmung nach § 2 (2) BauGB vom 30.08.2024 (Seiten 19- 20) geäußert wurden, weist das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) darauf hin, dass der Geltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in den Gemarkungen Winden und Geisig teilweise durch Aufrecht erhaltene sowie bereits erloschene Bergwerksfelder überdeckt wird (kursiver Text):

„Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass die Geltungsbereiche der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes von zwei aufrechterhaltenen sowie mehreren bereits erloschenen Bergwerksfeldern (teilweise) überdeckt werden. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen der

27. Feb. 2026

bereits erloschenen Bergwerksfelder liegen hier nicht vor. Der Geltungsbereich in der Gemarkung Winden wird von dem auf Blei, Silber und Kupfer verliehenen Bergwerksfeld „Anna“ überdeckt. (...) Das Bergrecht für das Bergwerksfeld „Anna“ wird von der Gewerkschaft Wilhelm Bergbaugesellschaft mbH & Co. Agricola KG, Dorfstraße 2 in 01558 Großenhain aufrechterhalten.
(...).

In den in Rede stehenden Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:

Da es sich hierbei um umfangreiche Unterlagen handelt, ist eine genaue Aussage über Altbergbau erst bei der Aufstellung / Änderung von Bebauungsplänen sowie bei Einzelbauvorhaben im Bereich der landesplanerischen Stellungnahme vertretbar. Somit ist eine erneute Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu diesem Zeitpunkt erforderlich.

Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Sollten Sie bei zukünftigen Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der o.g. Bergwerkseigentümerinnen haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Firma in Verbindung zu setzen.“

In den betroffenen Gebieten erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. Aufgrund der umfangreichen bergbaulichen Historie in der Region weist das LGB jedoch darauf hin, dass eine abschließende Beurteilung möglicher Altbergbau-Relikte erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei konkreten Einzelbauvorhaben im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahmen möglich ist.

Das LGB betont, dass seine Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da es grundsätzlich möglich ist, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben könnte oder Unterlagen aufgrund von Verlust oder Zerstörung nicht mehr verfügbar sind. Sollte es bei künftigen Bauvorhaben zu Hinweisen auf Altbergbau kommen, wird empfohlen, eine baugrundtechnische Untersuchung durch Fachgutachter oder Geotechniker durchzuführen.

Ausführungen zur Alternativenprüfung (gemäß Umweltbericht):

Der Standort wurde gewählt, da es sich um eine borkenkäferbefallene Rodungsfläche handelt. Die Fläche ist ortsnahe, so dass der erzeugte Strom auch der Bestandsbebauung zugutekommt. Aufgrund der günstigen topographischen Lage topographisch gesehen oberhalb der Bebauung besteht kein oder nur reduzierter direkter Sichtkontakt zwischen Bestandsbebauung und PV-FFA. Da die umliegenden Flächen Waldflächen mit Hochwaldstrukturen sind, bestehen keine prüfungsrelevanten Alternativen mit geringeren Umweltwirkungen.

Im Zuge der angelaufenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die fusionierte Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau erfolgt eine vertiefende Alternativenprüfung in Bezug auf Eignungsflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen und Gebiet der ehemaligen VG Nassau und der ehemaligen VG Bad Ems. Im Rahmen der Abschichtungsregelung nach § 2 (4) Satz 5 BauGB können in diesem Verfahren ergänzende Bewertungen vorgenommen werden.

Ergänzend wird nachfolgend aus der Begründung (Schlussfassung § 10 BauGB, 2025) zum Bebauungsplan „Photovoltaikflächenanlage Am Kindergarten“ der OG Winden zitiert:

27. Feb. 2026

Im Rahmen der Zusammenführung und Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau wird eine Potenzialanalyse zur PV-Nutzung erstellt. Darin wurden sämtliche Waldflächen pauschal ausgeschlossen, weshalb die Fläche aktuell nicht innerhalb der zeichnerisch dargestellten, potenziellen Flächenkulisse liegt.

Die Gemarkung Winden war Ende 2021 lediglich zu 9,3 % mit Landwirtschaftsfläche bedeckt, dies entspricht etwa 64 ha. Die wenigen Landwirtschaftsflächen sollen in der Gemeinde geschont und erhalten werden. Dem stehen etwa 556 ha Wald gegenüber, was einen Anteil an der Windener Gemarkung von 80,0 % entspricht. Teile dieser Waldfläche sind in den letzten Jahren dem Borkenkäfer zum Opfer gefallen, woraufhin sich Windwurfflächen entwickelt haben. Diese Windwurfflächen stellen in der Regel weder für die Forstwirtschaft noch für den Naturschutz hochwertige Flächen dar, weil diese Flächen vollgerodetem Wald (Kahlschlag) entsprechen. Nach dem Verlust der Waldfläche setzt unmittelbar die Sukzession ein, wonach sich zunächst nur wenige, dominante Arten durchsetzen. Diese Windwurfflächen gehören in der Gemeinde Winden zu den Flächenkulissen mit der geringsten Wertigkeit, weshalb eine befristete Überbauung durch eine PV-Freiflächenanlage vertretbar ist.

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) hat sich ebenfalls zur Inanspruchnahme von Waldstandorten durch PV-Freiflächenanlagen geäußert. Demnach sollen folgende Kriterien erfüllt sein:

- 1) Die Waldfläche soll an der Wald-Feld-Grenze liegen und durch den Klimawandel bereits stark geschädigt sein. Typische Waldmerkmale (z. B. Waldinnenklima) dürfen nicht vor-liegen.
- 2) Die Waldfläche soll nur dort beansprucht werden, wo entweder die Errichtung von Wind-energieanlagen aufgrund der Abstandsvorgaben zur Siedlung nicht möglich ist (i. d. R. bis 900 m von reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, oder Dorf-, Kern- und Mischgebieten entfernt). Alternativ sollen sie in einem Korridor (Seitenrandstreifen) entlang von Schienen oder Autobahnen bis zu einer Entfernung von 500 m liegen.
- 3) Flächen mit einer durchgehenden Bewaldung seit dem Jahr 1850 oder früher sollen nicht beansprucht werden, da hier mit einer hochwertigen Umweltqualität zu rechnen ist.

Die Flächenauswahl entspricht diesen drei Kriterien des MKUEM, dass der Geltungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzt und in den letzten Jahren der Bereich durch den Klimawandel derart geschädigt wurde, dass faktisch keine Waldfläche mehr besteht. Außerdem werden diese Kriterien auch in das oben genannte PV-Konzept textlich aufgenommen. Eine zeichnerische Darstellung im Konzept erscheint nicht sehr sinnvoll, da sich die Wertigkeit siedlungsnaher Waldflächen im Zuge des Klimawandels kurzfristig und erheblich ändern kann.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, verweist in ihrer Stellungnahme vom 17.11.2025 auf die im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme vom 20.03.2023 abgegebene Bewertung. Darin wird auf eine östlich des Plangebiets gelegene archäologische Fundstellen hingewiesen.

Es handelt sich um eine Grabhügelgruppe, weshalb seitens der GDKE die Annahme geäußert wird, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit auch innerhalb der Änderungsfläche bislang unbekannte Grabanlagen vorhanden sein könnten. Zur abschließenden Klärung des Sachverhalts werden auf nachfolgender Planungsebene weitergehende geophysikalische Untersuchungen gefordert.

In einer weiteren Stellungnahme der Verbandsgemeindewerke Bad Ems-Nassau vom 13.11.2025 weist diese auf die im Rahmen des bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens „Am Kindergarten“ (Photovoltaik) abgegebene Stellungnahme hin, in welcher angeregt wurde, dass die Oberflächenwasserversickerung über eine breitflächige dezentrale Versickerung erfolgen soll und keine

27. Feb. 2026

erlaubnispflichtigen Entwässerungsanlagen oder gesonderte Versickerungsanlagen vorgesehen sind. Weiter wurde auf einzuhaltende Abstände zu sich im Änderungsbereich befindlichen Versorgungsleitungen der Werke hingewiesen.

Die zuvor genannten Anregungen wurden im Bebauungsplanverfahren bereits final abgewogen und berücksichtigt.

7.4.3 Landschaftsplanung

Land-schafts-faktor	Bestand/ Beschreibung	Empfindlich- keit/ Bewertung	Landespflegerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs
Land-schafts-bild/ Erholung	Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Siedlungslage Winden. Das Gebiet fällt entsprechend der topographischen Situation stark nach Süden bzw. leicht nach Südosten hin ab. Südlich grenzt das bestehende Wohngebiet „Auf dem Acker III“ und die weitere Siedlungslage an. Direkt westlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Es besteht somit zwar einerseits eine Sichtexposition nach Süden, welche jedoch durch vorhandene Siedlungsbebauung und bestehendes Hochgrün entlang des Wirtschaftswegs eingeschränkt ist. Die Änderungsfläche stellt sich als borkenkäfer-befallene Rodungsfläche mit wieder aufkommenden Gehölzen dar. Nördlich und östlich schließen sich Waldflächen an. Das Plangebiet besitzt eine gewisse Erholungsfunktion, aufgrund der Lage in einer Kernzone des Naturparks Nassau. Diese wird durch die angrenzende Siedlungsbebauung jedoch gemindert (absolute Randlage). Auch das Landschaftsbild wird aufgrund der umgebenden Waldbestände sowie vorhandenen Topografie nur lokal geringfügig beeinträchtigt.	gering	Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen (der Modulreihen und ggf. erforderlicher Nebenanlagen wie Trafostation). Ggf. Vorsehung von Eingrünungsmaßnahmen zu Einpassung in das Landschaftsbild. Extensive Nutzung der unterlagerten Flächen. Erhalt der Wegeverbindungen. Potentielle störende Spiegelungen und Lichtreflexionen der Module können durch eine spezielle Beschichtung vermieden werden.
Wasser-haushalt	Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor. Kleinflächiger Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen im Bereich der Versiegelungen durch Nebenanlagen und der Punktversiegelungen der Ständer der Modultische und Zaunanlagen. Veränderte Wasserzufuhr durch die Überdeckung des Bodens mit den Modultischen.	gering	Minimierung der Versiegelung Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch höheren Aufwuchs durch Entwicklung von extensivem Dauergrünland zwischen und unterhalb der Photovoltaikmodule sowie durch Gehölzpflanzungen

27. Feb. 2026

Boden	Das Plangebiet liegt in der Bodengroßlandschaft der Ton- und Schluffschiefer mit wechselnden Anteilen an Grauwacke, Kalkstein, Sandstein und Quarzit, zum Teil wechselnd mit Lösslehm, aus welchen sich vornehmlich Braunerden und Regosole entwickelt haben. Es handelt sich um einen Standort mit mittlerem Wasserspeichungsvermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt gemäß den Kartierungen der Bodengroßlandschaften. Gemäß geologischer Übersichtskarte 1:300.000 stammen die Wechsellagerungen aus Ton- Silt und Sandstein mit Einlagerungen von saurem Tuffit aus den Zeitaltern Devon, Unterdevon, Unterterms Die detaillierteren Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) enthalten keine Informationen über die Bodenarten und weitere Kennzahlen der Böden im Bereich der Änderungsfläche. Durch das Vorhaben kommt es lediglich zu kleinflächigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch Punktversiegelungen im Rahmen der Installation der Modultische und der Zaunanlagen sowie kleinflächigen Versiegelungen durch zugelassene zweckgebundene bauliche Anlagen	gering	Geringe Auswirkungen aufgrund der geplanten Nutzung als Photovoltaikanlage. Es entstehen nur punktuelle Flächenversiegelungen durch die Aufständereien der Modultische und Nebenanlagen mit geringer Grundfläche. Minimierung der Versiegelung, Aufwertung des Bodens durch zusätzliche Gehölzpflanzungen und extensive Nutzung der unterlagerten Fläche, Beachtung der DIN-Vorschriften zum Umgang mit Boden, Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.
Klima/ Lufthygiene	Aufgrund der Ausstattung der Fläche mit wieder aufkommenden Heistern besitzt die Fläche eine gewisse Funktion als Kaltluft- und Frischluftproduktionsstätte. Umliegend ist genügend Waldfläche als Frischluftproduktionsstätte vorhanden. Ferner handelt es sich vorliegend nicht um eine Tallage, in der besondere, klimatische Probleme herrschen können. Die Kaltluft kann auch weiterhin aus Richtung Norden in die Siedlungslage hineinströmen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung. Erhalt der vorhandenen, standortgerechten Gehölzstrukturen, sofern sie dem geplanten Nutzungszweck nicht entgegenstehen. Begrünungsmaßnahmen, um den Anteil von Frischluftproduzenten zu erhalten.

27. Feb. 2026



Arten und Biotope	Die Änderungsfläche wird nicht von Natura 2000-Gebieten erfasst und es liegen keine Natura 2000-Gebiete in planungsrelevanter Nähe vor. Zudem liegen keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß § 15 LNatSchG vor. Die artenschutzrechtliche Relevanz der Änderungsfläche für Brutvögel und Fledermäuse gilt es auf nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen und zu bewerten. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Auswertung eingeholter Artenschutzuntersuchungen an anderer Stelle (Ortslagenbeschreibung) verwiesen.	mittel	Minimierung der Flächenversiegelung. Zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen (z. B. randliche Begrünung) Erhalt der vorhandenen, standortgerechten Gehölzstrukturen, sofern sie dem geplanten Nutzungszweck nicht entgegenstehen. Im Fall der Errichtung von Zaunanlagen: Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere durch Freihaltung von ca. 20 cm zwischen Boden und Zaun. Störende Spiegelungen und Lichtreflexionen der Module können durch eine spezielle Beschichtung vermieden werden. Sofern erforderlich: Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung mit geringem UV-Lichtanteil. Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis vor dem 01.03. Ggf. Aufhängung von Ersatzkästen für Vogel- und Fledermausarten
--------------------------	---	--------	---

Übergeordnete Vorgaben:

- **Regionaler Raumordnungsplan:** Die Ortsgemeinde Winden liegt mit ihrem Gemeindegebiet innerhalb eines großflächig dargestellten Vorbehaltsgebiets „Regionaler Biotopverbund“ sowie „Erholung und Tourismus. Der Siedlungszusammenhang wird davon jedoch nicht erfasst.
- **Schutzgebiete:** Naturpark Nassau, Kernzone, allerdings absolute Randlage, Vorprägungen durch KITA im direkten Umfeld und bebaute Siedlungslage von Winden
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:** Bestandskarte: „Übrige Wälder und Forsten; nicht in der Biotopkartierung erfasst“
- **Erhaltungs- u./o. Entwicklungsflächen der Biotopverbundplanung:** Zielkarte: „Übrige Wälder und Forsten; nicht in der Biotopkartierung erfasst“, Prioritätenkarte: keine Angaben für das Gebiet / keine Betroffenheit
- **Natura 2000-Gebiete:** keine Betroffenheit, FFH-Gebiet „Lahnhänge“ nordwestlich in einer Entfernung von mind. rund 800 m gelegen
- **Wirksamer Flächennutzungsplan:** Waldfläche

Gesamtbeurteilung/Planungsempfehlung:

Die Flächenumwidmung ist aus landschaftsplanerischer Sicht relativ unkritisch zu beurteilen, da zu jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung zu erwarten sind. Ferner stehen keine übergeordneten Vorgaben dem Vorhaben entgegen. Zur Unterstützung von Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, wird das Vorhaben positiv bewertet.

7.4.4 Abwägung / Fazit

1. Umwidmung einer bisherigen forstwirtschaftlich genutzten Fläche, die nach Befall durch den Borkenkäfer gerodet worden ist, in Sonderbaufläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage zur Unterstützung der Erreichung der Ziele des Klimaschutzes.
2. Es besteht ein konkretes investorenseitiges Ansiedlungsinteresse (keine Angebots- oder Vorratsplanung)
3. Voraussichtlich keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

27. Feb. 2026

4. Der im Parallelverfahren durch die Ortsgemeinde Winden aufgestellte Bebauungsplan „Photovoltaikflächenanlage Am Kindergarten“ wurde zwischenzeitlich bereits als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
5. Der Bebauungsplan „PV-Anlage Am Kindergarten“ der Ortsgemeinde Winden ist am 13.03.2025 mit Veröffentlichung rechtsverbindlich geworden. Entsprechend sind Abwägungen von Anregungen und Bedenken im Verfahren des Bebauungsplans erfolgt. Vorliegend handelt es sich nunmehr dem Grunde nach nur noch um eine Anpassung des FNP an die verbindliche Bauleitplanung.

8 ALLGEMEINE HINWEISE

Nachfolgend werden einige grundsätzliche Hinweise bezüglich der vorliegenden Änderungsplanung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Bad Ems-Nassau beschrieben.

In der Stellungnahme vom 27.10.2025 weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie auf Folgendes hin:

„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.“

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege (Standort Koblenz), Direktion Landesarchäologie weist in Ihrer Stellungnahme vom 11.11.2025 darauf hin, dass nachfolgende Bestimmungen zu beachten sind, sofern im Rahmen einer Änderungsplanung potenziell fossilführende Gesteine zu finden sind:

„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 oder an die unten genannte 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 unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Punkt 1 entbindet Bauträger/Bauherren 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

27. Feb. 2026

mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.“

Geologiedatengesetz (GeoldG)

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung.

II UMWELTBERICHT GEMÄß § 2 A BAUGB

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 ist die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 (4) BauGB unter Verweis auf § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

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

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der 10. Änderung des Flächennutzungsplans Gegenstand sind.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

27. Feb. 2026
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-gra-ms
30 867
Dipl.-Ing. Andy Heuser
M. Sc. Sarah Grajewski
B. Sc. Michel Schmitz

Bad Ems, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Uwe Bruchhäuser (Bürgermeister)

27. Feb. 2026

