

VERBANDSGEMEINDE BAD EMS-NASSAU RHEIN-LAHN-KREIS

Umweltbericht 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

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Verfahren der Umweltprüfung und Inhalt des Umweltberichts	5
1.3	Naturräumliche Kurzcharakteristik des Untersuchungsraums	10
2	ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	11
2.1	Vorgaben übergeordneter Planungen	11
	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	11
	Regionaler Raumordnungsplan 2017	14
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	16
3.1	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	16
3.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	18
3.3	Schutzgebiete	18
	Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatSchG	18
	Naturparke § 27 BNatSchG	18
	Geschützte Landschaftsbestandteile § 29 BNatSchG	18
	Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG	18
	Naturdenkmale § 28 BNatSchG	19
	Natura 2000, § 32 BNatSchG	19
4	EINZELFLÄCHEN	21
4.1	Ortsgemeinde Attenhausen	21
4.2	Ortsgemeinde Geisig	37
4.3	Ortsgemeinde Seelbach	52
4.4	Ortsgemeinde Winden	72

5	HINWEISE AUF VERFAHREN UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	93
6	HINWEISE ZUM MONITORING	94
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES	95



1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nassau wurde am 20.08.1998 von der Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises genehmigt. Mit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans trat dieser am 24.03.1999 in Kraft. Im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die neu aufgestellte Landschaftsplanung für die Verbandsgemeinde Nassau in den Flächennutzungsplan integriert. Die 5. Fortschreibung wurde im Jahre 2004 rechtsverbindlich.

Im Zeitraum 2007 bis 2010 wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Nassau aufgestellt. Gegenstand waren einzelne punktuelle Änderungen der FNP-Darstellungen. Die FNP-Änderung wurde 2010 rechtswirksam.

Die ursprüngliche 7. Änderung des Flächennutzungsplans (2012-13) hatte die Aufstellung des Teilplans Windenergienutzung zum Gegenstand. Nach Einholung der landesplanerischen Stellungnahme wurde jedoch klar, dass im Gebiet der VG Nassau keine hinreichenden städtebaulichen Flächenpotentiale für die Windenergienutzung zur Verfügung stehen, so dass das Planverfahren nicht weitergeführt worden ist. Dies wurde entsprechend so in der Sitzung des Verbandsgemeinderates Nassau am 14. März 2013 beschlossen.

Im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte eine Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans in der Ortsgemeinde Winden. Gegenstand dieser 7. Änderung war die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und einer kleineren Grünfläche (Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Unter dem Lohberg“). Anmerkung: Die Darstellungsänderung am Nordrand von Winden wird im Ortslagenblatt Winden nachrichtlich/informativ dargestellt.

Die 8. und 9. Änderung des Flächennutzungsplans, behandelten wieder „punktuelle Siedlungsflächenänderungen“. Dabei handelte es sich überwiegend um Umwidmungen vorhandener Flächenausweisungen sowie um Rücknahmen vorhandener Bauflächen. In einem geringen Umfang waren auch Neuausweisungen erforderlich. In der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Änderungen vorgenommen, die in Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben wie der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte und einer DRK-Rettungswache in der Stadt Nassau standen. Bei vorgesehenen Wohnbauflächendarstellungen in Winden und Obernhof handelte es sich um Flächenumwidmungen bisheriger Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete. In der Ortsgemeinde Attenhausen wurde die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Landschaftspflegefläche“ geändert.

Die nunmehr relevante 10. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft insgesamt 4 Änderungen in 4 verschiedenen Ortsgemeinden der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau. Das vorliegende Planverfahren wurde eingeleitet, unter anderem weil Entwicklungserfordernisse für Wohnbauflächen sowie eine Gewerbefläche in einzelnen Ortsgemeinden bestehen, die eine Änderung der Planinhalte erfordern. Zudem soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA) geschaffen werden.

Der Umweltbericht bezieht sich auf das Gebiet der ehemaligen VG Nassau da sich die Änderungsflächen nur in diesem Bereich befinden.

Das Bestreben zur Baurechtschaffung für eine PV-FFA wurde seitens der OG Winden kundgetan und wird auch seitens des Verbandsgemeinderates Bad Ems-Nassau befürwortet. Schließlich steht die Errichtung von PV-FFA aktuell (neben weiteren Maßnahmen) im Fokus der Landesregierung, um das

27. Feb.. 2026

Ziel der Klimaneutralität zwischen 2035 bis 2040 zu erreichen. Insofern erfolgt 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.

In den Ortsgemeinden Geisig und Seelbach bestehen jeweils Entwicklungserfordernisse für Wohnbauflächen. Aus den innerörtlichen Baulücken und Gebrauchtimmobilien kann die bestehende und kurz- bis mittelfristige Nachfrage derzeit nicht bedient werden. Die Ortsgemeinden haben sich umfassend mit dieser Entwicklung beschäftigt. Daher werden weitere Wohnbauflächen für die vorstehend genannten Gemeinden dargestellt.

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

**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.

1.2 Verfahren der Umweltprüfung und Inhalt des Umweltberichts

Die Umweltprüfung besteht aus den folgenden Bausteinen:

- **Screening:** Klärung des Prüfungserfordernisses.
- **Scoping:** Festlegung des Untersuchungsrahmens bezüglich Umfang und Prüftiefe sowie hinsichtlich der anzuwendenden Methoden.
- **Umweltbericht:** Inhaltliche Ausarbeitung der Umweltprüfung mit Darstellung der Prüfschritte und Ergebnisse.

27. Feb.. 2026

- **Beteiligungsverfahren:** Einbindung der Öffentlichkeit und der Umweltbehörden, Einbringen der Ergebnisse des Umweltberichtes und der Beteiligung in die Entscheidung.
- **Entscheidung:** Bekanntgabe und zusammenfassende Erklärung zur Umweltprüfung.

Der Umweltbericht ist dabei kein statisches Element der Umweltprüfung, sondern begleitet den Planungsprozess und fasst sukzessive die umweltrelevanten Ergebnisse zusammen. Ziel ist es, Umwelterwägungen bei der Ausarbeitung des Flächennutzungsplanes einzubeziehen.

Ein Umweltbericht gliedert sich in der Regel in drei Teile:

- Teil I beinhaltet einleitende Darlegungen zu den Inhalten des Flächennutzungsplanes und ergänzt diese um Angaben über den Bodenbedarf. Darüber hinaus werden die für den Flächennutzungsplan bedeutsamen fachgesetzlichen und fachplanerischen Umweltschutzziele dargelegt und es wird geschildert, wie diese im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden.
- Teil II umfasst die inhaltliche Abarbeitung der Umweltprüfung mit Angaben zur Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands, zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen.
- Teil III besteht aus Angaben zur Erarbeitung des Umweltberichtes selbst sowie aus Hinweisen zu nach neuer Baugesetzgebung erforderlichen Alternativenprüfung und Monitoring. Abschließend folgt eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Die einzelflächenbezogene Betrachtung gliedert sich dabei folgendermaßen:

- Kenndaten,
- Ortsplanung, Vorhabenbeschreibung, derzeitige Landnutzung,
- Vorgaben übergeordneter Planungen,
- Bestandsaufnahme des Umweltzustands (Standort, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Natura 2000),
- Beurteilung potentiell erheblicher Umweltauswirkungen (Mensch/Gesundheit, Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Natura 2000, Energienutzung/Abwasser/Abfall, Sachwerte, kulturelles Erbe, Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern),
- Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich (Umweltauswirkungen (Mensch/Gesundheit, Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung), Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Natura 2000, Energienutzung/Abwasser/Abfall, Sachwerte, kulturelles Erbe, Wechselwirkungen und Summationswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern)),
- Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung / Nichtdurchführung und
- Alternativenprüfung in Betracht der Einzelfläche.

Anschließend werden Aussagen zum Monitoring getroffen.

27. Feb.. 2026

Inhaltlich orientiert sich der Umweltbericht in seinen Betrachtungen an den Schutzgütern des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Diese beinhalten neben den Umweltmedien Boden, Wasser, Klima und Luft sowohl Fauna und Flora sowie die sich aus einer Reihe von Rahmenbedingungen ergebende biologische Vielfalt, als auch die Schutzgüter Bevölkerung und Gesundheit des Menschen, Sachwerte, kulturelles Erbe und Landschaft. Darüber hinaus sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und sich u.U. ergebende Summationseffekte zu berücksichtigen. Weiterhin sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (Natura 2000-Gebiete).

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltzustandes werden die verschiedenen Schutzgüter soweit möglich und sinnvoll nach folgendem Schema bewertet. Zwischenstufen der Bewertung sind möglich:

Die Bedeutung/Schutzwürdigkeit der Schutzgüter wird in einer 5-stufigen Skala bewertet:	
sehr gering:	Schutzgut in sehr schlechter Ausprägung, sehr hohe Vorbelastung, sehr geringe Relevanz
gering:	Zwischenstufe
mittel:	durchschnittlich gute Ausprägung des Schutzgutes, geringe oder keine Vorbelastung, mittlere Relevanz
hoch:	Zwischenstufe
sehr hoch:	hervorragende Ausprägung des Schutzgutes, seltene Sonderausprägungen, ohne wesentliche Vorbelastung, sehr hohe Relevanz

Bei der Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen werden die erwarteten Eingriffe so weit möglich und sinnvoll nach folgendem Schema bewertet. Zwischenstufen der Bewertung sind möglich. Eine Erheblichkeit liegt vor, wenn der Eingriff mindestens mit „stark“ bewertet wird. Anhaltspunkte für einen erheblichen Eingriff können im Einzelfall jedoch auch schon bei der Bewertung „mittel“ vorliegen. Die Eingriffserheblichkeitsbewertung ist gerade im Übergangsbereich zwischen geringen und starken Eingriffsbewertungen schwierig, da es keinen rechtlich verbindlichen Einstufungs- und Bewertungsrahmen gibt und die fachlichen Meinungen auseinandergehen können. Die vorgenommenen Bewertungsstufen stellen somit nur eine markante Kurzbewertung dar, die im Diskussionsfall immer im Zusammenhang mit den ausführlichen Gesamtbetrachtungen zu einer Fläche zu sehen sind.

Eine Bewertung der **Eingriffsschwere** in die jeweiligen Schutzgüter erfolgt mit einer 5-stufigen Skala. Die Erheblichkeit setzt einen mindestens „mittleren“ Eingriff voraus.

sehr gering/kein Eingriff:	kein oder kaum merklicher Eingriff in das Schutzgut
gering:	Zwischenstufe
mittel:	deutliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch Minderung seiner Funktion oder Ausprägung
stark:	Zwischenstufe, erheblicher Eingriff
sehr stark:	völlige Entwertung des Schutzgutes auf der ganzen Fläche

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Schutzgut Fauna/Flora/Biotope/Biodiversität/Biotopvernetzung

Das Schutzgut wird über der Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/Seltenheit/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt. Die Biodiversität (biologische Vielfalt) ist unmittelbar an das Pflanzen- und Tierartenvorkommen sowie deren Wechselbeziehungen innerhalb von Lebensgemeinschaften gekoppelt und spiegelt den Grad des Artenreichtums insbesondere auch von seltenen/gefährdeten Arten in einem bestimmten Habitat wider. Die Beurteilung der Biodiversität erfolgt daher innerhalb des Schutzgutes Fauna und Flora über die Kriterien Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und Reichtum an Sonderstandorten. Um die Bedeutung und den Wert einer Fläche zu bestimmen, ist neben der örtlichen, standortspezifischen Arten- und Biotopausstattung auch die Stellung der Fläche innerhalb des lokalen und überörtlichen Biotopverbundsystems zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung des Ausgangsmaterials, der bodenbildenden Prozesse, der biotischen Lebensraumfunktion, der Bedeutung für die Pflanzenproduktion, der Pufferfunktion für Schadstoffe, der Speicher- und Regulationsfunktion im Wasserhaushalt sowie der Funktion des Bodens als landschafts- und geschichtliche Urkunde.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind beim Oberflächenwasser die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (insbesondere Wasserqualität, Naturnähe etc.). Beim Schutzgut Grundwasser sind für eine Bewertung die Aspekte Grundwasserneubildung, Grundwassergewinnung (Grundwasserschutzgebiete), Grundwasserführung und die Bedeutung des Bereichs für die Versickerung und Pufferung (z. B. Auenbereiche) von Bedeutung.

Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport. Hierbei sind wichtige Beurteilungskriterien die Vorbelastung des Raumes und die Siedlungsrelevanz von Kaltluftströmen. Kaltluftströme die eine Bedeutung für die Durchlüftung von Ortslagen haben (Siedlungsrelevanz), haben grundsätzlich eine wesentlich höhere Bedeutung als Kaltluftströme, die in die freie Landschaft abfließen. Neben der Entstehung von Kalt- und Frischluft ist auch das ungehinderte Abfließen, also die Vermeidung von klimatischen Sperrriegeln von Bedeutung.

Schutzgut Landschaft

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt. Wichtige Gesichtspunkte sind besonders Vielfalt und Eigenart der Landschaft. Wobei sich die Vielfalt auf die Struktur- und Nutzungsvielfalt und oder hohe Artenvielfalt bezieht. Die Eigenart bezieht sich auf das Vorkommen von landschaftstypischen Elementen, das Fehlen von anthropogenen Überformungen, bzw. angepasste Nutzungen (historische Kulturlandschaft). Nebenkriterien sind Faktoren wie Einsehbarkeit, Natürlichkeit, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit sowie Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Geräusche.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Die Definition der sonstigen Sachgüter in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieresourcen, aber auch vorhandene Objekte, die aus sich selbst oder aus der bestehenden Nutzung heraus einen wirtschaftlichen Wert darstellen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und der Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Die schutzgutinternen Wechselwirkungen sind in der Regel im Rahmen der Ermittlung, Analyse und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen der Einzelschutzgüter berücksichtigt.

Eine schutzgutübergreifende Betrachtung von Wechselwirkungen ist sinnvoll in Landschaftsräumen mit Biotopkomplexen die in der Regel nicht wiederherstellbar sind. Als Beispiele sind Auenbereiche, Hoch- und Niedermoore oder naturnahe Wälder zu nennen.

Der Mensch nimmt innerhalb der Betrachtung der Wechselwirkungen eine Sonderrolle ein, da er nicht unmittelbar in das Wirkungsgefüge der Umwelt integriert ist. Die unabhängig von der beabsichtigten Planung bestehenden Einflüsse des Menschen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind in die Bewertung der einzelnen Schutzgüter eingeflossen.

Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Sinne des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Erneuerbare Energien, sparsame Energienutzung, Abfälle und Abwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sieht neben der Betrachtung der Umwelt-Schutzgüter außerdem vor, dass die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie Berücksichtigung finden.

Von Bedeutung für die Erstellung des Umweltberichts ist, dass die Betrachtungen sich auf das beschränken, was nach gegenwärtigem Wissensstand sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplanes von Belang ist. Es muss absehbar sein, dass die untersuchten Belange Abwägungsrelevanz haben. Ist ein Umweltbelang nicht abwägungsrelevant, muss ihm nicht weiter nachgegangen werden. Die Bestimmung des Prüfungsumfangs und der Prüfungstiefe erfolgt im sogenannten Scoping, dem daher aus Gründen der Planakzeptanz für das Ergebnis und aus systematischen Gründen für die stringente Abarbeitung der Umweltprüfung eine hohe Bedeutung zukommt.

1.3 Naturräumliche Kurzcharakteristik des Untersuchungsraums

Das Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau liegt im Schnittpunkt der Naturräume „Taunus“ und „Westerwald“, deren Grenze durch die Lahn mit der Einheit „Gießen-Koblenzer Lahntal“

27. Feb.. 2026

gebildet wird. Die Einheiten (Einheiten 3. Ordnung) gliedern sich in folgende Untereinheiten 6. und 7. Ordnung:

Einheiten 4. Ordnung	Einheiten 5. Ordnung	Einheiten 6. Ordnung
304 Westlicher Hintertaunus	304.7 Unterlahnhöhen 304.8 Nastätter Mulde 304.9 Katzenelnbogener Hochfläche	304.90 Dörsbach/Mühlbach-Wasserschneide 304.91 Untere Dörsbach-Tiefenbach-Gebiet
310 Unteres Lahntal	310.1 Nassauer Lahntal	
324 Niederwesterwald	324.0 Emsbach-Gelbach-Höhen	324.02 Hochfläche von Welschneudorf 324.03 Gelbachtal

Der Naturraum des „Westerwald“ liegt nördlich der Lahn. Im Bereich der Verbandsgemeinde Nassau liegt dessen Untereinheit „Westlicher Hintertaunus“. Der Großteil des nördlichen Verbandsgemeindebereichs wird durch die „Hochfläche von Welschneudorf“ abgedeckt. Diese zieht sich bis zum „Gelbachtal“ im Nordosten der Verbandsgemeinde. Dieses erhält in der naturräumlichen Gliederung jedoch seine eigene Untereinheit und bildet den östliche Abschluss der Verbandsgemeinde.

Der Bereich der Verbandsgemeinde südlich der Lahn liegt in der Einheit des „Taunus“. Im Bereich der Verbandsgemeinde wird dieser in die Untereinheiten der „Unterlahnhöhen“ entlang der Lahn, die „Nastätter Mulde“ im Süden der Verbandsgemeinde und die Untereinheit „Katzenelnbogener Hochfläche“ im Osten hin zur Verbandsgemeinde Katzenelnbogen unterteilt.

Diese beiden Naturräume werden durch die Lahn mit ihrer Naturraumeinheit des „Gießen-Koblenzer Lahntals“ und deren Untereinheit „Unteres Lahntal“ im Bereich der Verbandsgemeinde Nassau voneinander getrennt.

Das Untere Lahntal zeichnet sich durch ein mit schroffen, meist bewaldete Flanken gekennzeichnetes Tal aus. Es hat eine Breite von anfänglich 80 m und weitet sich vor allem im Bereich der Stadt Nassau auf 100 m aus. Die Talhänge knicken nach oben mit scharfen Kanten zu den beiderseitigen Hochflächen hin ab. Im Mittelbereich sind die Hochflächen von Seitentälern tief zerfurcht. So ergeben sich naturräumlich keine durchlaufenden Terrassenhochflächen in diesen Bereichen. Aufgrund der Enge des Lahntals konnten nur wenige kleinere Siedlungen neben der Stadt Nassau im Tal entstehen. Die meisten kleinen Siedlungen und auch größeren haben ihren Standort auf den Hochflächen.

Quelle: „Die Naturräumlichen Einheiten auf Blatt 138 Koblenz“, Bürgner, M., Müller-Miny, H., Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, 1971

2 ZIELE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Umweltbericht werden die Ziele umweltbezogen eingegrenzt und wiedergegeben.

2.1 Vorgaben übergeordneter Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Das **Landesentwicklungsprogramms** gesteht allen Gemeinden eine ihren Strukturen gerecht werdende **Eigenentwicklung** zu. Die Eigenentwicklung der Gemeinden hat sich dabei an die begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demographischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zur orientieren.

27. Feb.. 2026

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

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

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 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 Zentren erreichbarkeit liegt teilweise in einem hohen und teils in einem niedrigen Bereich. Eine hohe Zentren erreichbarkeit bedeutet, dass 8 bis 20 Zentren innerhalb von 30 PKW-Minuten angefahren werden können. Die niedrige Zentren erreichbarkeit 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 Zentren erreichbarkeit auf. Die Flächenanteile südlich der Lahn, also im Taunus weisen eine niedrige Zentren erreichbarkeit auf (LEP IV: 40 f.).

Besonders im Bereich der Siedlungsflächen ausweisung 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

27. Feb.. 2026



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.

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 abgeschirmt, 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.

Regionaler Raumordnungsplan 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.

27. Feb.. 2026

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 Verbandsgemeinde 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 in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund verortet. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll eine Verbesserung der Erholungsmöglichkeit und die Stärkung des Tourismus, unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotenzials erfolgen. Der hohe Erlebniswert der Landschaft soll erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. Weiterhin beinhaltet der RROP im südlichen Verbandsgemeindebereich einen Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes. In diesen Räumen sollen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene und stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. Vorbehaltsgebiete Regionaler Biotopverbund dienen der Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt. Zudem ist der Bereich des Lahntals mit seinen angrenzenden Hangschultern einem regionalen Grünzug zugeordnet, welcher dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und Sicherung von Freiraumfunktionen dient.

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. Die Weiterentwicklung basiert dabei insbesondere auf dem LEP IV aus dem Jahr 2008, Kapitel 2.4.2 und LEP IV-Erlass vom Juni 2009 / Dezember 2010 (Kapitel 4.2.2, 4.2.3.1, 4.2.3.2 mit Anlage).

Zu Wohnbauflächenentwicklung

Hinsichtlich der Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung des wird auf die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung verwiesen.

Zu Industrie- und Gewerbeentwicklung

27. Feb.. 2026

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

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

Zu weiteren Ausführungen bezüglich der Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV), zu den Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung sowie zu den Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung sowie zur Industrie- und Gewerbeentwicklung gemäß des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald von 2017 sei auf die entsprechenden Kapitel im städtebaulichen Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan verwiesen.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die Ziele des Umweltschutzes sind auf die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen ausgerichtet, was in der gemeindlichen Landschaftsplanung zum Ausdruck kommt. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind im rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetz aufgeführt. In § 1 Abs. 1 heißt es:

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
 2. *die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,*
 3. *die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie*
 4. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*
- auf Dauer gesichert wird.“*

3.1 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in der derzeit geltenden Fassung**
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), in der derzeit geltenden Fassung.**
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge



- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, Inkraft getreten am 01. März 2010), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl 2005, S. 387), neugefasst am 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl S. 287), in der derzeit geltenden Fassung.**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.**
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.**
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118), in der derzeit geltenden Fassung.**
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202), in der derzeit geltenden Fassung.**
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543), in der derzeit geltenden Fassung.**
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen



Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. –objekte berücksichtigt.

3.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Nachfolgend werden die aus den bestehenden, übergeordneten Schutzgebietsausweisungen und landespflegerischen Fachplanungen sowie die aus der Landschaftsplanung resultierenden Zielvorgaben wiedergegeben.

Hinsichtlich der übergeordneten Vorgaben zur Freiraumsicherung und Freiraumstruktur werden für den Planungsraum in den übergeordneten Planungen differenzierte Aussagen getroffen.

3.3 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatSchG

Landschaftsschutzgebiete dienen dem besonderen Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Pflege des Landschaftsbildes und für die Erholung.

In der Verbandsgemeinde Nassau ist kein Landschaftsschutzgebiet verzeichnet.

Naturparke § 27 BNatSchG

Naturparke sind großräumige Landschaftsschutzgebiete, die sich besonders für die natur- und landschaftsbezogene Erholung eignen. Gebiete eines Naturparks, die eine Erholung in der Stille ermöglichen sollen und deshalb eines besonderen Schutzes bedürfen, sind in der Rechtsverordnung als Kernzonen zu bezeichnen.

Die gesamte Verbandsgemeinde liegt innerhalb des Naturpark Nassau.

Der Verbandsgemeindebereich nördlich der Lahn liegt zudem in Teilbereichen innerhalb der Kernzone des Naturpark Nassau.

Geschützte Landschaftsbestandteile § 29 BNatSchG

Geschützte Landschaftsbestandteile sind schützenswerte Teile von Natur und Landschaft wie Bäume, Baum- und Gehölzgruppen, Raine, Alleen, Landwehre, Wallhecken, Röhrichte, Schutzpflanzungen, Feldgehölze, Parke und Friedhöfe oder kleinere Wasserflächen. Sie werden ausgewiesen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes oder zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

Falls geschützte Landschaftsbestandteile im Einzelfall von einer Planung berührt werden, wird bei der Bewertung der Einzelfläche auf die geschützten Landschaftsbestandteile hingewiesen.

Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG

Es werden Gebiete in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen zur Erhaltung oder Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder -stätten bestimmter wildwachsender Pflanzen- oder wildlebender Tier-

27. Feb.. 2026

arten, aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit einem besonderen Schutz unterstellt.

In der Verbandsgemeinde Nassau befinden sich zwei Naturschutzgebiete:

Das Naturschutzgebiet "Schleuse Hollerich" (NSG-7141-041) liegt südöstlich der Stadt Nassau. Es umfasst Gebietsteile der Stadt Nassau und der Gemeinden Obernhof und Seelbach und dient dem Erhalt des Feuchtgebietes.

Das Naturschutzgebiet "Kiesgrube Einsiedel" (NSG-7141-020) ist in der Gemeinde Singhofen gelegen und dient dem Erhalt eines besonderen Landschaftsraumes.

Naturdenkmale § 28 BNatSchG

Naturdenkmale sind schützenswerte Einzelschöpfungen der Natur, z.B.: Felsen, erdgeschichtliche Aufschlüsse, Quellen, Wasserläufe, Wasserfälle, alte und seltene Bäume, Baumgruppen oder Alleen. Sie werden ausgewiesen aus wasserwirtschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit. Naturdenkmale stellen "einzelne Objekte" dar und sind neben Naturschutzgebieten die strengste Schutzkategorie im Landespflegerecht.

Falls Naturdenkmale im Einzelfall von einer Planung berührt werden, wird bei der Bewertung der Einzelfläche auf das Naturdenkmal hingewiesen.

Natura 2000, § 32 BNatSchG

Auch in der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau liegen Gebiete bzw. Teilbereiche des europaweiten Schutzgebietsnetz NATURA 2000. Die NATURA 2000-Gebiete sind von europaweiter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und unterliegen Regelungen, die sich auf der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (im Folgenden kurz FFH-Richtlinie) sowie auf der Vogelschutzrichtlinie der europäischen Gemeinschaft (im Folgenden kurz VS-Richtlinie) gründen. Innerhalb dieser Schutzgebiete muss der Fortbestand oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands gewährleistet sein.

Die Gebiete, die nach den Kriterien der FFH-Richtlinie ausgewählt und an die EU-Kommission gemeldet wurden (**FFH-Gebiete**), dienen der Erhaltung ausgewählter Lebensräume und Arten, deren Schutz in ganz Europa erklärtermaßen von hoher Bedeutung ist. Lebensräume und Arten, für deren Fortbestehen in der Europäischen Gemeinschaft aufgrund ihres seltenen Vorkommens oder der starken Gefährdung Gefahr im Verzuge ist, werden als prioritär eingestuft.

Die "Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten" (Richtlinie 79/409/EWG vom 02.04.1979, Abl. Nr. L 103 S. 1) verpflichtet die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaften (EG) zur Einrichtung von sogenannten **Vogelschutzgebieten**. Bei den im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten wildlebenden Vogelarten handelt es sich zum großen Teil um Zugvogelarten, so dass es sich bei dem Schutz um ein typisches grenzübergreifendes Thema handelt.

Das BauGB integriert die Vogelschutz- und die FFH-Richtlinie in die bauleitplanerischen Verfahren. Die Rechtsfolgen des europäischen Schutzregimes gehen jedoch gegebenenfalls über die übrigen Belange von Natur- und Landschaft hinaus. Für Projekte, die geeignet sind ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete durchzuführen. Kann eine Beeinträchtigung durch das Projekt im Rahmen dieser Verträglichkeitsprüfung nicht ausgeschlossen werden, so ist das Vorhaben unzulässig.

27. Feb.. 2026

Ziel ist es, Pläne und Projekte so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung geschützter Gebiete ausgeschlossen wird.

Im Gebiet der ehemaligen Verbandsgemeinde Nassau liegen folgende FFH- und Vogelschutzgebiete oder Teilflächen davon:

FFH-Gebiete	Vogelschutzgebiete
Nr. 5613-301 Lahnhänge	Nr. 5711-401 Mittelrheintal
	Nr. 5611-401 Lahnhänge

27. Feb.. 2026



4 EINZELFLÄCHEN

**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

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

10. Änderung Flächennutzungsplan VG Nassau								
Relevanz für die Umweltprüfung								
Stadt / Stadtteil Ortsgemeinde	vollständige Nr. der Änderungs- fläche	Bezeichnung	Planung ist bereits rechtsverbindlich (verbindliche Bauleitplanung o. Fachplanung)	Planung ist im Verfahren (verbindliche Bauleitplanung o. Fachplanung)	Anpassung an den Bestand	Bewertung erfolgt im Umweltbericht	Eingriffsbewertung wird mit der verbindlichen Planung bzw. Bauleitplanung erledigt	kein Eingriff
Ortsgemeinden								
Attenhausen	01	Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in Gewerbefläche				✓		
Geisig	03	Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche				✓		
Seelbach	04	Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche				✓		
Winden	07	Änderung einer Fläche für die Forstwirtschaft in Sonderbaufläche "Photovoltaik"				✓		

Tab.: Übersicht über die Änderungsflächen und deren Relevanz für die Umweltprüfung

4.1 Ortsgemeinde Attenhausen

Die Ortsgemeinde Attenhausen beabsichtigt die Baurechtschaffung für eine weitere gewerbliche Baufläche. 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 gefolgt. Es erfolgt eine Neudarstellung von Gewerbefläche zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Bangert“ (LWS in G, ca. 3,58 ha).

27. Feb.. 2026

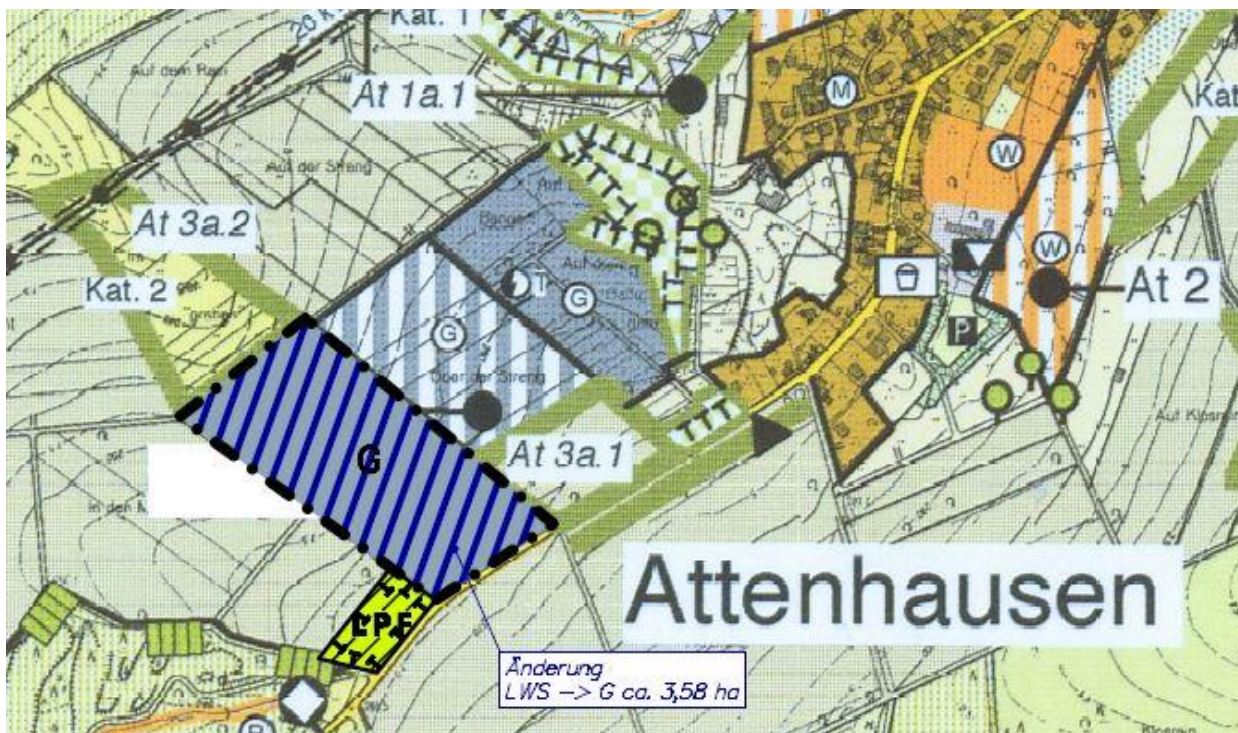


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Attenhausen
(blau schraffierter Bereich)

geplante Darstellung im FNP:	Gewerbefläche; Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf dem Bangert“
bestehende Darstellung im FNP:	Flächen für die Landwirtschaft: Acker (Grünland) mit einer Mindestausstattung an naturbestimmten Elementen
Fläche (ha):	ca. 3,58 ha
Lage, Exposition:	Im Südwesten der Gemeinde Attenhausen
derzeitige Flächennutzung:	Ackerflächen
Sonstiges:	Lage im Naturpark Nassau

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 örtliche Betriebe sieht die Gemeinde einen grundsätzlichen Bedarf für eine vorausschauende Vorhaltung gewerblicher Bauflächen.

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. 3,3 ha. Im Zuge der 10. Änderungsplanung „Gewerbefläche“ dargestellt wird.

27. Feb.. 2026

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 Verkehrstrassen oder neu zu schaffende Verkehrstrassen aus dem bestehenden Gewerbegebiet erfolgen (über das bestehende Gemeindestraßennet). Sollte dies nicht möglich sein, sind einvernehmliche Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Mobilität Diez erforderlich, da die Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrts-grenze 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 Plangebiets zu achten.

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.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: keine Darstellung

Ziele: Keine Darstellung

Prioritäten: Keine Darstellung

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald



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“.

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.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die Nutzung als Ackerfläche wird auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

Prognose Ermittlung und Bewertung potentiell erheblicher Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

27. Feb.. 2026

Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 3,58 ha Ackerfläche.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐	
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐	
betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
-						
Mögliche Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötig hoher Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Die Flächeninanspruchnahme von ca. 3,58 ha Ackerfläche wird als mittleren Eingriff in das Schutzgut Fläche bewertet.						

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand						
Die Plangebietsflächen stellen sich derzeit als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Es sind hier keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden. Die Planung tangiert 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 gesetzlich geschützte Biotope in der weiteren Umgebung des Plangebietes. In einer Entfernung von über 250 m Richtung Norden befindet sich der Biototyp „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 Ackerflächen. Kulturfolgende Arten sind potenziell betroffen. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind nicht zu erwarten, da im Umfeld weiterhin ausreichend Acker- und 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 der Bewegungsunruhe (bestehendes Gewerbegebiet und L 323) ist zudem das Vorkommen dieses Brutvogels der Offenlandflächen unwahrscheinlich.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Freiflächen, die ackerbaulich genutzt werden.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung, Nutzung von		☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

27. Feb.. 2026

	wasserdurchlässigen Bodenbelägen.					
	Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Großflächige Glasfronten vor Vogelschlag sichern.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anbringen von Nistkästen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Neupflanzung von Gehölzen, Empfehlung zu Dach- und Fassadenbegrünung.	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut als mittel bewertet.						

Schutzgut Boden

Bestand							
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 detaillierten Bodenkarten des Landesamtes für Geologie und Bergbau (Karten zu Bodeneigenschaften und Funktionen auf Grundlage der Bodenschätzung) enthalten zudem Informationen u.a. über das Ertragspotenzial, welches vorliegend als mittel bis hoch eingestuft wird.							
negative Auswirkungen		direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunk- tionen der Fläche durch Versiegelung und Bebauung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐	
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒	
betriebsbe- dingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff durch eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung. Der Eingriff erfolgt nicht auf unbelasteten Boden. Durch die intensive Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ist die Bodenhorizontabfolge bereits gestört und das Bodengefüge durch das Befahren mit schweren landwirtschaftlichen Gerätschaften vorverdichtet.						
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Minimie- rungsmaß- nahmen	Der Oberboden ist ge- mäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Ver- dichtung o.ä. zu schüt- zen.		☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☐
	Minimierung der Versie- gelung bzw. Festset- zung einer niedrigen GRZ.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Nutzung von wasser- durchlässigen Belägen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichs- maßnah- men	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen.	Boden wird gelo- ckert und das Bodengefüge verbessert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

27. Feb.. 2026



		Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.				
Abschließende Bewertung						
Durch den Bau gewerblicher Anlagen und der damit verbundenen Flächenverdichtung und –versiegelung werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Der Eingriff wird als mittel bis hoch bewertet.						

Schutzgut Wasser

Bestand					
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 für das Schutzgut Wasser. Wasserschutzgebiete liegen in der Änderungsfläche und der direkten Umgebung ebenfalls nicht vor. Aufgrund der zunehmenden Flächenversiegelung kommt es jedoch zur Veränderung der Wasserinfiltration.					
negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung und Bebauung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☒
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	☐ ☒ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐

27. Feb.. 2026

betriebsbe- dingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒	
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Die Änderungsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht berührt.						
Insgesamt weist die Fläche keine besondere Schutzwürdigkeit bzgl. des Schutzgutes Wasser auf.						
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Minimierung der Versie- gelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung un- nötiger zusätzli- cher Auswirkun- gen auf den Wasserhaushalt.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimie- rung- und Ausgleichs- maßnah- men	Empfehlung der Rück- haltung des unbelaste- ten Oberflächenwas- sers in Zisternen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermei- dung bzw. Min- derung von Ab- flussspitzen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung, dass Ge- bäudezuwege, Hofflä- chen, Zufahrten und Stellplätze mit offenpo- rigen, versickerungsfä- higen Belägen zu be- festigen sind.	Verringerung der versiegelten Flä- che, dadurch noch Versicke- rung möglich.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen.	Boden wird gelo- ckert und das Bodengefüge verbessert. Da- mit wird auch die Wasserre- tentionsfunktion des Bodens ver- bessert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

27. Feb.. 2026



Abschließende Bewertung
Durch die Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss und die Versickerung wird verringert. Der Eingriff in das Schutzgut ist deshalb als mittel zu bewerten.

Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Bestand						
Lokalklimatisch stellt das Plangebiet wegen der offenen Flächen eine Kaltluftproduktionsfläche dar. Siedlungslagen profitieren hiervon aber nicht.						
Durch die Überplanung der Fläche ergeben sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima der angrenzenden Bereiche. Im Umfeld des Plangebietes verbleiben große Offenlandbereiche.						
Besonders lufthygienische Vorbelastungen oder ausgeprägte Wärmeinseleffekte sind nicht erkennbar.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche und Frischluftproduzenten durch Versiegelung und Bebauung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☒
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen.		☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☒
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Wohngebietes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
Abschließende Bewertung						

27. Feb.. 2026

Durch den Bau gewerblicher baulicher Anlagen und dem damit verbundenen Verlust von Offenlandflächen wird die Kalt- und Frischluftproduktionsfunktion der Fläche beeinträchtigt. Umliegend bleiben jedoch großflächige Offenlandbereiche zur Kaltluftproduktion bestehen. Der Eingriff wird daher als gering bis mittel eingestuft.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand					
Die Plangebietsflächen stellen sich derzeit als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Es sind hier keine pauschal geschützten Biotopie gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden. Die Planung tangiert 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 gesetzlich geschützte Biotopie 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.					
negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Freiflächen die ackerbaulich genutzt werden.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotopie oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotopie. Das Plangebiet weist eine geringe Artenvielfalt auf.					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungsmaßnahmen	Nach Möglichkeit Erhalt vorhandener Gehölze.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungsmaßnahmen	Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Versiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Empfehlung zu Dach- und Fassadenbegrünung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Biologische Vielfalt als mittel bewertet.						

Schutzgut Landschaft

Bestand						
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 in Rede stehende Änderungsfläche im Naturpark „Nassau“ (Randlage). Das Vorhaben steht dem Schutzzweck des Naturparks jedoch nicht entgegen (siehe § 1 (2) der Landesverordnung).						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Errichtung gewerblicher baulicher Anlagen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒

27. Feb.. 2026



bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung.	Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper.	Harmonisches Ortsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben.	Harmonisches Ortsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Erhalt der Wegebeziehungen zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Die direkte Umgebung des Plangebietes ist teilweise bereits durch gewerbliche Nutzung geprägt. Es handelt sich jedoch um eine einseitige Weiterentwicklung flächenhafter, gewerblich geprägter Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann bei Einhaltung der Höhenbeschränkungen der baulichen Nutzungen und guter Gebietsingrünung verringert werden, so dass die Auswirkungen als mittel eingestuft werden. Die Wegebeziehungen bleiben erhalten, so dass auch die Erholungsnutzung fortbestehen kann.						

Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Bestand

27. Feb.. 2026

Die Plangebietsfläche als Ackerfläche wird nur bedingt zur Naherholung aufgesucht. Ansonsten hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Mensch und seine Gesundheit. **Geringe Bedeutung.**

Abschließende Bewertung

Der Mensch und seine Gesundheit werden durch die Planung voraussichtlich nicht negativ beeinflusst, da die Fläche bisher keine große Bedeutung für den Mensch und seine Gesundheit hat. **Geringer Eingriff.**

Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Im Bereich der in Rede stehenden Änderungsplanung sind keine kulturellen Denkmäler bekannt. In Attenhausen selber befinden sich zwei Fachwerkhäuser die als Kulturdenkmäler gelistet werden. Sie befinden sich am nördlichen Ende der Siedlungsbebauung und werden aufgrund der Distanz zur Änderungsfläche und der dazwischen liegenden Bebauung nicht negativ beeinflusst.

Von der Planänderung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Summationswirkungen durch andere Vorhaben sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die sachgerechte Entsorgung von Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Hinsichtlich der Entwässerung soll das Plangebiet an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen werden. Über die konkrete Gebietsentwässerung ist im Rahmen der Detailplanung zu entscheiden.

Alternativenprüfung

Es handelt sich um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Auf dem Bangert“. Der Bedarf besteht für ortsansässige Unternehmen. Durch die Angliederung an bereits bestehende Gewerbeflächen und Platzierung abseits der schützenswerten Ortslage handelt es sich um eine standortgebundene Fläche. Andere, gleichartig gut gelegene Flächen mit geringeren Umweltwirkungen liegen nicht vor.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

4.2 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 Landespflegeflächen).

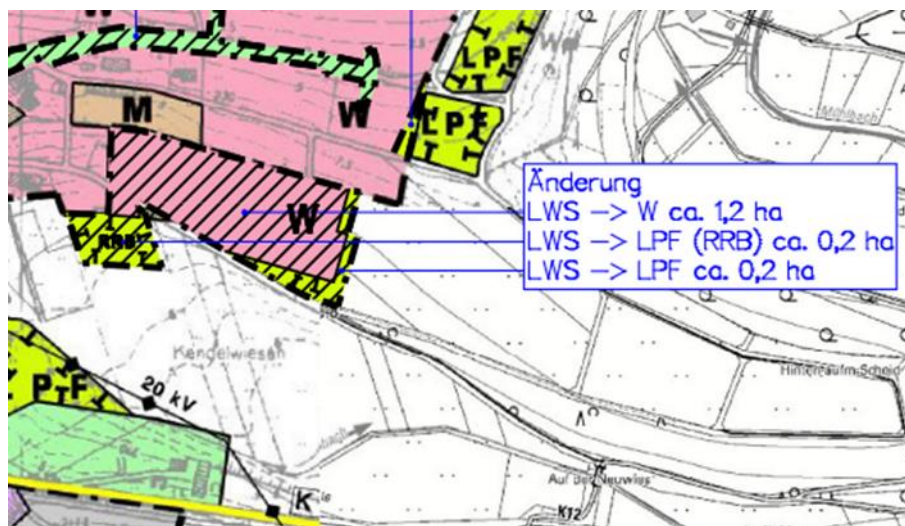


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Geisig
(blau schraffierter Bereich)

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche
bestehende Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Fläche (ha):	1,6 ha
Lage, Exposition:	Östlicher Ortsrand von Geisig
derzeitige Flächennutzung:	Grünland
Sonstiges:	Lage im Naturpark Nassau

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 **Rücknahme-flächen** identifiziert, die bislang als Wohnbaufläche (teils Mischbaufläche) im wirksamen FNP dargestellt waren. Diese Flächen werden künftig als Grünflächen, Mischbauflächen oder

27. Feb.. 2026

landschaftspflegerische Flächen ausgewiesen. Die Flächenumwidmungen entsprechen in ihrer Summe der Neudarstellung von ca. 1,2 ha Wohnbaufläche und gewährleisten damit die Einhaltung der Schwellenwertregelung.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt vorrangig über Ausgleichsflächen am östlichen und süd-westlichen Plangebietsrand, die der landschaftsökologischen Einbindung und dem Wasserhaushalt dienen. Ergänzend können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Ausgleichsflächen vorgesehen werden.

Im Detail betreffen die Rücknahmen u. a. Grün- und Ausgleichsflächen im Bebauungsplangebiet „Mühlberg“, Gehölzflächen an der K 12 sowie Böschungsflächen nördlich der Nikolauskapelle. Ein Teilbereich der Innenbereichssatzung „Zum Birkenhof“ wird von Wohnbau- in Mischbaufläche geändert.



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

27. Feb.. 2026

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.

1. Änderung W 1,1 ha	Änd. Nr. 1 W → LWS ca. 1,0 ha
Abb.: Auszug aus der 5. Änderung FNP (2004)	Abb.: Auszug aus der 8. Änderung FNP (2015)

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 sollte 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.

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.

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

27. Feb., 2026

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. Ergänzende und ggf. konkretisierende Aussagen zur Gebietsentwässerung können entweder im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 (1) und (2) BauGB getroffen werden oder verbleiben den Klärungen der nachfolgenden Planungsebenen (verbindliche Bauleitplanung und fachtechnische Erschließungsplanung) vorbehalten.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: keine Darstellung

Ziele: Keine Darstellung

Prioritäten: Keine Darstellung

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald



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

Die Änderungsfläche wird in der wirksamen Fassung des RROP 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.

27. Feb.. 2026

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. Ein Eingriff in den regionalen Biotopverbund wird nicht vorbereitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die Nutzung als Grünland würde weiter bestehen bleiben. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

Prognose Ermittlung und Bewertung potentiell erheblicher Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 1,6 ha landwirtschaftlicher Fläche.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
-					
Mögliche Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötig hoher Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Die Flächeninanspruchnahme von ca. 1,6 ha Grünlandfläche zur Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet (1,2 ha) und zugeordnete Kompensationsflächen) wird aufgrund der Bestandssituation als nicht erheblich bewertet.						

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand						
Der Gesamtcharakter des Plangebietes stellt sich bereits jetzt als intensiv genutztes Grünland dar. Das Gebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. 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 Plangebiets liegt in einer Entfernung von etwa 150 m Luftlinie das FFH-Gebiet „Lahn- hänge“ (FFH-7000-035). In einer Entfernung von rund 300 m Richtung Norden befindet sich der Biototyp „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.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Nach Möglichkeit Erhalt vorhandener Gehölze.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

27. Feb.. 2026

Minimierungsmaßnahmen	Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Versiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Großflächige Glasfronten vor Vogelschlag sichern.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anbringen von Nistkästen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen heimischer Laubgehölze.	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut als mittel bewertet.						

Schutzgut Boden

Bestand
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 Tonschiefer. 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 detaillierten 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.

27. Feb.. 2026

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunk- tionen der Fläche durch Versiegelung und Bebauung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒
betriebsbe- dingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Minimie- rungsmaß- nahmen	Der Oberboden ist ge- mäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Ver- dichtung o.ä. zu schüt- zen.		☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☐
	Minimierung der Versie- gelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Nutzung von wasser- durchlässigen Belägen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausglei- chsmaß- nah- men	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen.	Boden gelockert und das Boden- gefüge verbes- sert. Damit wer- den auch die bio- logische Aktivität und die Filter- funktionen des Bodens verbes- sert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Durch den Bau neuer Wohngebäude und der damit verbundenen Flächenverdichtung und –versie- gelung werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt.						

27. Feb.. 2026



Der Eingriff wird als mittel bewertet.

Schutzgut Wasser

Bestand						
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 silikatische Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Der Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 50-75 mm/a. Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert. Im Süden verläuft mit einem Abstand von über 160 m der Hombach (Gewässer 3. Ordnung).						
negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung und Bebauung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐	
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒	
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☒	
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	☐ ☒ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐	
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒	
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐	
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind.	Verringerung der versiegelten Fläche, dadurch noch Versickerung möglich.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Ordnungsgemäße Entsorgung der Abwässer.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Durch die Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss und die Versickerung wird verringert. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb als gering bis mittel zu bewerten.						

Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Bestand						
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 ausreichend Offenlandflächen oberhalb des Siedlungsgebietes vorhanden.						
negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend	
anlagebe- dingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche und Frischluftproduzenten durch Versiegelung und Bebauung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐	
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoff- femissionen von Baumaschinen und –fahr- zeugen.	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐	
betriebsbe- dingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen.	☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐	
Abschließende Bewertung						
Der Eingriff hat eine geringe bis mittlere Auswirkung, da die Fläche zwar grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beiträgt, die Siedlungslage aber aufgrund des Höhenverlaufs nicht davon profitiert.						

Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand

Der Gesamtcharakter des Plangebietes stellt sich bereits jetzt als intensiv genutztes Grünland dar. Das Gebiet ist stark landwirtschaftlich geprägt. 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 Plangebiets liegt in einer Entfernung von etwa 150 m Luftlinie das FFH-Gebiet „Lahn-hänge“ (FFH-7000-035). In einer Entfernung von rund 300 m Richtung Norden befindet sich der Biototyp „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.						
negative Auswirkungen						
anlagebe- dingt	Keine.		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
bau- und betriebsbe- dingt	Keine.		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Nach Möglichkeit Erhalt vorhandener Gehölze.	Erhalt des Struk- turangebots.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimie- rungsmaß- nahmen	Verwendung wasser- durchlässiger Beläge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Versie- gelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Gehölzrodungen außer- halb der Vegetations- zeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Verwendung insekten- freundlicher Beleuch- tung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Großflächige Glasfron- ten vor Vogelschlag si- chern.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

27. Feb.. 2026



	Anbringen von Nistkästen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen heimischer Laubgehölze.	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut als mittel bewertet.						

Schutzgut Landschaft

Bestand						
Das Landschaftsbild im Umfeld der Änderungsfläche ist insbesondere durch die Siedlungslage von Geisig im Norden und Westen und die intensiv landwirtschaftliche Nutzung im Süden sowie weiter östlich geprägt. 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.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelungen und Bebauung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Minimierungsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung.	Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper.	Harmonisches Ortsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben.	Harmonisches Ortsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Erhalt der Wegebeziehungen zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Der Eingriff hat keine, maximal eine geringe Auswirkung, da die bestehende Siedlung direkt an das Plangebiet angrenzt. Der Erholungswert des umgebenden Gebietes bleibt erhalten und das Wegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.						

Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura2000 – Gebiet. Ca. 150 m weiter östlich befindet sich bzw. beginnt ein Ausläufer des FFH-Gebiets „Lahnhängen“. Das im Umfeld beginnende Natura 2000-Gebiet wird durch die Planung nicht tangiert.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der Zielarten des FFH-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Bestand
Die Plangebietsfläche mit intensiv landwirtschaftlicher Nutzung weist nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung auf. Umliegend bleiben noch großflächige Bereiche sowie das Wirtschaftswegenetz erhalten.
Abschließende Bewertung
Der Mensch und seine Gesundheit werden durch die Planung voraussichtlich nicht negativ beeinflusst, da die Fläche bisher keine große Bedeutung für den Mensch und seine Gesundheit hat. Geringer Eingriff.

Schutzgut Sachwerte

27. Feb.. 2026

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

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.

Von der Planänderung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura 2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Summationswirkungen durch andere Vorhaben sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

27. Feb.. 2026

Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die sachgerechte Entsorgung von Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt.

Alternativenprüfung

Da sich die bestehende Situation als intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen darstellt und die umliegenden Flächen ebenfalls dieser Nutzung unterliegen, bestehen keine prüfungsrelevanten Alternativen. Andere Standortalternativen in der Gemeinde hätten gleichartige oder höhere negative Umweltwirkungen.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

4.3 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 entsprechend in Kapitel 7.3 (Seite 38-39) der städtebaulichen Begründung unter der „*Ortslagenbeschreibung*“ eingegangen. Durch die insgesamt vorgesehenen Flächenumwidmungen werden die Anforderungen an die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertregelung des RROP erfüllt.

Die weiteren Bewertungen im Rahmen der Plan-Umweltprüfung beziehen sich auf die Neudarstellung der Wohnbaufläche mit nachrichtlicher Darstellung des bestehenden Parkplatzes und begleitender Kompensationsfläche. Die Flächenrücknahme von Wohnbaufläche wird nicht weiter bewertet, da sie keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

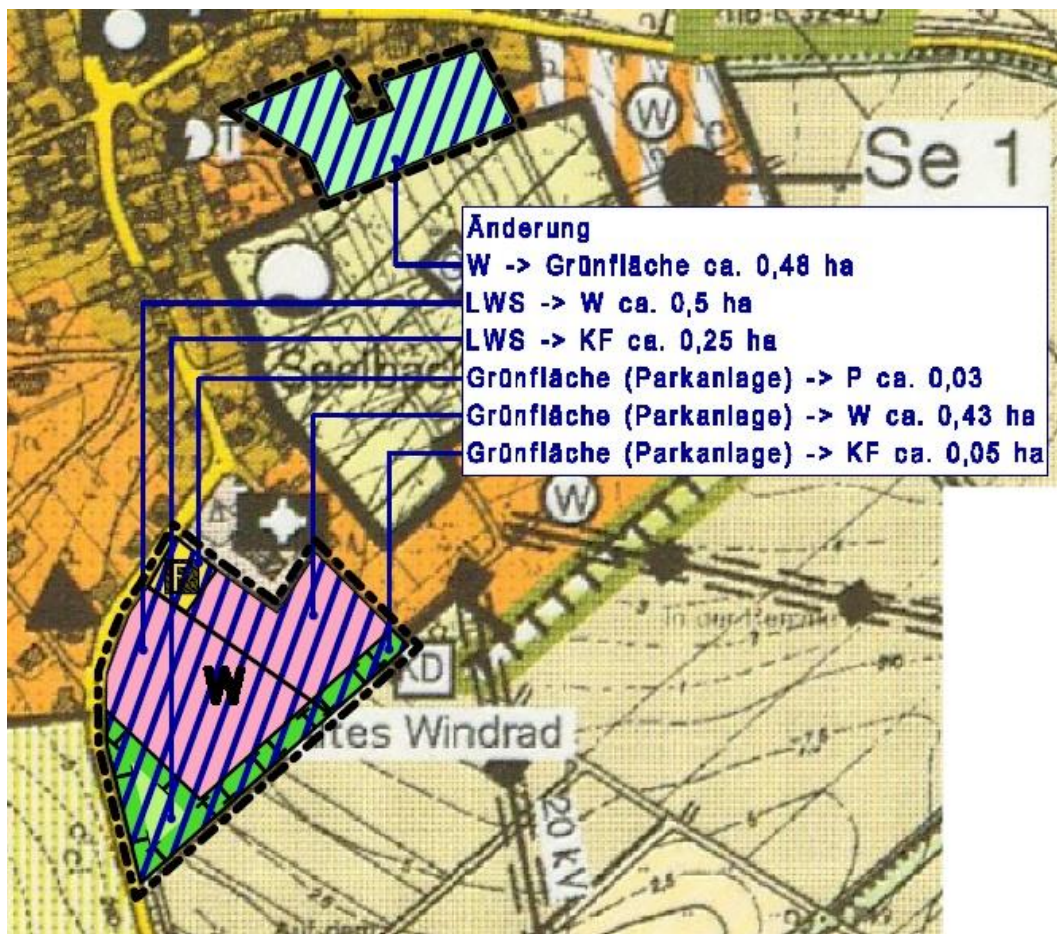


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche in der Ortsgemeinde Seelbach
(blau schraffierter Bereich)

geplante Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche, Parkplatzfläche und zugeordnete Kompensationsfläche
bestehende Darstellung im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche
Fläche (ha):	0,93 ha W-Fläche, ca. 0,03 ha Parkplatzfläche und ca. 0,3 ha KF
Lage, Exposition:	Südlicher Siedlungsrand von Seelbach
derzeitige Flächennutzung:	Grünland
Sonstiges:	Lage im Naturpark Nassau

Ortsplanung:

Die in Rede stehende Änderung in der Ortsgemeinde Seelbach betrifft vorrangig eine geplante ein-griffsrelevante Fläche in einem Umfang von ca. 0,93 ha für die Darstellung einer Wohnbaufläche am südlichen Siedlungsrand. 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

27. Feb.. 2026

anderer Stelle im Gemeindegebiet. 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 nachfolgende zusätzliche Flächenumwidmungen ausgeglichen.

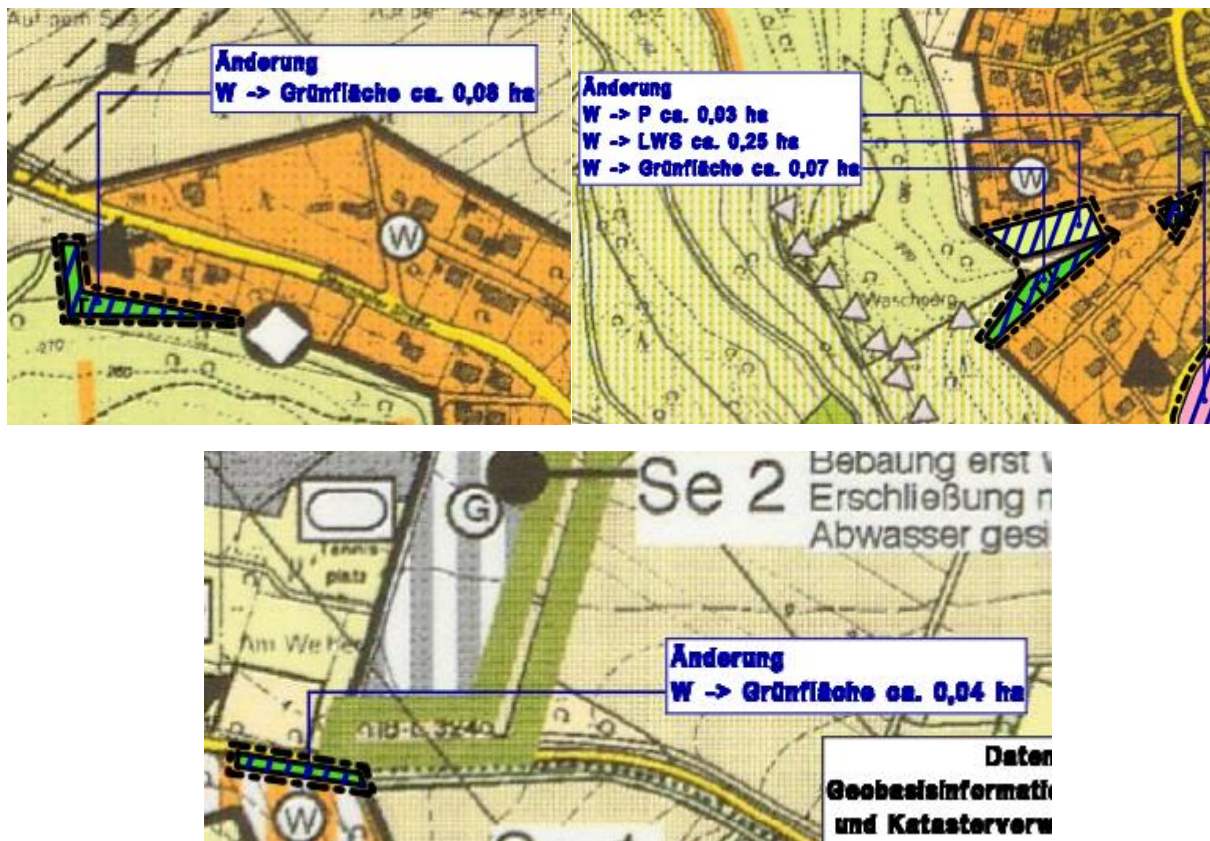


Abb.: Darstellung der weiteren Umwidmungsflächen in der Ortsgemeinde Seelbach
(schraffierter Bereich)

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 Biotop 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, sodass 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 von 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.

Des Weiteren verläuft westlich und nördlich der Plangebietsfläche die Kreisstraße K 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 hinzunehmen 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.

27. Feb.. 2026

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.

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.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: keine Darstellung

Ziele: Keine Darstellung

Prioritäten: Keine Darstellung

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald



27. Feb.. 2026

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

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.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Regionalen Raumordnungsplans von 2017 für die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald sind nicht zu erkennen. Ein großflächiger Eingriff in den regionsübergreifenden „Erholungsraum“ wird nicht vorbereitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine Veränderungen ergeben. Die Nutzung als Grünland würde auch weiterhin erfolgen. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

Prognose Ermittlung und Bewertung potentiell erheblicher Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von in Summe ca. 1,34 ha landwirtschaftlicher Grünlandfläche und Grünfläche „Parkanlage“. Davon werden für Wohnbaufläche jedoch nur 0,93 ha beansprucht. Der Rest ist überwiegend Kompensationsfläche.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					

27. Feb.. 2026

-						
Mögliche Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötig hoher Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Die Flächeninanspruchnahme von ca. 1,34 ha landwirtschaftlicher Grünfläche, wovon nur ca. 0,93 ha für die Wohnbaufläche benötigt werden, wird als geringer Eingriff und somit nicht als erheblich bewertet. Positiv ist die zusätzliche Flächenumwidmung von 0,48 ha Wohnbaufläche in Grünfläche zu werten.						

27. Feb.. 2026



Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand											
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. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind derzeit jedoch nicht ersichtlich, da im Umfeld weiterhin ausreichen Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben und die Fläche zudem durch Bewegungsunruhe vorbelastet ist (wegen der angrenzenden Bestandsbebauung und der Kreisstraße K 16). Es sind keine pauschal geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG vorhanden. An dieser Stelle wird ergänzend auf die am Plangebietsrand gelegene Obstbaumreihe eingegangen: 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. 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 „Lahnhänge“ (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.											
negative Auswirkungen			direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Nur geringer Verlust einzelner Obstbaumbestände als potentielle Nist- und Lebensräume für Vögel und andere Tierarten sowie Grünland. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt.		☒	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt	indirekt	sekundär	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungsmaßnahmen	Nach Möglichkeit Erhalt vorhandener Obstbäume sowie Ergänzung und Ersatz durch Neupflanzungen.	Potentielltes Nahrungsangebot sowie Nistplätze für Vögel.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungsmaßnahmen	Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Versiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Großflächige Glasfronten vor Vogelschlag sichern.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anbringen von Nistkästen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Pflanzung heimischer Laubgehölze.	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Durch den Bau von neuen Wohnhäusern und der damit einhergehenden Versiegelung und der Rodung von Gehölzen geht Lebensraum kulturfolgender Vogelarten nur in geringem Umfang verloren. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als mittel bewertet.						

Schutzgut Boden

Bestand						
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 Tonschiefer. Gemäß geologischer Übersichtskarte 1:300.000 werden für die Änderungsfläche Devon, Unterdevon, Unterems, Sandigschiefrige Fazies mit Porphyroiden, „Singhofen-Schichten“ (umfasst die Roth-, Seelbach-, Klingelbach-, Ergeshausen- und Weinähr-Formation; Spitznack-, Schwall-, Bendorf-, Ehrental-Schichten) verzeichnet. Die detaillierten 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 Ertragspotenzial wird als mittel eingestuft.						
negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend	
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung und Bebauung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐	
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒	
betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐	
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen						
Der Boden der Planänderungsfläche ist durch die landwirtschaftliche Nutzung des Grünlandes nicht unbelastet.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet		☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☐

27. Feb.. 2026

	abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.					
	Minimierung der Versiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Nutzung von wasser-durchlässigen Belägen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Durch den Bau neuer Wohnhäuser und der damit verbundenen Flächenverdichtung und –versiegelung werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt. Der Eingriff wird qualitativ als hoch bewertet, quantitativ jedoch als mittel.						

Schutzgut Wasser

Bestand					
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 silikatischer Kluftgrundwasserleiter verzeichnet. Dieser Grundwasserleiter weist hier eine geringe bis äußerst geringe Durchlässigkeit auf. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt überwiegend bei ca. 50-75 mm/a. 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.					
negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung und Bebauung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☒
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.	☐ ☒ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Die Änderungsfläche hat keine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung und den Grundwasserhaushalt. Oberflächenwasser werden durch die Planung nicht berührt.					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen.	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw. Minderung von Abflussspitzen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung, dass Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen zu befestigen sind.	Verringerung der versiegelten Flächen, dadurch noch Versickerung möglich.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Durch die Bebauung und Versiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss und verringert sich die Versickerung. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist deshalb als gering bis mittel zu bewerten.						

Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Bestand
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 des Seelbachs ab. Für die Ortslage von Seelbach hat die Fläche keine Bedeutung als Frischluftproduzent.

27. Feb.. 2026

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Flächen und Gehölzen zur Frischluftproduktion. Jedoch Erhalt der südlichen Obstbaumreihe.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoffemissionen von Baumaschinen und -fahrzeugen.		☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☒
betriebsbedingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen.		☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☒
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung des Wohngebietes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
Abschließende Bewertung						
Aufgrund des Erhalts der Freiflächen in der direkten Umgebung wird der Eingriff als gering bewertet.						

Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand					
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. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Dem Vorhaben unüberwindbar entgegenstehende Konflikte sind derzeit jedoch nicht ersichtlich, da im Umfeld weiterhin ausreichen Grünlandflächen für die Nahrungssuche bestehen bleiben und die Fläche zudem durch Bewegungsunruhe vorbelastet ist (wegen der angrenzenden Bestandsbebauung und der Kreisstraße K 16). 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 „Lahnhänge“ (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.					
negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Geringer Verlust strukturreicher Obstbaumbestände am nordöstlichen Plangebietsrand als potentielle Nist- und Lebensräume für Vögel und andere Tierarten sowie Grünland.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützten Biotope.					
Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungsmaßnahmen	Erhalt vorhandener Obstbäume sowie Ergänzung und Ersatz durch Neupflanzungen.	Potentiellies Nahrungsangebot sowie Nistplätze für Vögel.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungsmaßnahmen	Verwendung wasser-durchlässiger Beläge.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Versiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anbringen von Nistkästen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Pflanzung heimischer Laubgehölze.	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Durch den Bau von neuen Wohnhäusern und der damit einhergehenden Versiegelung und der Rodung von von einzelnen Gehölzen geht Lebensraum kulturfolgender Vogelarten verloren. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als mittel bewertet.						

Schutzgut Landschaft

Bestand						
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, mit Gras bewachsener Wirtschaftsweg. Das Plangebiet ist durch die bestehende Baumreihe von Süden her wenig einsehbar. Diese wird in der Plankonzeption auch erhalten. In allen anderen Richtungen wird das Plangebiet von den beiden Gemeindestraßen „Kirchstraße“ sowie „Zum Stein“ und der angrenzenden Bestandsbebauung umgeben.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Errichtung neuer Wohnhäuser.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung sowie nach Möglichkeit Erhalt der vorhandenen standortgerechten Gehölze.	Schaffung eines Übergangs der Siedlungsbebauung in die freie Landschaft.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper.	Harmonisches Ortsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Gestaltung der baulichen Anlagen in gedeckten Farben.	Harmonisches Ortsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						

27. Feb.. 2026



Da die direkte Umgebung des Plangebietes bereits durch Bebauung geprägt ist, ist der Eingriff in das Landschaftsbild bei Einhaltung der Höhenbeschränkungen der baulichen Nutzung gering. Durch Eingrünungsmaßnahmen kann die Eingriffsschwere weiter verringert werden. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt.

Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura2000 – Gebiet. Die in relevanter räumlicher Nähe liegenden Gebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000- Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Bestand
Die Plangebietsfläche wird als Grünlandfläche nur bedingt zur Naherholung aufgesucht. Ansonsten hat das Plangebiet keine Bedeutung für den Mensch und seine Gesundheit. Geringe Bedeutung.
Abschließende Bewertung
Der Mensch und seine Gesundheit werden durch die Planung voraussichtlich nicht negativ beeinflusst. Geringer Eingriff.

Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

In der Gemeinde Seelbach sind zwei kulturelle Denkmäler zu verorten. Die Distanz zur katholischen Michaelskapelle und die dazwischen liegende Bestandsbebauung sorgen dafür, dass die in Rede stehende Planung das Kulturdenkmal nicht negativ beeinträchtigt. Die katholische Filialkirche St. Anna liegt hingegen in unmittelbarer Nähe zu dem Planungsgebiet. Durch die vorhandene

Bestandsbebauung ist dieses Kulturdenkmal bereits durch die Siedlungslage vorbelastet. Die Plan-
gebietsfläche grenzt eine dichte Baumreihe aus großkronigen Laubgehölzen von dem Kulturdenkmal
ab.

Im Rahmen der Stellungnahme der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege vom 27.10.2025 wurde
nochmals darauf hingewiesen, dass bei den oben genannten tendenziell betroffenen Kulturdenkmä-
lern bei einer Betroffenheit des Umgebungsschutzes eine Genehmigung gemäß §13 DSchG erfor-
derlich würde.

Die GDKE Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege (Standort Koblenz), Direktion Lan-
desarchäologie weist in der Stellungnahme vom 11.11.2025 zusätzlich auf das Vorkommen potenziell
fossilführender Gesteine im Änderungsbereich hin. Folgende allgemeinen Bestimmungen sind somit
insbesondere für die nachfolgenden Planungsebenen zu beachten:

*„1. Die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege ist über den Beginn von Erd-
arbeiten 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 mel-
den, 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 Landesarchäolo-
gie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache
mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen For-
schung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.“*

**Von der Planänderung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf
das Schutzgut kulturelles Erbe aus.**

Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktio-
nales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der ein-
zelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in
schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wir-
kungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfeh-
lungen deutlich werden.

**Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine be-
wertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den
Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.**

Summationswirkungen

27. Feb.. 2026

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Summationswirkungen durch andere Vorhaben sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die sachgerechte Entsorgung von Abfall und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt.

Alternativenprüfung

Die Fläche stellt eine Siedlungsabrundung am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde dar. Die Obstbaumreihe am südlichen Plangebietsrand wird erhalten, im FNP wird hierzu eine zugeordnete Kompensationsfläche dargestellt. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche. Besser geeignete Flächen sind zur Zeit nicht bekannt. Flächen mit wesentlich geringeren negativen Umweltwirkungen bestehen nicht.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

4.4 Ortsgemeinde Winden

In der Ortsgemeinde Winden ist ein Änderungspunkt zur Neudarstellung einer Sonderbaufläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage am nördlichen Siedlungsrand für das Planverfahren der 10. Änderung vorgesehen.

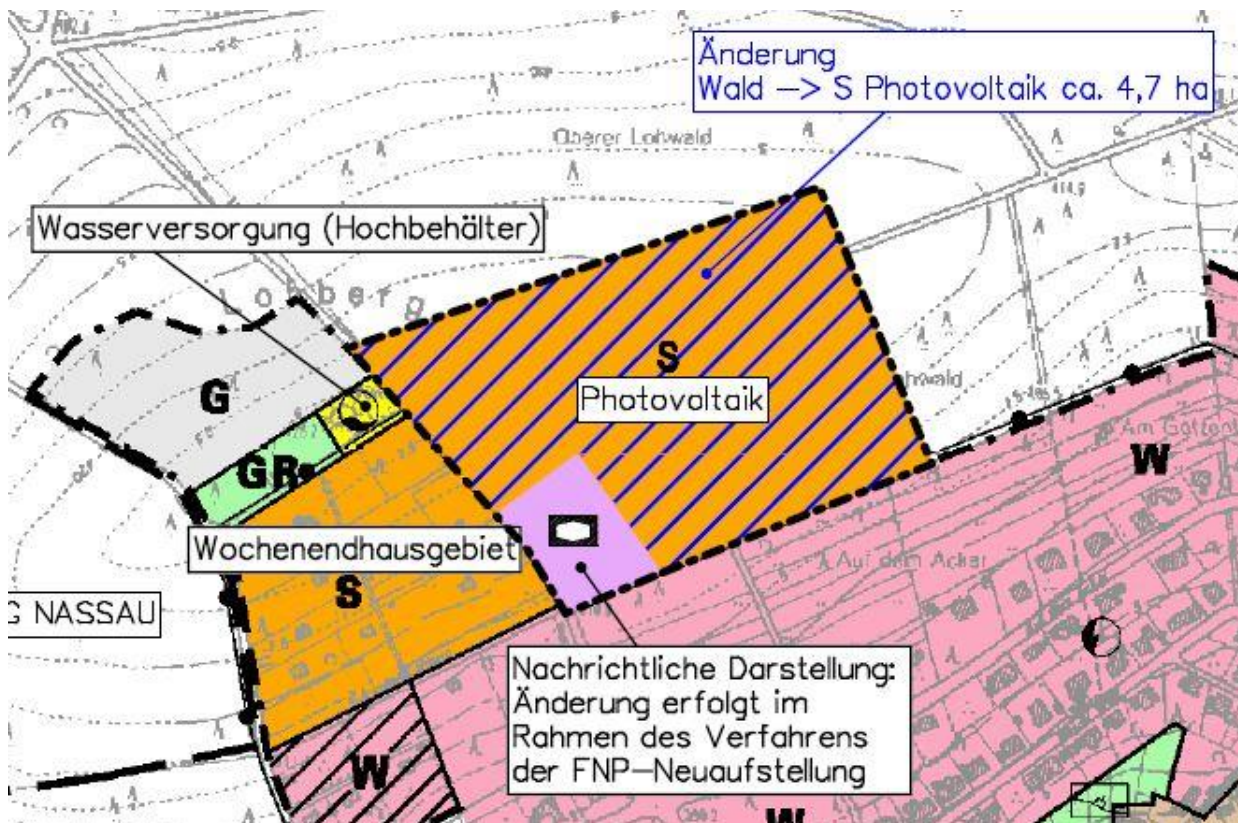


Abb.: Darstellung der Änderungsfläche Sonderbaufläche Photovoltaik in der Ortsgemeinde Winden
(blau schraffierter Bereich)

geplante Darstellung im FNP:	Sonderbaufläche Photovoltaik
bestehende Darstellung im FNP:	Forstwirtschaftliche Fläche
Fläche (ha):	4,7 ha
Lage, Exposition:	Im Norden der Ortslage Winden
derzeitige Flächennutzung:	Rodungsfläche
Sonstiges:	Lage im Naturpark Nassau

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 (PV-FFA) auf einem direkt an die bebaute Siedlungslage anschließenden Bereich (unmittelbar angrenzend an die Kindertagesstätte und das südlich vorgelagerte Wohngebiet „Auf dem Acker“). Es besteht

27. Feb., 2026

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 4. Teilfortschreibung des LEP IV vorgesehen. 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.

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

27. Feb.. 2026

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.

Zu den vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gehören u. a. die zeitliche Steuerung von Gehölzarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.10.–28./29.02.), der händische bzw. motormanuelle Rückschnitt im Winterhalbjahr zur Vergrämung der Haselmaus, der Verzicht auf dauerhafte Außenbeleuchtung (bzw. Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel), die Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleintiere durch bodenfreie Zaunführung, die Entwicklung extensiven Grünlands im Anlagenbereich sowie begleitende Maßnahmen wie Strauchheckenpflanzungen, Waldrandentwicklung und Aufforstung. Ergänzend wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen, um die Einhaltung der Vorgaben während der Bauphase sicherzustellen.

Die dargestellten Ergebnisse sind spezifisch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt worden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können sie nicht unmittelbar übernommen werden, verdeutlichen aber, dass artenschutzrechtliche Konflikte grundsätzlich beherrschbar erscheinen und die Standortwahl in Winden naturschutzfachlich vertretbar ist.

Die geplante extensive Grünlandnutzung unterhalb sowie zwischen den künftigen PV-Modulen könnte dennoch eine ökologische Aufwertung für bestimmte Flora- und Fauna-Gruppen darstellen. Insbesondere für Insekten, Kleinsäuger sowie bestimmte Vogelarten kann eine strukturreiche Vegetationsentwicklung positive Effekte haben, sofern eine entsprechende Pflegekonzeption umgesetzt wird.

Weiterhin ist grundsätzlich nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Bei den 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)

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 der „Montabaurer Höhe“. Zusätzlicher 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.

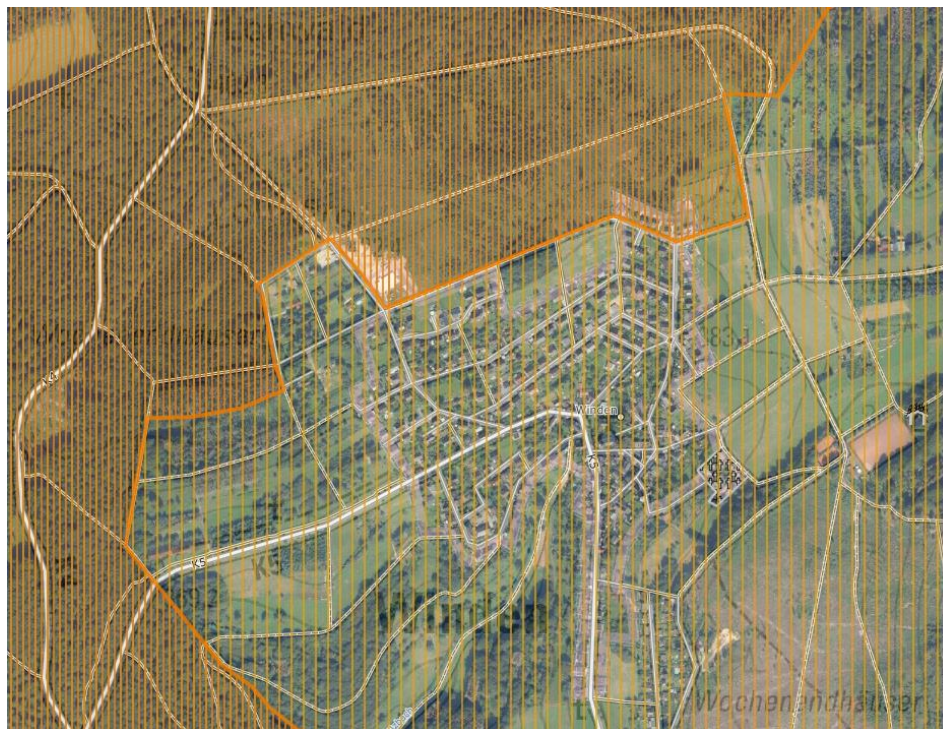


Abb.: Grenze der Kernzone des Naturparks Nassau in der Gemarkung Winden, nördlich der Siedlungsbebauung (Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; unmaßstäblich/verändert)

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 Wecken 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.

Aussagen der Planung vernetzter Biotopsysteme

Bestand: keine Darstellung

Ziele: Keine Darstellung

Prioritäten: Keine Darstellung

Aussagen des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald

27. Feb.. 2026

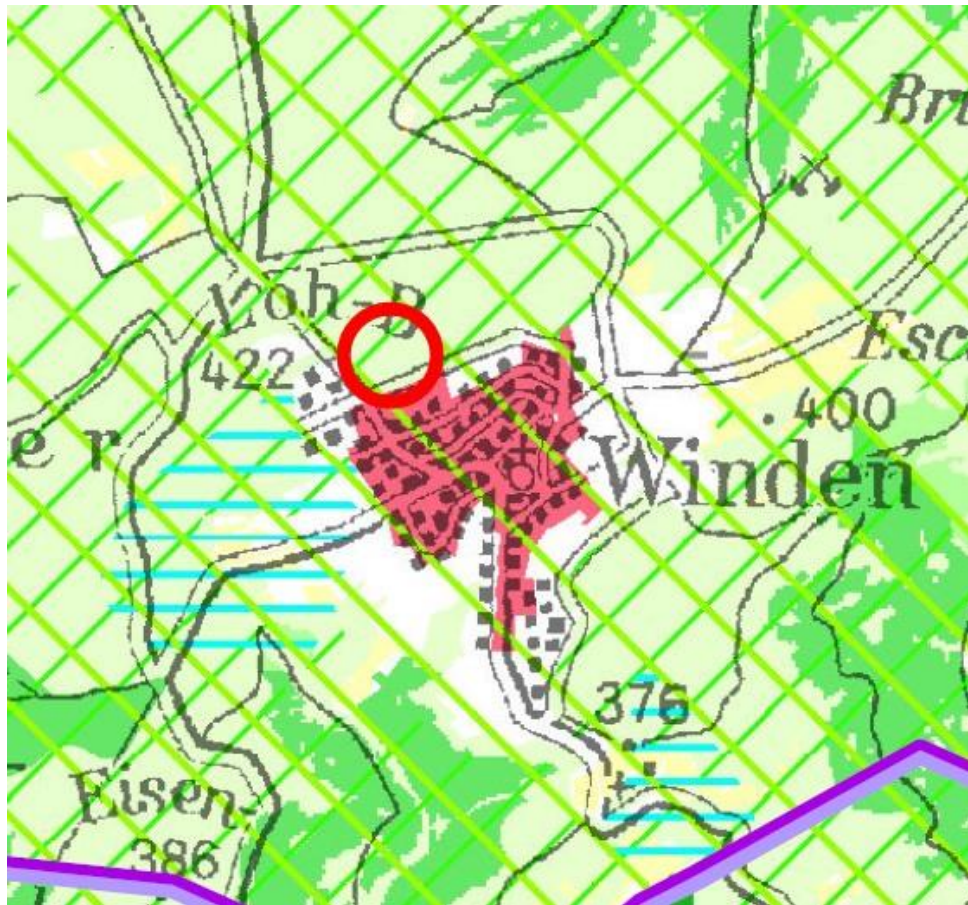
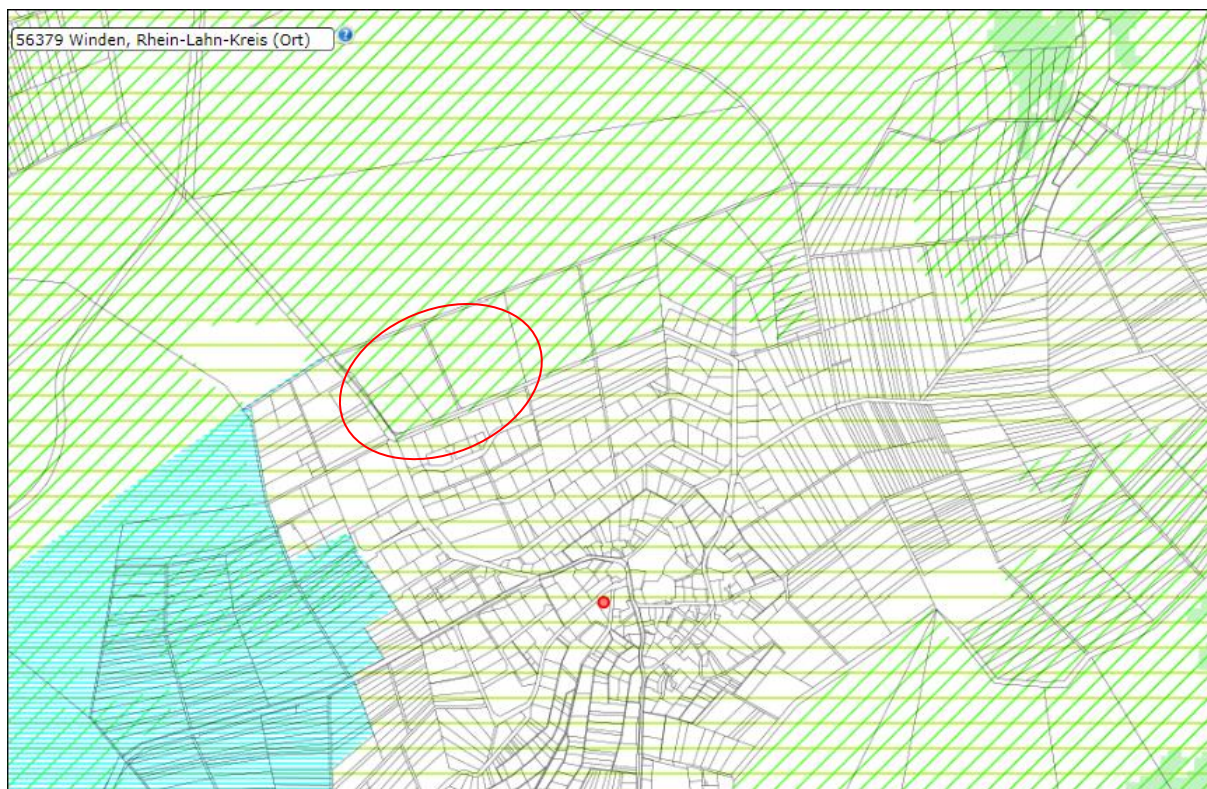


Abb.: Planausschnitt der Gesamtkarte des wirksamen RROP 2017 mit nachträglich rot umkreister Änderungsfläche (unmaßstäblich/verändert)

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 Darstellung 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.“

27. Feb.. 2026

In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

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.*

27. Feb.. 2026

- *Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).*
- *Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.*

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. 63¹). 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.

¹ GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung MBH (2007): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen, Endbericht - Bundesamt für Naturschutz (BfN). Leipzig.

27. Feb.. 2026

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Bei Nichtumsetzung des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass sich keine negativen umweltrelevanten Veränderungen ergeben. Die Nutzung als Rodungsfläche mit aufkommender Sukzession würde weiter fortschreiten. Der Umweltzustand wird sich nicht erheblich verschlechtern.

Prognose Ermittlung und Bewertung potentiell erheblicher Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens)

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 4,7 ha Sonderbaufläche „Photovoltaik“.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					
Das Plangebiet umfasst ca. 4,7 ha Wald- bzw. Kalamitätsfläche am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde. Der Bereich ist unversiegelt, durch den starken Borkenkäferbefall jedoch negativ beeinträchtigt. Innerhalb des Änderungsbereichs verläuft ein geschotterter Wirtschaftsweg und es bestehen einige punktuelle Versiegelungen in Form von Schotterplätzen insbesondere in Nähe des angrenzenden Kindergartens.					
Mögliche Maßnahmen	positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötig hoher Inanspruchnahme forstwirtschaftlicher Flächen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung Die Flächeninanspruchnahme ist aufgrund der Größenordnung quantitativ als erheblich zu bewerten. Infolge des Borkenkäferbefalls besteht jedoch eine deutliche Vorprägung bzw. Beeinträchtigung der Änderungsfläche. Zudem ist mit der Nutzung als Sonderbaufläche für PV-Freiflächenanlagen im Regelfall nur eine vergleichsweise geringe Versiegelung verbunden, sodass die dauerhafte Inanspruchnahme des Schutzguts Fläche gegenüber anderen baulichen Nutzungen reduziert ausfällt. Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der bestehenden Vorbelastungen kann für das vorliegende Planvorhaben insgesamt das qualitative Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht werden, wenngleich der Eingriff in der Gesamtschau als mittel bis hoch einzustufen ist.						

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand						
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.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Ggf. geringfügiger Verlust von Gehölzbeständen durch Rodung. Verschiebung des Arteninventars Reduzierung der Habitateignung		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend

27. Feb.. 2026

Vermeidungsmaßnahmen	Nach Möglichkeit Erhalt vorhandener Gehölze.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Spezielle Beschichtung der Module.	Vermeidung störender Spiegelungen und Lichtreflexionen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungsmaßnahmen	Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Boden-Zaunabstand von ca. 20cm bei möglichen Zaunanlagen.	Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Versiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Ggf. Aufhängung von Ersatzkästen für Vogel- und Fledermausarten.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen und extensiver Nutzung der unterlagerten Fläche.	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Bei Realisierung der PV-Anlage und Rodung der Sukzessionsfläche (bereits erfolgt) findet eine Verschiebung des Arteninventars statt. Zuvor kamen potenziell Reptilien auf offenen Flächen innerhalb des Gebiets vor, die Sträucher waren potenzieller Lebensraum für Haselmäuse. Diese Artengruppen bzw. Arten werden verdrängt, bei Realisierung einer PV-Anlage ist die Habitateignung auf der Fläche nicht mehr (im vorherigen Ausmaß) vorhanden. Die Umwidmung der Fläche führt zu einer Veränderung der Artzusammensetzung und damit zu einer erheblichen Änderung. Durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wie dem Boden-Zaunabstand und der extensiven Nutzung der unterlagerten Fläche sowie den Neupflanzungen wird eine neue Strukturvielfalt geschaffen. Die Relevanz als Lebensraum für kulturfolgende Arten wird sich durch die Umwidmung nicht erheblich ändern. Der Eingriff wird als mittel bis hoch bewertet.						

Schutzgut Boden

Bestand						
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 detaillierten 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.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Verhältnismäßig kleinflächiger Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch die Aufständigung der Modultische und Nebenanlagen mit geringer Grundfläche.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒
betriebsbe- dingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Minimie- rungsmaß- nahmen	Der Oberboden ist ge- mäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Ver- dichtung o.ä. zu schüt- zen.		☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☐

27. Feb.. 2026

	Minimierung der Versiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen und extensive Nutzung der unterlagerten Fläche.	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da es sich nicht um ein Baugebiet, sondern eine PV-FFA handelt. Versiegelung entsteht nur punktuell durch die Aufständigung der Modultische und Nebenanlagen mit geringer Grundfläche. Der Eingriff wird als gering bewertet.						

Schutzgut Wasser

Bestand						
Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor. Kleinflächiger Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen im Bereich der Versiegelungen durch Nebenanlagen und der Punktversiegelung der Ständer der Modultische und Zaunanlagen. Veränderte Wasserzufuhr durch die Überdeckung des Bodens mit den Modultischen.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Kleinflächiger Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Punktversiegelung und kleinflächigen Nebenanlagen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund der veränderten Wasserzufuhr durch die Modultische.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒

27. Feb.. 2026

baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser.		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☐ ☒	☒
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen.		☐ ☒ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☒
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Neupflanzung von Gehölzen und Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland.	Erhöhung der Wasserspeicherkapazität durch höheren Aufwuchs. Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Es sind nur geringe und somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da nur punktuell versiegelt wird und die Wasserzufuhr in den Boden nur sehr gering verändert wird. Die extensive Nutzung des zu entwickelnden Dauergrünlandes sowie die Gehölzpflanzungen verbessern das Bodengefüge und erhöhen die Wasserspeicherkapazität.						

Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Bestand
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.

27. Feb.. 2026

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
betriebsbedingt	Potentiell sehr geringe Erwärmung der Umgebungsluft durch Modultische.		☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☒
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Minimierung der Flächenversiegelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen, sofern sie dem Nutzungszweck nicht entgegenstehen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen.	Erhöhung der Zahl der Frischluftproduzenten zur Frischluftversorgung.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
Abschließende Bewertung						
Der Eingriff wird als mittel bewertet. Wegfallende Frischluftproduzenten werden weitestgehend durch Neupflanzungen ersetzt.						

Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand
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 u.a. für Brutvögel und Fledermäuse gilt es auf nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen und zu bewerten.

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Ggf. geringfügiger Verlust von Gehölzbe- ständen durch Rodung.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
bau- und betriebsbe- dingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswir- kungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Vermei- dungsmaß- nahmen	Nach Möglichkeit Erhalt vorhandener Gehölze.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Spezielle Beschichtung der Module.	Vermeidung stö- render Spiege- lungen und Licht- reflexionen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimie- rungsmaß- nahmen	Gehölzrodungen außer- halb der Vegetations- zeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Boden-Zaunabstand von ca. 20 cm bei mög- lichen Zaunanlagen.	Erhalt der Durch- gängigkeit für Kleintiere.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Minimierung der Versie- gelung.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Ggf. Aufhängung von Ersatzkästen für Vogel- und Fledermausarten.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichs- maßnah- men	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen und extensiver Nutzung der unterlagerten Fläche.	Erhöhung des Strukturangebo- tes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Durch die festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wie dem Boden-Zaunabstand und der ex- tensiven Nutzung der unterlagerten Fläche sowie den Neupflanzungen wird eine neue						

27. Feb.. 2026



Strukturvielfalt geschaffen. Die Relevanz als Lebensraum für kulturfolgende Arten wird sich durch die Umwidmung nicht erheblich ändern. Der Eingriff wird als mittel bewertet.

Schutzgut Landschaft

Bestand						
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 etwas eingeschränkt ist. Die Änderungsfläche stellt sich als borkenkäferbefallene Rodungsfläche mit wieder aufkommenden Gehölzen dar. Nördlich und östlich schließen sich Waldflächen an. Das Plangebiet besitzt eine gewisser 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 vorhandener Topographie nur lokal geringfügig beeinträchtigt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass es für die Standortfläche keine Sichtbeziehungen zum Lahntal und umgekehrt gibt. Eine potentielle Beeinträchtigung einer historischen Kulturlandschaft ist daher nicht gegeben.						
negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Ggf. geringfügige Beeinträchtigungen durch zusätzliche Versiegelungen und Bebauung durch Nebenanlagen.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☒
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Festsetzung einer randlichen Eingrünung.	Schaffung eines Übergangs der zur freien Landschaft.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

27. Feb.. 2026

	Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung inkl. Höhenbeschränkung der baulichen Maßnahmen (der Modulreihen und ggf. erforderlicher Nebenanlagen).	Harmonisches Landschaftsbild.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Extensive Nutzung der unterlagerten Fläche.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Erhalt der Wegebeziehungen zu Zwecken der Naherholungsmöglichkeit.		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Spezielle Beschichtung der Module.	Vermeidung potentiell störender Spiegelungen und Lichtreflexionen.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Der Eingriff wird durch die festgesetzten Maßnahmen als mittel bewertet. Durch die topographische Lage, die verbleibenden, umgebenden Waldbestände und die angrenzende Wohnbebauung wird die PV-FFA in das vorhandene Landschaftsbild integriert. Dennoch verbleibt eine Sichtexposition nach Süden.						

Natura2000

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura2000 – Gebiet und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und den Schutzzweck eines Natura2000-Gebietes sind entsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Bestand
Die Plangebietsfläche als borkenkäferbefallene Rodungsfläche mit wieder aufkommenden Gehölzen weist nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung auf. Umliegend bleiben noch großflächige Bereiche sowie das Wirtschaftswegenetz erhalten.
Abschließende Bewertung
Der Mensch und seine Gesundheit werden durch die Planung voraussichtlich nicht negativ beeinflusst, da die Fläche bisher keine große Bedeutung für den Mensch und seine Gesundheit hat. Sehr geringer Eingriff.

27. Feb.. 2026

Schutzgut Sachwerte

Die Definition der Sachwerte in der Planung wird gegenwärtig kontrovers diskutiert. Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Sachwerte in diesem Sinne sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und daher nicht bewertungsrelevant.

Von der Planänderung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Sachwerte aus.

Schutzgut kulturelles Erbe

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z.B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen.

Innerhalb der Ortsgemeinde Winden sowie in der Gemarkung von Winden befinden sich 9 kulturelle Denkmäler. Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung werden sie nicht durch die in Rede stehende Planung tangiert.

In ihrer Stellungnahme vom 20.03.2023 weist die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, auf bekannte archäologische Fundstellen östlich des Änderungsbereichs hin. Da es sich hierbei um eine Grabhügelgruppe handelt, wird auch innerhalb des Änderungsbereichs das Vorhandensein weiterer, oberflächlich nicht erkennbarer Grabanlagen vermutet. Entsprechende Untersuchungen zur Klärung des Sachverhalts werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefordert.

Von der Planänderung gehen nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planänderung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten. Auch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Natura2000-Erhaltungszielen oder –Zielarten sind nicht zu erwarten.

Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe

27. Feb.. 2026

im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Summationswirkungen durch andere Vorhaben sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien, Energieeinsparung, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die sachgerechte Entsorgung von Abfall (würde nur bei Bautätigkeiten in geringem Umfang anfallen) und eine energiesparende Bauweise wird durch Beachtung der Vorschriften und Fachgesetze sichergestellt. Die Planung dient ausdrücklich der Nutzung und Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.

Alternativenprüfung

Der Standort wurde gewählt, da es sich um eine borkenkäferbefallene Rodungsfläche handelt. Die Fläche ist ortsnah, 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 ggf. auch im Gebiet 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:

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.

27. Feb.. 2026

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 vorliegen.
- 2) Die Waldfläche soll nur dort beansprucht werden, wo entweder die Errichtung von Windenergieanlagen 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.

Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

5 HINWEISE AUF VERFAHREN UND METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung der vorhandenen städtebaulichen Äußerungen zu den Flächennutzungsplan-Änderungen sowie die Einarbeitung der Anregungen aus der landesplanerischen Stellungnahme zu nennen. Diese Bausteine wurden um die zusätzlichen Elemente der Umweltprüfung ergänzt. Hierzu wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften, Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Des Weiteren wurden Planunterlagen aus parallel laufenden Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung ausgewertet und berücksichtigt.

Fachliche Anregungen aus dem Verfahren wurden in der Folge auch in den Umweltbericht aufgenommen und vervollständigen so das Bild.

27. Feb.. 2026

6 HINWEISE ZUM MONITORING

Gemäß § 4c BauGB ist für Flächennutzungspläne die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planvorhaben, um insbesondere unerwartete nachteilige Auswirkungen zu erkennen** und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung beinhaltet die Überwachung vor allem die Beantwortung der folgenden Fragen im Rahmen einer Nachkontrolle:

- Wurde die Planumweltprüfung entsprechend den Vorgaben der EU-Richtlinie durchgeführt?
- Wurden vorbeugende Umweltschutzmaßnahmen ergriffen?
- Zu welchen Ergebnissen haben diese Maßnahmen geführt?
- Konnten die Maßnahmen ihre Wirksamkeit entfalten und waren sie dienlich und geeignet, die entsprechenden negativen Umweltauswirkungen zu beheben?
- Welche weiteren Maßnahmen sind ggf. erforderlich und sinnvoll?

Im Flächennutzungsplan werden insbesondere Vorgaben bzw. Hinweise für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung gegeben. Da es sich hierbei um die konkretisierende Planungsebene handelt, ist eine Hauptaufgabe des Monitorings, zu überprüfen, inwieweit die Vorgaben bzw. Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden haben.

Augenmerk sollte hierbei insbesondere auf die kritischen Flächenausweisungen im Verfahren gelegt werden.

Überwachungsmatrix Flächennutzungsplan			
Überwachungs-gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung / Umsetzung der Vorgaben bzw. Hinweise an die verbindliche Bauleitplanung	Bebauungsplanauf-stellungsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Vergleich mit Vorgaben / Hinweisen aus den FNP-Plankarten, Begründung und weiterer Anlagen
Entwicklung von Bau-gebieten aus dem wirksamen FNP (Entwicklungsgebot)	Bebauungsplanauf-stellungsverfahren oder Einzel-antragsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Vergleich mit Aussagen des wirksamen Flächennutzungs-plans
Integrierte land-schaftsplanerische Entwicklungskonzeption	regelmäßiger Turnus (ca. 10 Jahre) und Bebauungs-planaufstellungsverfahren	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umweltverwaltung, beauftragte Fach-planer	Überprüfung durch aktuelle Bestandsaufnahmen, ggf. nur kritischer Bereiche und Vergleich mit den Ziel- und Entwicklungsaussagen des Flächennutzungsplans bzw. Landschafts-plans.
Umsetzung der Emp-fehlungen zu landes-pflegerischen Kom-pensationsmaßnah-	Bebauungsplanauf-stellungsverfahren oder Nach-kontrolle	Bauaufsichtsbehörde, VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Vergleich mit Aussagen des Flä-chennutzungsplans

27. Feb.. 2026

men zu Änderungs- flächen			
------------------------------	--	--	--

Der Flächennutzungsplan dient u.a. insbesondere der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung. Nachfolgend wird eine allgemeine Übersichtstabelle zu möglichen Monitoringmaßnahmen gegeben, die vor allem im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Berücksichtigung finden sollte und für den jeweiligen Einzelfall (Bebauungsplan) differenziert weiterentwickelt werden kann.

Vorschlag Überwachungsmatrix Bebauungsplan			
Überwachungs- gegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zu Dach- und Fassadengestaltung sowie Höhenentwicklung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung des Baugebietes bzw. der jeweiligen Bauabschnitte, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes	2 Jahre nach Planumsetzung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Ortsgemeinde bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Begehung oder Luftbilddauswertung - Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, Wirksamkeit der Versickerung des Oberflächenwassers	Nach Realisierung des Planvorhabens, im Zuge der turnusgemäßen Überwachung der Kanalanlagen	VGV-Bau- und Umweltverwaltung, Verbandsgemeindewerke, SGD Nord	Volumenprüfung bei Bemessungsereignis, Gewässerschau, Begutachtung im normalen Unterhaltungsturnus

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Nassau werden insgesamt 4 Flächenänderungen vorgenommen.

Die Umweltprüfung dient der Ermittlung von Abwägungsmaterial. Sie ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB. Wenn die Entscheidung über die planerische Zulässigkeit / Genehmigung bereits getroffen worden ist und vorliegt, macht eine nachträgliche Abwägung keinen Sinn mehr.

Für die geänderten Flächendarstellungen wurden die möglichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter abgeprüft und bewertet. Grundlage ist hierbei der Anforderungskatalog des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB und der BauGB-Anlage. Die Schutzgüter wurden gem. den Anforderungen des Baugesetzbuchs im Bestand beschrieben und der zu erwartende Eingriff wurde bewertet. Für jedes Gebiet wurde die Bedeutung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora / Fauna / Biotope / Biodiversität / Biotopvernetzung, Landschaftsbild / Erholung und Mensch / Gesundheit jeweils mit einer 5-stufigen Bewertungsskala bewertet. Es wurden Minimierungs- und

27. Feb.. 2026

Ausgleichsmöglichkeiten für die zu erwarteten Eingriffe aufgezeigt. Schließlich wurde der Eingriff in die Schutzgüter mit einer 5-Stufigen Skala je nach Stärke des Eingriffs bewertet. Diese Eingriffsbewertungen werden im Folgenden in einer Übersichtstabelle dargestellt.

Zusammenfassende Übersicht zur Eingriffserheblichkeit der untersuchten Flächen

Stadt / Stadtteil	Flächen-Nr. *	Fläche (ha)	Priorität Biotopvernetzung	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Flora/ Fauna/ Biodiversität/ Biotopvernetzung	Land-schaftsbild/ Erholung	Mensch/ Gesundheit	Natura 2000 betroffen?	Sonstiges, Bemerkungen
Attenhausen	01	3,58	Nein	3-4	3	2-3	2	3-4	2	Nein	Lage im NP Nassau
Geisig	03	1,2	Nein	3	2-3	2-3	3	2	2	Nein	Lage im NP Nassau
Seelbach	04	1,19	Nein	3-4	2-3	2	3	2	2	Nein	Lage im NP Nassau
Winden	05	4,7	Nein	2	2	3	3	2	1	Nein	Lage im NP Nassau

* die Flächennummer bezieht sich auf die Nr. in den Plankarten

Erläuterung

sehr geringer Eingriff	1
geringer Eingriff	2
mittlerer Eingriff	3
starker Eingriff	4
sehr starker Eingriff	5

Aus der Übersichtstabelle wird ersichtlich, dass die Eingriffsstärke sich bei den meisten Flächen auf einem geringen bis mittleren Niveau bewegt. Bei den starken Eingriffen handelt es sich um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser und beziehen sich auf die Flächen Nummer 04 (Wohnbaufläche) der Ortsgemeinde Seelbach, Nummer 01 (Gewerbefläche) der Ortsgemeinde Attenhausen und Nummer 03 (Wohnbaufläche) der Ortsgemeinde Geisig.

Wert/Bedeutung der Schutzgüter

Der Wert/Bedeutung der vorhandenen Schutzgüter wird mit einer 5-stufigen Bewertungsskala dargestellt.

Bewertung	Kriterien	Beispiele
sehr gering	Schutzgut in sehr schlechter Ausprägung, sehr hohe Vorbelastung, sehr geringe Relevanz.	voll versiegelte Flächen
gering	Zwischenstufe	stark vorbelastete Bereiche mit hohem Anteil befestigter Flächen
mittel	durchschnittlich gute Ausprägung des Schutzgutes, geringe oder keine Vorbelastung, mittlere Relevanz	Wiesen, mittel strukturierte Bereich
hoch	Zwischenstufe	Auenbereiche, Magerwiesen, Streuobstwiesen, Hecken, biotopkartierte Bereiche, gut strukturierte Bereiche
sehr hoch	hervorragende Ausprägung des Schutzgutes, seltene Sonderausprägungen, ohne wesentliche Vorbelastung, sehr hohe Relevanz	seltene natürliche Extremstandorte, Vorkommen von sehr seltenen Arten, sehr hohe Siedlungsrelevanz, landes- oder bundesweite Bedeutung

(Im Einzelfall kann die Bewertung je nach Schutzgut von der Bewertung der angegebenen Beispiele abweichen)

Eingriff in die Schutzgüter

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden mit einer 5-stufigen Bewertungsskala dargestellt.

Bewertung	Kriterien
sehr gering	kein oder so geringer Eingriff, dass eine Veränderung des Schutzgutes praktisch nicht ins Gewicht fällt
gering	Zwischenstufe
mittel	Eingriff mit deutlicher Beeinträchtigung des Schutzgutes
stark	Zwischenstufe
sehr stark	Eingriff so stark, das die Funktionen nicht mehr oder kaum noch Bestehen

Ein Eingriff ist erheblich, wenn er mit mindestens stark bewertet wird. Anhaltspunkte für einen erheblichen Eingriff können im Einzelfall jedoch auch schon bei der Bewertung „mittel“ vorliegen. Die Eingriffserheblichkeitsbewertung ist gerade im Übergangsbereich zwischen geringen und starken Eingriffsbewertungen schwierig, da es keinen rechtlich verbindlichen Einstufungs- und Bewertungsrahmen gibt und die fachlichen Meinungen auseinandergehen können. Die vorgenommenen Bewertungsstufen stellen somit nur eine markante Kurzbewertung dar, die im Diskussionsfall immer im Zusammenhang mit den ausführlichen Gesamtbetrachtungen zu einer Fläche zu sehen sind.

27. Feb. 2026
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-ho-mar-ms
30867
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Maren Hoffmann
Marie Lieser
B. Sc. Michel Schmitz

Bad Ems, den.....

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Uwe Bruchhäuser (Bürgermeister)

27. Feb.. 2026

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ 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