

**Begründung**

**zur**

**1. Fortschreibung**

**des Flächennutzungsplanes**

**der**

**Verbandsgemeinde Hör-Grenzhausen**

**Gehört zum Genehmigungsexemplar**

**Hör-Grenzhausen, im Februar 2013**



## **Gliederung:**

- 1.0 Anlass der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Hörh-Grenzhausen**
- 2.0 Lage im Raum**
- 3.0 Vorgaben überörtlicher Planungen und der Fachplanungen**
  - 3.1 LEP IV
  - 3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
  - 3.3 Landesplanerische Stellungnahme
  - 3.4 Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates zur landesplanerischen Stellungnahme
  - 3.5 Siedlungsstrukturelles Leitbild und Ortscharakteristika
    - 3.5.1 Stadt Hörh-Grenzhausen
    - 3.5.2 Ortsgemeinde Hillscheid
    - 3.5.3 Ortsgemeinde Hilgert
    - 3.5.4 Ortsgemeinde Kammerforst
- 4.0 Strukturdaten für die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nach Beschluss des Verbandsgemeinderates der Verbandsgemeinde Hörh-Grenzhausen**
  - 4.1 Bevölkerungsentwicklung
  - 4.2 Wohnbaulandbedarfsermittlung bis zum Jahre 2017 (gemäß Berechnung des Referats 43 der SGD-Nord im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens)
  - 4.3 Gewerbliche Entwicklung und Fremdenverkehr
- 5.0 Planungsleitsätze und Rahmenbedingungen für die Neuaufstellung des Flächen-nutzungsplanes**
  - 5.1. Städtebauliche Kriterien für die räumliche Zuordnung von neuen Bauflächen
    - 5.1.1 Wohnbaulandentwicklung
      - 5.1.1.1 Macro-Standortkriterien
      - 5.1.1.2 Micro-Standortkriterien
    - 5.1.2 Gewerbebaulandentwicklung
      - 5.1.2.1 Macro-Standortkriterien
      - 5.1.2.2 Micro-Standortkriterien
  - 5.2 Weitere Planungsgrundsätze und -ziele
- 6.0 Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen**
- 7.0 Verkehr**
  - 7.1 Individualverkehr
  - 7.2 ÖPNV-Anbindung
- 8.0 Wasserversorgung/ Abwasserbehandlung**
  - 8.1 Wasserversorgung
  - 8.2 Abwasser - Kanalisation
- 9.0 Sonstige überörtliche Ver- und Entsorgungshauptleitungen/ Telekom/ Abfallentsorgung**
  - 9.1 Stromversorgung
  - 9.2 Gasversorgung
  - 9.3 Müllbeseitigung
- 10.0 Wasserläufe, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**
- 11.0 Rohstoffvorrangflächen, Abgrabungen und Altablagerungen**
- 12.0 Denkmäler**
- 13.0 Land- und forstwirtschaftliche Entwicklung**
  - 13.1 Landwirtschaft
  - 13.2 Wald- und Forstwirtschaft

- 14.0 Teilplanung Naherholung**
- 14.1 Anlass der Flächennutzungsplan-Teilplanung „Naherholung“/ Ziel der Änderung
- 14.2 Vorgaben überörtlicher Planungen sowie Fachplanungen
- 14.2.1 Landesplanerische Stellungnahme
- 14.2.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)
- 14.2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald
- 14.3 Methodische Vorgehensweise und Bewertung der Untersuchungsergebnisse
  
- 15.0 Landschaftspl. Ziel- und Entwicklungskonzept/ Integration der Landschaftsplanung**
- 15.1 Vorbemerkungen
- 15.1.1 Flächen und Strukturen, die vorrangig dem Arten- und Biotopschutz dienen
- 15.1.1.1 Schutzgebiete nach Bundes-/ Landesnaturschutzgesetz
- 15.1.1.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 14 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 5 (2) Nr. 10 und 5 (2a) BauGB
- 15.1.1.3 Umgrenzung von rechtskräftig ausgewiesenen Schutzgebieten gemäß Bundeswaldgesetz
- 15.1.1.4 Kultur- und Bodendenkmäler
- 15.1.1.5 Flächen und Strukturen, die vorrangig der landschaftsbezogenen Erholung
- 15.1.1.6 Schutzgebiete nach Landeswassergesetz
- 15.1.1.7 Flächen mit Darstellung von Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen
- 15.2 Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan
- 15.3 FFH- und Vogelschutzgebiete, Ökokonto
  
- 16.0 Einzelflächendarlegungen zu den materiellen Änderungsflächen**
- 16.1 Übersicht der geänderten Flächen (Flächenbilanz)
- 16.2 Änderungsflächenkatalog materieller Änderungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen
- 16.3 Änderungsflächenkatalog materieller Änderungen gewerblicher Bauflächen
- 16.4 Änderungsflächenkatalog materieller Änderungen von sonstigen Flächen
- 16.5 Flächenkatalog redaktioneller Änderungen
- 16.6 Numerische Auflistung entfallener Änderungsflächen
  
- 17.0 Umweltbericht/ Umweltprüfung materieller Änderungsflächen**
- 17.1 Einleitung
- 17.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans
- 17.1.1.1 Beschreibung der Darstellungen, Standort, Art und Umfang der Planung
- 17.1.1.2 Bedarf an Grund und Boden
- 17.1.2 Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
- 17.1.3 Darstellung der für die konkrete Planung bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen
- 17.2 Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung
- 17.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung
- 17.2.2 Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern
- 17.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 17.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bauleitplans
- 17.3 Sonstige zusätzliche Angaben und Ergänzungen
- 17.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Untersuchungsmethoden sowie Hinweise auf Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- 17.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
- 17.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung
  
- 18.0 Zusammenfassende Erklärung**

**Anhang:**

- Landschaftsplan, Büro Bierbaum und Partner, Stand: November 1998, aktualisiert: März 2008
- Landschaftsplanerischer Beitrag (Änderungsfläche 1.2.63), Stand: August 2012
- Fachbeitrag Artenschutz (Änderungsfläche 1.2.63), Stand: August 2012
- Fachuntersuchung zur Teilplanung „Naherholung“, Stand: Juni 2005, ergänzt Mai 2006
- Denkmalliste Rheinland-Pfalz, Westerwaldkreis, Auszug für die Verbandsgemeinde Hör-Grenzhausen, Stand: Oktober 2011

## **1.0 Anlass der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen**

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen ist seit dem 15.12.1986 rechtswirksam.

Die Vielzahl der vorliegenden Änderungs- und Anpassungserfordernisse, wie z.B. rechtskräftige Bebauungspläne machten eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Verbandsgemeinderat hat die Thematik bereits in mehreren Sitzungen beraten und letztlich beschlossen, die Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Fortschreibung durchzuführen. Des Weiteren hatte der Verbandsgemeinderat zunächst beschlossen, vorab einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG bei der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises einzuholen. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit Datum vom 16.02.2004 abgegeben.

Neben den Einzeländerungen wird im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nun auch der um die aktuellen rechtlichen Erfordernisse angepasste Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen in den Flächennutzungsplan integriert.

Hierzu wurde die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes für die Ortslagen auf digitaler Katasterbasis grundsätzlich geprüft, GIS-fähig neu gezeichnet und das FNP-Gesamtwerk (FNP und integrierter Landschaftsplan) wurde mit einer neuen Gesamtkartendarstellung in das Vorverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB gegeben. Im Vorentwurf der Unterlagen, die inhaltlich auf den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und den Darstellungen sowie Unterlagen des Landesplanerischen Verfahrens beruht, wurden alle bisherigen Änderungserfordernisse, Bebauungspläne etc. als auch vorliegende Beschlüsse des VG-Rates integriert und zusammengestellt.

Der Landschaftsplan wurde gemäß der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates ebenfalls aktualisiert in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes integriert.

Der Verbandsgemeinderat beschloss in der Sitzung vom 21.04.2008 die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Die Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 26.05.2008 bis 25.06.2008 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange konnte im Zeitraum vom 26.05.2008 bis 25.06.2008 ihre Stellungnahme abgeben.

Die im Rahmen des Vorverfahrens eingegangenen Anregungen wurden vom Verbandsgemeinderat in der Sitzung vom 06.09.2010 behandelt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in die Offenlageunterlagen integriert.

Die Offenlage wurde in der Zeit vom 21.03.2011 bis 20.04.2011 durchgeführt. Die Ergebnisse der Abwägung wurden in die Unterlagen für die erneute Offenlage integriert.

Die erneute eingeschränkte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB hat in der Zeit vom 29.05.2012 bis 28.06.2012 stattgefunden. Im Rahmen des Verfahrens konnten Stellungnahmen nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen des Flächennutzungsplans abgegeben werden. Hierauf wurde in der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.05.2012 nach § 3 (2) Satz 2 BauGB hingewiesen.

In der Sitzung vom 15.10.2012 hat der Verbandsgemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Änderungen für den Flächennutzungsplan ergaben sich infolgedessen keine. Die Flächennutzungsplanfortschreibung und die Begründung mit Umweltbericht wurden beschlossen.

## **2.0 Lage im Raum**

Der Planungsraum der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen umfasst eine Fläche von rd. 3600 ha mit Ausdehnung von ca. 9 km in der Nord-Süd - und ca. 8 km in der Ost-West-Richtung.

Das Geländere relief ist gekennzeichnet durch eine Zwischenplateaulage im nach Osten ansteigenden Westerwälder Mittelgebirgsraum mit zahlreichen Einkerbungen und Bergkuppen.

Die max. Höhenunterschiede liegen zwischen etwa 150 m üNN am Hillscheider Bach und etwa 530 m üNN östlich der Thielshütte.

Im Bereich der stark gekrümmt orientierten Talsenken verlaufen der Masselbach, der Brexbach, der Aubach, der Ferbach, der Feisternachtbach, der Hirzbach, der Hillscheider Bach, der Kalter Bach und der Alsbach sowie im Waldgebiet der Vorderster Bach und der Hinterster Bach. Insgesamt 10 Bergkuppen mit Höhenpunkten von 290,1 m üNN bis 387,6 m üNN bilden markante Punkte im Landschaftsbild.

Der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen gehören die Stadt Höhr-Grenzhausen mit den Ortsteilen Höhr, Grenzhausen und Grenzau und die Ortsgemeinden Hillscheid, Hilgert mit dem Ortsteil Faulbach und die Ortsgemeinde Kammerforst an. Sie ist eingegliedert in den Westerwaldkreis und die Planungsregion Mittelrhein-Westerwald.

Der Planungsraum ist nach seinen Flächennutzungen in zwei Zonen aufgeteilt, deren Trennungslinie Nord-Süd orientiert ist. Im westlichen Bereich erstrecken sich auf Plateau- und Muldenflächen die fast bandartig aneinander gereihten Bebauungsgebiete, deren Lückenflächen landwirtschaftlich genutzt sind. Der östliche gelegene Raum der Gemarkungsflächen wird von der Waldzone eingenommen, die sich über die Verwaltungsgrenze hinaus weiter nach Osten bis in das Montabaurer Gebiet ausdehnt. Es handelt sich um den Stadtwald von Höhr-Grenzhausen und das Waldgebiet der Montabaurer Höhe mit dem Aussichtspunkt „Köppel“ (540 m üNN).

Die im nördlichen Drittel der Gemarkung in etwa Ost-West-Richtung verlaufende BAB A 48 (Trier - Koblenz - Dernbacher Dreieck / A 3) bildet mit der Anschlussstelle Höhr-Grenzhausen einen direkten Anschluss an das großräumige Verkehrsnetz. Die nächstgelegenen Hauptschiffahrtslinien sind der Rhein und die Mosel mit den Häfen Koblenz - Andernach - Neuwied. In Entfernungen von knapp 100 km sind die Großflughäfen Frankfurt / Main und Köln / Bonn zu erreichen. In Montabaur besteht die Möglichkeit der Nutzung der neuen ICE-Strecke Köln - Frankfurt.

### **3.0 Vorgaben überörtlicher Planungen und der Fachplanungen**

#### **3.1 LEP IV 2008**

##### Darstellung der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen in der Gesamtkarte:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Hohe Zentrenreichbarkeit
- Stadt Höhr-Grenzhausen, Mittelzentrum/ freiwillig kooperierendes Zentrum im mittelzentralen Verbund der Zentren Bendorf, Höhr-Grenzhausen, Koblenz, Lahnstein und Vallendar.
- randlich „Oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt Koblenz/ Mittelrhein/ Montabaur“
- großräumig bedeutsamer Freiraumschutz
- Biotopverbund Kernfläche/ Kernzone
- tlw. landesweit bedeutsame Flächen, - für die Landwirtschaft/ Forstwirtschaft, - Erholung und Tourismus, - historische Kulturlandschaft, Grundwasserschutz und Trinkwassergewinnung,
- tlw. Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum, in dem Täler wichtige Luftaustauschbahnen darstellen
- bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe
- Welterbe Limes
- Direkte Lage an großräumiger Straßenverbindung (A 48), nahe der großräumigen Straßenverbindung A 3 und einer überregionalen Verbindung (B 42)
- großräumige Verbindungen im Schienennetz im Rheintal und parallel zu der A 3

#### **3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006**

##### Darstellung der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen in der Gesamtkarte:

- Stadt Höhr-Grenzhausen, Mittelzentrum im Ergänzungsnetz
- Siedlungsfläche für Wohnen, Industrie und Gewerbe
- großräumige Straßenverbindung
- regionale Straßenverbindung, tlw. geplant
- FFH-Gebiet
- Wasserschutzgebiete
- Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Arten- und Biotopschutz
- Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiete für Erholung
- Erholungsraum
- Regionaler Grünzug (gesamtes VG-Gebiet) außerhalb der Siedlungsflächen
- UNESCO Welterbe Limes
- sonstige Waldflächen

##### Textteil:

- Strukturraumtyp gemäß RROP:
  - Hilgert Typ 4 dünn besiedelte ländliche Räume, Aufstufung zum Typ 3 bei einer Siedlungsdichte > 200 EW/km<sup>2</sup>
  - Hillscheid Typ 2 verdichtete Räume bei einer Siedlungsdichte < 150 EW/km<sup>2</sup>
  - Höhr-Grenzhausen Typ 2 verdichtete Räume bei einer Siedlungsdichte < 150 EW/km<sup>2</sup>

- Kammerforst Typ 3 ländliche Räume mit Verdichtungsansätzen, bei einer Siedlungsdichte > 200 EW/km<sup>2</sup>, Aufstufung zu Typ 2 bei < 100 EW/km<sup>2</sup> erfolgt Abstufung zu Typ 4.
- Zentrale Orte:
  - Stadt Höhr-Grenzhausen als Mittelzentrum/ Ergänzungsnetz
- Gemeinden mit besonderer Funktion „Gewerbe“:
  - Ortsgemeinde Hillscheid
  - Stadt Höhr-Grenzhausen
- Gemeinden mit besonderer Funktion „Erholung“:
  - Stadt Höhr-Grenzhausen
- Gemeinden in Erholungsräumen:
  - Ortsgemeinde Hillscheid
  - Stadt Höhr-Grenzhausen
- Gemeinden mit besonderer Funktion „Landwirtschaft“:  
./.

### 3.3 Landesplanerische Stellungnahme

Die landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPIG Rh-Pf. zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen wurde am 16.02.2004 von der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises, als Untere Landesplanungsbehörde, abgegeben:

Folgende allgemeine Aussagen wurden zur Beachtung bei der weiteren Bauleitplanung dort aus landesplanerischer Sicht getroffen:

#### Zitat:

„Wir nehmen aus landesplanerischer Sicht zu den vorgelegten Planungsabsichten wie folgt Stellung:

- Generell ist dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.
- Die Möglichkeiten der Innenentwicklung (Dorferneuerung, Baulücken, Gewerbebrachen und Abrundungspotenziale) sind zu nutzen. Grundsätzlich hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen.
- Von der Möglichkeit einer abgestuften, am Bedarf orientierten Erschließung von Bauflächen (verbindliche Bauleitplanung) ist zukünftig noch stärker als bisher Gebrauch zu machen.
- Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Doppelbelegungen sind die bekannten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Straßenbau, Bebauungspläne, Einzelvorhaben etc.) darzustellen.
- Im Folgeverfahren gemäß § 4 BauGB ist die Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz) zu beteiligen. Die Denkmalliste des Landes liegt auf Verbandsgemeindeebene vor. Diese ist zu berücksichtigen.
- Im Rahmen der weiteren Planungen sind soweit als möglich die Belange des straßen- und schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs auf Grundlage der jeweiligen aktuellsten Fassung des Nahverkehrsplans des Westerwaldkreises zu berücksichtigen.
- Bekannte Rohstoffvorkommen sowie Vorrang- und Vorbehaltsflächen (gültiger Raumordnungsplan) sind zu beachten. Rechtskräftige Planungen

(Rahmen- und Hauptbetriebspläne) sind darzustellen (siehe beigefügte Stellungnahme des Landes für Geologie und Bergbau- Rohstoffgeologie).

- Bestehende Konflikte im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen von Gesprächen mit der Untere Landespflegebehörde auszuräumen oder zu minimieren.
- Bestehende und im Genehmigungsverfahren befindliche Wasserschutzgebiete sind in vollem Umfang darzustellen und in den Folgeplanungen zu berücksichtigen. Der Schutz der Trinkwasservorkommen stellt eine der großen Zukunftsaufgaben dar. Im Konfliktfall ist daher den Belangen der Trinkwassergewinnung i.d.R. Vorrang einzuräumen. Baugebiete in Wasserschutzgebieten sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich bedenklich (s. beigefügte Stellungnahme der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz).
- Den Belangen der EU-Rechtsprechung im Bereich des Naturschutzes ist in Abstimmung mit der unteren Landespflege Rechnung zu tragen.
- Dem Hochwasserschutz kommt eine immer größere Bedeutung zu. Talräume sind in ihrer Rückhaltefunktion zu erhalten und zu stärken. Die Möglichkeiten der gebietsbezogenen Wasserrückhaltung und der Versickerung sind in den Folgeplanungen zu beachten.
- Den Belangen landwirtschaftlicher Haupt- und leistungsfähiger Nebenerwerbsbetriebe ist Rechnung zu tragen. Bei nachgewiesener Existenzgefährdung (Gutachten) solcher Betriebe sind Planungen ggfls. zurückzunehmen bzw. eine Alternativenprüfung vorzunehmen (s. beigefügte Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz).
- Die Ergebnisse von Flurbereinigungen sind zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind diejenigen Planungen aufgeführt, die aufgrund von Konflikten mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und/ oder sonstigen raumbedeutsamen Planungen nicht oder nur mit erheblichen Änderungen bzw. Auflagen genehmigungsfähig sind.

- 1.3.28 (Umwandlung gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche). Seitens der Landwirtschaftskammer wird auf zu geringen Abstand zum Betrieb Jacobs verwiesen. Eine Überprüfung ist erforderlich.
- Die SGD-Nord - obere Bauaufsichtsbehörde - weist auf Unstimmigkeiten bzw. methodische Mängel bei der Begründung der Neuausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen hin. Dieser Passus ist zu überarbeiten. **Im Übrigen wird die beabsichtigte Gesamtausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen als angemessen angesehen.** Insbesondere vor dem Hintergrund vorhandener Flächenreserven ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen vertieft zu betrachten und ggfls. neu zu begründen. Ggfls. können einzelne Flächenausweisungen durch Entwicklungsaussagen (Entwicklungspfeile) ersetzt werden oder Flächenreserven, deren Belegung aus anderen Aspekten unwahrscheinlich ist, zurückgenommen werden.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass bei Nichtberücksichtigung bzw. nicht ausreichender Beachtung der angesprochenen planerischen Defizite bzw. der dargestellten Konfliktfelder u.U. die Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Planung gefährdet sein kann.“

**Zitatende**

### **3.4 Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates zur landesplanerischen Stellungnahme**

Die in der landesplanerischen Stellungnahme dargelegten Einzelbelange wurden im Verbandsgemeinderat inhaltlich zusammengefasst behandelt, abgewogen und die entsprechenden Beschlüsse zur weiteren Vorgehensweise gefasst.

Es ist im Ergebnis festzustellen, dass dem im Antrag auf landesplanerische Stellungnahme zugrunde gelegten Flächenrahmen von ca. 16,5 ha Wohnbauflächen seitens der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises unter verschiedenen Bedingungen grundsätzlich zugestimmt wird.

Die übrigen Ergebnisse der Beschlussfassung zu den Einzelbelangen aus dem landesplanerischen Verfahren werden in den entsprechenden Einzelpunkten der vorliegenden Begründung bei Bedarf thematisiert und in das Gesamtkonzept integriert.

### **3.5 Siedlungsstrukturelles Leitbild und Ortscharakteristika**

Die der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zugrunde liegenden siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten für die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen sind grundsätzlich an den raumstrukturellen und zentralörtlichen Rahmenbedingungen der Regional- und Landesplanung orientiert.

Das Siedlungsstrukturgerüst der Verbandsgemeinde und die damit verbundene Funktionserfüllung der einzelnen Ortsgemeinden in diesem System, bildet die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung in der gesamten Verbandsgemeinde.

#### **3.5.1 Stadt Höhr-Grenzhausen**

Die Stadt Höhr-Grenzhausen besitzt mit 9.674 EW (Stat. Landesamt Rhld.-Pfalz, Bad Ems, Stand 31.12.2006) die größte Einwohnerzahl des Verbandsgemeindegebietes.

Mit einer Fläche von rd. 1.587 ha ist sie als das Zentrum und der funktionale Schwerpunkt des Verbandsgemeindegebietes zu sehen.

In der ersten namentlichen Erwähnung der Stadt Höhr-Grenzhausen in einer Urkunde von 1913 werden bereits 2 Ortsteile genannt, aus denen das Stadtgebiet auch heute noch besteht: der Stadtteil Höhr im Südosten und der Stadtteil Grenzhausen im Nordwesten.

Aus städtebaulicher Sicht sind die beiden Ortsteile getrennt von einander zu betrachten.

Der nördlich des Stadtgebietes liegende Ortsteil Grenzau ist verwaltungstechnisch an die Stadt Höhr-Grenzhausen angegliedert. Räumlich ist dieser im Brexbachtal gelegene Ortsteil durch die Bergkuppe des Moorsberges und von dem bewaldeten Höhenzug des Meyersberg vom Stadtgebiet abgetrennt.

Im Norden wird das Stadtgebiet durch die Autobahn A 48 begrenzt.

Im Osten begrenzen Waldflächen, im Süden und Westen Acker- und Streuobstflächen das Stadtgebiet.

Handwerklich wurde der Siedlungsbereich schon früh durch das Töpferhandwerk geprägt.

Der Ortsteil Höhr bildet den südlichen Teil des Stadtgebietes. Aufgrund der Gebäudestruktur lässt sich der Kernbereich in einen dörflich geprägten Teil (zwischen Bergstraße, Emser Straße und Mittelstraße) und einen städtisch geprägten Siedlungsbereich mit innerstädtischem Geschäftszentrum (zwischen Rhein- und Rathausstraße) und ausgesprochenen Wohnbereichen (im Verlauf der Schneebergstraße, der Friedrichstraße und der Hubertusstraße), einteilen.

Der dörfliche Kernbereich ist gekennzeichnet durch eine dichte, halboffene Bauweise ohne Grenzabstände, die mit einer Blockrandbebauung vergleichbar ist. Es existieren nur sehr kleine Höfe, die häufig von Nebengebäuden umschlossen sind.

In diesem Bereich haben sich vereinzelt Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Die Ansiedlung von handwerklichen Betrieben ist vorwiegend entlang der Mittelstraße vorzufinden. Die Gebäude sind im Schnitt zweigeschossig und stellenweise mit Fachwerk versehen. Die ortstypischen Satteldächer sind grau gedeckt.

Im Bereich der Bergstraße dominieren ländliche Wohngebäude mit ein bis zwei Geschossen, die häufig noch über bäuerlich genutzte Obst- und Gemüsegärten verfügen.

Der städtische Kernbereich zwischen Rathaus- und Rheinstraße wird durch eine geschlossene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden charakterisiert.

Die Gebäude werden vorwiegend im Erdgeschoss als Geschäftsraum und in den darüberliegenden Geschossen als Wohnräume genutzt. Im Bereich Ferbach, Fachhochschule und KeraTec Center sind bereits Maßnahmen zur städtebaulichen Weiterentwicklung entstanden.

Der Bereich zwischen Schneeberg-, Friedrich- und Hubertusstraße ist als reines Wohngebiet mit halboffener Randbebauung und Nebenanlagen sowie zweigeschossiger Einzelhausbebauung zu sehen.

In den Neubaubereichen der Ortslage Höhr dominieren lockere Einzelhausbebauung in offener Bauweise sowie Blockrandbebauungen. Die Gebäude sind meist eingeschossig und verfügen über schiefergedeckte Satteldächer.

Gegliedert wird dieser Bereich durch öffentliche bzw. halböffentliche Gebäude (wie z.B. Altenheime und Verwaltungseinrichtungen, etc.) mit Freiflächen sowie durch einzelne Grundstücke.

Auch bei dem Ortsteil Grenzhausen ist eine baugeschichtliche Einteilung möglich. Der Kernbereich liegt hier am nördlichen Rand des Stadtgebietes und wird durch dichte Block- und Blockrandbebauung mit überwiegend 1- und 2-Familienhäusern charakterisiert. Neben der Wohnbebauung sind Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie- und Handwerksbetriebe dort anzutreffen.

Die überwiegend zweigeschossigen Gebäude sind teilweise noch mit Fachwerkfassaden versehen. Neben den Wohngebäuden verfügt dieser Siedlungsbereich über einen hohen Anteil an Nebengebäuden (Schuppen, Scheunen, ehemalige

Stallungen, etc.) so dass nur kleinteilige Hofflächen mit einem geringen Anteil an gärtnerisch genutzten Flächen vorkommen.

Der dörfliche Kernbereich von Grenzhausen war seit 1989 als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Im Zuge dieses Sanierungskonzeptes wurden bereits diverse Gebäuderestaurierungen vorgenommen, Straßenzüge und Plätze neu gestaltet.

Die Sanierung im Stadtteil Grenzhausen ist zwischenzeitlich abgeschlossen und das Sanierungsgebiet wird deshalb im Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt.

Das Sanierungsgebiet im Stadtteil Höhr wird aufgrund des laufenden Verfahrens weiterhin dargestellt.

In dem unmittelbar nördlich und östlich an den Kernbereich anschließenden Übergangsbereichen durchmischen sich dörfliche Siedlungsstrukturen mit kleinstädtisch geprägten Gebäuden, Gründerzeitvillen und früheren Arbeitersiedlungen.

Charakteristisch für diesen Bereich ist eine Randbebauung in offener und halböffener Bauweise mit zweigeschossigen Wohngebäuden und schiefergrau gedeckten Satteldächern. Der Neubaubereich von Grenzhausen, der sich östlich und südlich an den Übergangsbereich anschließt, ist als städtisch geprägter Siedlungsraum vorzufinden. Dominierend ist hier die Einzelhausbebauung (in Form von Arbeiterhäusern oder aber Neubauten) als Randbebauung und in offener Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden und der ortsüblichen Eindeckung.

In diesem Bereich sind der überwiegende Teil der öffentlichen Gebäude angesiedelt, wie zum Beispiel das Rathaus, mehrere Schulgebäude, das Keramikmuseum und das keramische Zentrum.

Die Gewerbeflächen der Stadt Höhr-Grenzhausen sind überwiegend im Norden bzw. Nordosten, südlich der Autobahn A 48, anzutreffen. Es befinden sich in diesem Siedlungsraum verschiedene Keramikfabriken sowie eine Vielzahl anderer Betriebe (Verbrauchermärkte, Speditionen, Autohändler, Folgegewerbe). Weitere kleine Gewerbeflächen befinden sich über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Hierbei handelt es sich überwiegend um keramische Betriebe.

Bei dem Ortsteil Grenzau handelt es sich um eine ländlich geprägte, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Siedlung in welcher der Fremdenverkehr eine dominierende Rolle spielt.

Nordöstlich des alten Ortskernes liegt die großflächige Hotelanlage, die über vielfältige Freizeitangebote verfügt.

Im Ortskern selbst dominiert eine lockere Einzelhausbebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern, wobei der Großteil der alten Bausubstanz erhalten ist. Aufgrund der steigenden Fremdenverkehrsnutzung werden mehrere Gebäude als Hotel- und Gastronomiebetriebe betrieben.

Auf Grund der durchgeführten Dorferneuerungsmaßnahmen hat der Ortsteil erheblich an Attraktivität - sowohl für das Wohnen als auch für den Fremdenverkehr - gewonnen.

### **3.5.2 Ortsgemeinde Hillscheid**

Die Ortsgemeinde Hillscheid liegt südöstlich der Stadt Höhr-Grenzhausen am südlichen Rand des Verbandsgemeindegebietes. Mit rund 2.815 Einwohnern (Stat. Landesamt Rhld.-Pfalz, Bad Ems, Stand 31.12.2006) ist sie nach Höhr-Grenzhausen die größte Teilgemeinde im VG-Gebiet und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1.408 ha.

Begrenzt wird der Siedlungsbereich durch ausgedehnte Waldflächen, Ackerlandflächen und Streuobstwiesen.

Auch die Gemeinde Hillscheid lässt sich hinsichtlich der Siedlungsstruktur in einen dörflichen Kernbereich, einen Übergangsbereich und einen Neubaubereich unterteilen.

Der dörfliche Kernbereich mit geschlossener Block- und Blockrandbebauung ohne seitliche Grenzabstände bis halboffener Bauweise mit Höfen, die nicht allseitig umschlossen sind, erstrecken sich beidseitig der Emser Straße.

Charakteristisch für diesen Siedlungskern sind zweigeschossige Wohngebäude mit schiefergrau eingedeckten Satteldächern und den teilweise ortstypischen Bruchsteinfassaden.

Der Übergangsbereich ist im Vergleich zum Kernbereich kein zusammenhängender Ortsteil, sondern besteht aus verschiedenen Ortsteilen mit ähnlicher Bebauung.

Dominiert wird dieser Bereich von zweigeschossigen Gebäuden mit schiefergedeckten Satteldächern als kleinstädtischer Haustyp mit Erker ohne Nebengebäude der 50iger Jahre.

Die Wohnsiedlung am Heutberg weist im Gegensatz dazu eine einheitliche Architektur, mit Reihen- und Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern auf. Der Ortsrand wird durch den Neubaubereich geprägt. Der gesamte östliche sowie der nordwestliche Bereich sind überwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern mit der typischen schiefergrauen Dacheindeckung besiedelt. Der große Neubaubereich Niederfeld ist mittlerweile größtenteils bebaut.

Nordöstlich des Gemeindegebietes schließt sich das Gewerbegebiet von Hillscheid an, in dem in den letzten Jahren großflächige, ein- und zweigeschossige Bürogebäude und Gewerbe- und Lagerhallen errichtet wurden.

### **3.5.3 Ortsgemeinde Hilgert**

Nordöstlich des Stadtgebietes Höhr-Grenzhausen liegt die Ortsgemeinde Hilgert mit ihrem Ortsteil Faulbach mit insgesamt 1.475 Einwohnern (Stat. Landesamt Rhld.-Pfalz, Bad Ems, Stand 31.12.2006) und einer Fläche von 457 ha.

Der Ortsrand von Hilgert wird im Norden und Westen durch Acker- und Streuobstflächen, im Süden durch die Landesstraße L 307 (Höhr-Grenzhausen / Ransbach-Baumbach) und im Westen durch Waldflächen begrenzt.

Auch die Ortsgemeinde Hilgert lässt sich hinsichtlich der Siedlungsstruktur in einen dörflichen Kernbereich, einen Übergangsbereich und einen Neubaubereich unterteilen.

Im dörflichen Kernbereich dominieren zweigeschossige Gebäude mit Nebengebäuden, wie ehemalige Stallungen, Schuppen und Scheunen, deren Bruchstein- und Fachwerkfassaden teilweise erhalten sind.

Die teilweise zusammenhängenden Gartenflächen werden hier überwiegend noch zum Obst- und Gemüseanbau genutzt.

Der östlich angrenzende Übergangsbereich wird von städtisch geprägten Gebäuden mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung mit teilweise restaurierten Altbauten charakterisiert.

Östlich an diesen Bereich schließt sich ein Ring aus neu entstandenen Wohnsiedlungen mit offener Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

Südlich der Ortslage zwischen der Landesstraße L 307 und der Autobahn A 48 liegt das Gewerbegebiet der Ortsgemeinde.

Es umfasst unterschiedliche Industrie- und Gewerbebetriebe (Keramikindustrie, produzierendes Gewerbe, Handel) mit, bis auf eine Ausnahme, eher kleinflächigen Betrieben.

Im Ortsteil Faulbach sind die ländlichen Siedlungsstrukturen weitgehend erhalten. Der Siedlungsbereich besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftgebäuden in halboffener Bauweise und einem hohen Anteil an bäuerlich genutzten Gärten.

#### **3.5.4 Ortsgemeinde Kammerforst**

Die Ortsgemeinde Kammerforst ist mit rd. 267 Einwohner (Stat. Landesamt Rhld.-Pfalz, Bad Ems, Stand 31.12.2006) und einer Fläche von rd. 133 ha als dörflicher Siedlungsbereich mit hauptsächlich zweigeschossigen Wohngebäuden und Nebengebäuden zu charakterisieren.

Der westliche Bereich der Ortsgemeinde ist in erster Linie mit Neubauten der letzten 30 Jahre durchsetzt. Hier dominieren städtisch geprägte Einzelhausbebauungen.

Im östlichen Bereich sind Gebäude unterschiedlicher Altersstrukturen vorhanden, bei denen teilweise die Bruchstein- und Fachwerkfassaden erhalten wurden.

### **4.0 Strukturdaten für die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nach Beschluss des Verbandsgemeinderates der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen**

Unter den strukturellen Eckvorgaben der „Landesplanerischen Stellungnahme“ wird für die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen von folgenden Basisdaten ausgegangen:

#### **4.1 Bevölkerungsentwicklung**

Gemäß den Trendprognosen des Referates 43 der SGD-Nord im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens sind keine relevanten Bevölkerungszunahmen für die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen bis zum Januar 2017 zu prognostizieren.

Hierin fließen sowohl die demographische Situation der Verbandsgemeinde als auch die kaum zu erwartenden Wanderungsgewinne mit in die Betrachtung ein.

#### 4.2 Wohnbaulandbedarfsermittlung bis zum Jahre 2017

(auf der Basis der Berechnung des Referats 43 der SGD-Nord im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens)

Aus dem Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung, Wohlstandsnachfrage und Sanierungsbedarf resultiert im Ergebnis ein voraussichtlicher Zusatzbedarf von rd. 534 Wohneinheiten (WE) ein Gebiet der gesamten Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen.

Bei einer statistischen Belegung von rd. 2,0 Einwohner (EW)/ Wohneinheit (WE) und einer angestrebten städtebaulichen Verdichtung von rd. 50 Einwohner (EW)/ ha in den Gemeinden resultiert ein Gesamtneubedarf von **rd. 21 ha Nettowohnbauland**.

Siehe hierzu nachfolgende Auflistung als Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme:

#### Wohnbaulandbedarf für das Jahr 2017 VG Höhr-Grenzhausen

- Bedarf aus Bevölkerungszuwachs:  
Bevölkerungszuwachs im Zeitraum laut Trendprognosen ist quasi nicht feststellbar.
  
- Bedarf aus Wohlstandsnachfrage:
 

9.816 E (2002) : 2,2 E/WE (2002) =	4.462 WE
9.816 E (2002) : 2,0 E/WE (2017) =	4.908 WE
Bedarf:	446 WE
446 WE x 2,0 E/WE =	892 E
892 E : 50 E/ha =	17,8 ha
  
- Wohnbauflächenbedarf aus Sanierungen:
 

Anzahl der Wohngebäude vor 1918:	628 WG
Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden errichtet bis 1918	
Anzahl der Wohngebäude vor 1918 x Wohneinheitenfaktor 1992	
629 x 1,87 WE/WG =	1.174 WE
Sanierungsmaßnahme: 1 % Sanierung/Jahr	
Planungszeitraum 2002 - ca. 2017: 15 Jahre	
Wohneinheitenbedarf aus Sanierung:	
1.174 x 15 % =	176 WE
Wiederaufbauverhältnis 2:1:	
	88 WE
Progn. Belegungsdichte:	
1993: 2,4 E/WE	
2002: 2,2 E/WE	
2017: 2,0 E/WE	
Wohneinheitenbedarf aus Sanierung/ progn. Belegungsdichte	
88 WE x 2,0 E/WE =	176 WE
Bedarf aus Sanierung	
176 E : 50 E/ha =	3,52 ha

- Zusätzlicher Nettobaulandbedarf im Zeitraum 2002 - 2017
  - aus Bevölkerungszuwachs 0 ha
  - aus Wohlstandsnachfrage 17,80 ha
  - aus Sanierung 3,52 ha
  - gesamter Nettobaulandbedarf: 21,32 ha**

Dem ermittelten Gesamtbruttowohnbauflächenbedarf von rd. 21 ha standen nach Stand von 2004 198 Baumöglichkeiten gegenüber.

Bei einer durchschnittlichen, angenommenen Grundstücksgröße von rd. 450 qm ergibt sich hieraus eine Wohnbauflächenreserve von rd. 8,9 ha.

Der sich daraus resultierende zusätzliche Bruttowohnbauflächenbedarf über die Wohnbauflächenreserve hinaus beträgt damit ausgehend von einem Gesamtbedarf von rd. 21 ha Nettowohnbaufläche abzüglich des Bestandes von insgesamt rd. 8,9 ha einen Wert von rd. 12 ha Nettowohnbaufläche.

Hierzu ist noch rd. 1/3 der Fläche hinzu zu addieren, um letztlich vom Nettowohnbaufläche auf den für die Flächennutzungsplanung wesentlichen Wert des Bruttowohnbauflächen (incl. Verkehrsflächen, Ausgleichsflächen etc.) zu gelangen.

Vorliegend ergibt dies einen Wert von rd. 16,5 ha neu auszuweisendem Bruttowohnbaufläche. Siehe hierzu auch nachfolgende Aufstellung aus der landesplanerischen Stellungnahme:

- Bauflächenreserve  
198 x 450 qm (Annahme) = 8,9 ha
- Zusatzbedarf (Nettobauland)  
21,32 ha - 8,9 ha = 12,42 ha
- **Bruttobaulandbedarf**  
**12,42 ha x 133 % = 16,50 ha**

Die aktuelle Bilanz des im Vorentwurf neu dargestellten Bruttowohnbauflächen (Wohnbauflächen zu 100 % und gemischte Bauflächen zu 75 %) ergibt, wie unter Pkt. 16.1 der Begründung dargestellt, einen Wert von rd. 15,8 ha und bleibt in dem ermittelten Flächenrahmen von 16,5 ha Bruttowohnbaufläche.

#### 4.3 Gewerbliche Entwicklung und Fremdenverkehr

Die wirtschaftliche Situation der Verbandsgemeinde ist eng verbunden und geprägt durch Keramikindustrie und -gewerbe mit großen, mittelständischen und Kleinbetrieben (Handwerksbetriebe). Bedingt durch die topographische Lage sind die Möglichkeiten der Ausweisung von zusätzlichen Gewerbeflächen stark begrenzt. Die Stärkung und Entwicklung der „Ausbildung der Keramik“ (Fachhochschulen, Schulen, Forschung etc.) und auch der kleineren, künstlerisch geprägten Keramikbetriebe ist unbedingt anzustreben. Hierbei kann eine übergreifende Verbindung mit der Fremdenverkehrsnutzung äußerst vorteilhaft sein.

Die reizvolle Lage der Verbandsgemeinde am vorderen Westerwald, sowie die hervorragende Straßenverkehrsverbindungen über die A 48 an die A 3 und A 61 und hieraus resultierende Nähe zu den Großräumen Frankfurt und Köln sind beste Grundlagen zur Ausweitung des Fremdenverkehrs, insbesondere für Kurz- und Wochenendurlaube.

Die Stärkung der gewerblichen Entwicklung der letzten Jahre in der gesamten Verbandsgemeinde trug maßgeblich zur Sicherung und zum Ausbau der Wirtschaftskraft und der Bevölkerungszahl in der Verbandsgemeinde bei.

Dieser positive Trend soll sich auch zukünftig fortsetzen. Hierzu ist es erforderlich auch weiterhin geeignete Flächen für ansiedlungswillige Unternehmen lokal vorzuhalten und für bestehende Flächen durch Erweiterungen eine langfristige, standortsichernde Perspektive herzustellen.

Anliegen im Rahmen dieser FNP-Fortschreibung ist es, vorhandene Potentiale an Gewerbeflächen insgesamt zu stärken und weiter auszubauen. Ziel hierbei ist die gewerblich vorgeprägten Bereiche im Hinblick auf eine langfristige gewerbliche Entwicklungsperspektive zu sichern, die vorhandene Infrastruktur effektiv weiter zu nutzen und Synergieeffekte erreichen zu können.

Die Verbandsgemeinde konzentriert sich bei den flächenmäßig relevanten, materiellen Neudarstellungen von gewerblichen Bauflächen im Wesentlichen auf zwei Standorte.

Die flächenmäßig größte Neudarstellung erfolgt in der Ortsgemeinde Hilgert als Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Mühlhölzchen“ in nord-östlicher Richtung im Umfang von rd. 4,2 ha Bruttogewerbefläche (Flächenbezeichnung 1.4.3a) und in der Stadt Höhr-Grenzhausen als Erweiterung des Gewerbegebietes „Mühlhölzchen“ in süd-östlicher Richtung im Umfang von rd. 2,55 ha (Flächenbezeichnung 1.2.4).

Dieser interkommunale Gewerbestandort ist nach Ansicht der Verbandsgemeinde aus städtebaulicher Sicht als ein einziges Gewerbegebiet zu betrachten, unabhängig davon auf welcher Gemarkung sich die Entwicklung vollzieht.

Für die Stadt Höhr-Grenzhausen stellt dieser Standort eine der wenigen Erweiterungsmöglichkeiten für gewerbliche Standorte dar, da die Stadt insgesamt aufgrund der teilweise schwierigen topographischen Gegebenheiten nur wenige potentielle Erweiterungsoptionen besitzt. Um auch zukünftig ausreichenden Spielraum für Gewerbeansiedlungen an entsprechend vorgeprägten Standorten zu besitzen, beabsichtigt die Stadt die Ausweisung auf der vorliegenden Fläche.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung erfolgt auf Hilgerter Gemarkung, was jedoch nach Auffassung der Verbandsgemeinde bei der grundsätzlichen Standortentscheidung nachrangig zu betrachten ist. Da es sich hierbei um ein interkommunales Gewerbegebiet handelt und die Stadt Höhr-Grenzhausen gemäß RROP Mittelrhein-Westerwald die Funktion „Gewerbe“ besitzt wird die Erweiterung des Gewerbegebietes insgesamt befürwortet.

Die verbandsgemeindeweite Bilanz der gewerblichen Bauflächen, sieht eine Rücknahme von rd. 0,5 ha Flächen vor, sodass die Darstellung der gewerblichen Bauflächen insgesamt als verträglich und im Rahmen der kommunalen Eigenentwicklung als akzeptabel zu bewerten ist. Beispielsweise stehen der Flächenausweisung in Hilgert (rd. +4,2 ha) Flächenrücknahmen von -6 ha in Hillscheid gegenüber.

Die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in der Ortsgemeinde Hillscheid von rd. 1,84 ha (Fläche 1.3.29) stellt wiederum die Schaffung eines lokalen Potentials von Bauflächen am gewerblich vorgeprägten Standort im Rahmen der kommunalen Eigenentwicklung dar; insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch die Ortsgemeinde Hillscheid gemäß RROP Mittelrhein-Westerwald die besondere Funktion „Gewerbe“ besitzt.

Die Verbandsgemeinde beurteilt die gewerbliche Entwicklung insgesamt als ausgewogene und maßvolle Stärkung des gewerblichen Flächenpotentials an durchweg vorgeprägten Standorten, bei denen auch aus regionalplanerischer Sicht der Funktionszuweisung des RROP Rechnung getragen werden kann.

## **5.0 Planungsleitsätze und Rahmenbedingungen für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

Das Verbandsgemeindegebiet soll entsprechend seiner gewachsenen Struktur und seiner Entwicklungspotentiale im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanfortschreibung zusätzlich zu den zuvor bereits dargelegten rechnerischen Rahmenbedingungen und dem siedlungsstrukturellen Leitbild auch unter Beachtung der folgenden **Planungsleitsätze** entwickelt werden.

Die unter Pkt. 5.1 und 5.2 dargelegten Kriterien und Verteilungsmaßstäbe stellen aus planerischer Sicht anzustrebende Ziele dar, unter deren Beachtung Wohnbau- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollten. Es ist zu berücksichtigen, dass hierbei nie alle Aspekte einfließen können, oder gar gleichwertig in die Flächenauswahl eingehen können.

Da auch andere Aspekte, wie vor allem die Flächenverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse sowie Verdichtungsmöglichkeiten und die örtliche Akzeptanz der Flächen, mit in die Überlegungen einfließen und ggfls. höherrangig zu bewerten sind, müssen die rein städtebaulich/funktionalen Aspekte teilweise nachrangig behandelt werden. Somit wird bei der Einzelflächendarlegung nicht pauschal jedes der folgenden Einzelkriterien abgehandelt, sondern es werden relevante Teilaspekte im Einzelfall bei Bedarf thematisiert.

### **5.1. Städtebauliche Kriterien für die räumliche Zuordnung von neuen Bauflächen**

#### **5.1.1 Wohnbaulandentwicklung**

Die konkrete Darstellung und Zuordnung der **neuen Wohnbauflächen** im Verbandsgemeindegebiet soll aus städtebaulich/ funktionaler Sicht vorrangig nach **folgenden städtebaulichen Kriterien** erfolgen:

#### 5.1.1.1 Macro-Standortkriterien

- **Nähe und direkte Zuordnung zu privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen** zur Stärkung und wirtschaftlichen Auslastung dieser Einrichtungen.

Hier insbesondere Nähe zu:

- Einzelhandelseinrichtungen des kurz- u. mittelfristigen Bedarfs
- Schulen
- Kindergarten
- Sportanlagen
- Verwaltungseinrichtungen
- Soziale Einrichtungen etc.

- **Nähe zu Arbeitsplätzen**, d.h. nach Möglichkeit im Umkreis von 3.000 m bis 5.000 m um den Wohnstandort zur Minderung der Pendlerwege (Radfahrerentfernung)
- **Vorrangige Ausweisung von neuen Baugebieten mit Anschluss an das ÖPNV-Netz** mit mindestens stündlicher Taktfrequenz oder Bahnanschluss im Umkreis von 500 m (Fußgängerentfernung)
- **Zuordnung zum leistungsfähigen inner- und überörtlichen Verkehrsnetz** (Vermeidung einer Überbelastung historisch gewachsener innerstädtischer Verkehrsnetze und benachbarter Ortsdurchfahrten durch Berufspendlerverkehr; Vorrangestufung bei Nähe zu Fernverbindungsstraßen und Autobahnen)

#### 5.1.1.2 Micro-Standortkriterien

- **Wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeit der Baugebiete**, d.h. Vermeidung von zusätzlichen Außenerschließungsaufwendungen (Straßen, Kanal, Wasser) und Vermeidung von Zusatzaufwendungen bei den Wasser- und Abwassereinrichtungen (Hochbehälterneubau, Vorfluter, Pumpwerk, Kläranlagen etc.)
- **Berücksichtigung der Zielvorgaben des Landschaftsplanes** (landespflegerische Flächen)
- **Vermeidung von kostentreibenden Plangebieten aufgrund topographischer Gegebenheiten**, d.h. Meidung von Steilhängen bzw. grundsätzlich Vorzug von Erschließungsgebieten in der Ebene gegenüber Hangbebauung.
- **Meidung potentieller Immissionskonflikte** betreffend:
  - Gewerbe
  - Verkehr
  - Sportanlagen, Freizeitanlagen
  - Leitungstrassen
  - Wasserschutzgebiete/ Heilquellenschutzgebiete

- **Meidung von potentiellen Vorbelastungen/ Vorranggebieten**
  - Altablagerungen
  - Abbaugelände
  - Bergbaugelände
- **Meidung von landwirtschaftlichen Vorrangflächen und Vollerwerbsbetriebsstellen**
- **Berücksichtigung der Folgewirkungen für öffentliche und private Einrichtungen** bei größeren Bauflächendarstellungen in einer Ortsgemeinde, insbesondere
  - Kindergarten
  - Grundschule
  - Freizeiteinrichtungen
  - Friedhof
  - Einzelhandelsgeschäfte des kurzfristigen Bedarfs

## 5.1.2 Gewerbebaulandentwicklung

Die gewerblichen neuen Bauflächen sollen aus städtebaulich/ funktionaler Sicht nach folgenden Kriterien vorrangig im Verbandsgemeindegebiet angeordnet werden:

### 5.1.2.1 Macro-Standortkriterien

- **Konzentration auf zentrale Standorte** zur Minimierung der Gesamtimmissionsbelastung im Raum
- **Nähe der Arbeitsplätze zu den vorhandenen Wohnstandortschwerpunkten**, d.h. nach Möglichkeit in max. Entfernung 3.000 m bis 5.000 m
- **Nähe der Gewerbegebiete zum Fernstraßensystem**, insbesondere Auto-  
bahnauffahrt und Bahnanschlussmöglichkeiten (Marktnachfrageflächen)
- **Bündelung** der potentiell benachbarten Ortsdurchfahrten belastenden **LKW-Verkehrs, Vermeidung zusätzlicher Ortsdurchfahrten** durch Schwerlastverkehr innerhalb und auch außerhalb des Verbandsgemeindegebietes.

### 5.1.2.2 Micro-Standortkriterien

- **Kompakte Nutzung der erforderlichen äußeren Infrastruktureinrichtungen**, insbesondere der Haupteinfahrstraßen, des Kanalnetzes und der Kläranlagendimensionierung und Auslegung
- **Berücksichtigung des Zielkonzeptes des Landschaftsplanes**
- **Berücksichtigung potentieller Immissionskonflikte**
- **Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten**

## 5.2 Weitere allgemeine Planungsgrundsätze und -ziele

Bei der Planung wurden weiterhin folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Erweiterung und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen,
- Förderung der Wirtschaftsstruktur durch Stärkung des Gewerbes und des Handels, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse durch Verkehrsentlastung für die Innenstadt von Höhr-Grenzhausen,
- Vielseitige, den örtlichen Bedingungen und Bedürfnissen angepasste Entwicklung aller Ortsgemeinden,
- Sicherung der Wohnbedingungen in den Ortsgemeinden durch nutzungsgerechte Bauflächengliederung unter Beachtung des Immissions-schutzes, Ausbau der Kommunaleinrichtungen, von Freizeit- und Naherholungsanlagen, Verbesserung der Ver- und Entsorgungsanlagen, Schutz vor Schademissionen, Bewahrung der Landschaft vor Zersiedlung oder Zerstörung,
- Pflege der Landschaft und Nutzung als Erholungsraum und Wirtschafts-basis,
- Bewahrung der Ortsgemeinden vor extremer Expansion und der damit verbundenen Gefahr von Überfremdung durch Zuzug und einseitiger Entwicklung der Wohnfunktion ohne entsprechenden Ausbau der Versor-gungs- und Kommunalausstattung,
- Schutz der landwirtschaftlichen Erwerbsbedingungen
- Schutz der Landschaft und der Umwelt vor den Ansprüchen und Schädigungen durch ökonomische Beanspruchung,
- Keine Weiterentwicklung von Weiler-Siedlungen oder Einzelgebäuden im Außenbereich,
- Ausbau der zentralörtlichen Aufgaben des MZ Höhr-Grenzhausen,
- Vergrößerung der Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen von Gewerbe, bevorzugt im Bereich der GE- und Verkehrszone an der BAB 48, am Ortsrand oder in Ortsnähe mit wirksamem Im-missionsschutz und ohne Wohngebiete in Nachbarlage,
- Stärkung der Eigenentwicklung in den Ortsgemeinden, unter Beachtung der vorhandenen Struktur, Beachtung der Topographie, der Erschlie-ßungsbedingungen und ortsplanerisch sinnvoller Bebauungsplanlösun-gen bei der Lage und Abgrenzung neuer Baugebiete,
- Ausnutzung örtlicher und landschaftlicher Bedingungen zur Förderung des Fremdenverkehrs und der Naherholung,
- Bevorzugte Gestaltung und Entwicklung der Ortskernlagen durch Stär-kung der Wirtschaft und des Handels, Verkehrsentlastung und Ortsbild-verschönerung

## 6.0 Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Ausstattung der Verbandsgemeinde mit Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen stellt sich nach den vorliegenden Informationen der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen als im Wesentlichen vollständig dar.

Künftig wird aufgrund der grundsätzlichen Tendenz der Überalterung der Bevölkerung verstärkte Aufmerksamkeit auf Infrastruktureinrichtungen für die älteren Bevölkerungsschichten zu legen sein.

Außerdem gilt es eine ausgewogene Siedlungsstruktur durch eine entsprechende Steuerung der Siedlungstätigkeit zu erhalten.

Die vorgesehenen Siedlungsflächen für Wohnbauflächen tragen diesem Aspekt Rechnung, da sie vor allem auch Familien mit Kindern die Möglichkeit zur Eigenumbildung geben.

Der durch die beabsichtigten Wohnbauflächenneuausweisungen sukzessiv zu erwartende Einwohnerzuwachs in bestimmten Altersgruppen ist bei den künftigen statistischen Bedarfsprognosen zu Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen etc.) verwaltungsseitig zu beachten.

Häufig wird die zu erwartende Bautätigkeit die grundsätzliche landesweite Tendenz der Bevölkerungsabnahme reduzieren bzw. aufheben und somit auch zukünftig zu einer wirtschaftlichen Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beitragen.

## **7.0 Verkehr**

### **7.1 Individualverkehr**

Die inneren und äußeren Verkehrserschließungen der Gemeinden in der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen sind insgesamt positiv zu bewerten. Die klassifizierten Ortsverbindungsstraßen des überörtlichen Netzes sind leistungsfähig ausgebaut worden, wobei die Fahrbahnbreiten verbessert und Steilstrecken aufgehoben wurden. Durch kanalisierten Ausbau und Sichtverbesserung ist der östliche Anschlusspunkt von Hilgert an die L 307 erheblich leistungsfähiger und verkehrssicherer geworden. Der zweite, westlicher gelegene Anschluss von Hilgert an diese Landesstraße ist noch verbesserungsbedürftig. Das schwierigste und folgenschwerste Verkehrsproblem ist die Überlastung des Straßenabschnittes L 310 / innere Ortsdurchfahrt im Stadtteil Höhr (Westerwaldstraße und Rathausstraße), welches durch die bereits im Bau befindliche L 310 Ostumgehung zukünftig gelöst werden wird.

Die im Flächennutzungsplan eingetragene Straßentrasse der L 308 Nordumgehung wurde nachrichtlich übernommen und entspricht dem tatsächlichen Ausbau dieser Trassenführung. Die Darstellung der L 310 Ostumgehung ist als nachrichtliche Übernahme der geplanten, sich im Bau befindlichen Trassenführung zu verstehen.

Der ehemalige Unfallschwerpunkt Anschluss Gewerbegebiet Hillscheid an die L 310 wurde durch Umbau des Knotenpunktes als Kreisverkehrsplatz entschärft. Ebenfalls wurde an der Autobahnanschlussstelle / Hermann-Geisen-Straße ein Kreisverkehrsplatz realisiert und hierdurch die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit verbessert.

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Diez hat im Rahmen des Landesplanerischen Verfahrens vorgetragen, dass die geplante Umgehungsstraße L 310 im Plan eingearbeitet ist.

**Zitat:**

„Die Maßnahme wird vom Landesbetrieb Straßen- und Verkehr Koblenz bearbeitet. Ansonsten liegen derzeit keine raumbedeutsamen Straßenplanungen vor, noch sind innerhalb des Planungszeitraumes Projektierungen zu erwarten, die Einfluss auf den fraglichen Bereich haben könnten.

Grundsätzlich ist bei der Ausweisung von überbaubaren Flächen an den Straßen des überörtlichen Verkehrs die Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Landesstraßengesetz (LStrG) einzuhalten.

Die Erschließung von neuen Baugebieten sind innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten oder allenfalls in unmittelbarer Ortsnähe (Verknüpfungsbereich) vorzunehmen.“

**Zitatende**

Die vorgetragenen Aspekte sind auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung entsprechend zu beachten.

Im Rahmen des Offenlageverfahrens trägt der LBM vor, dass im Flächennutzungsplan noch die Ausgleichsflächen für die planfestgestellte Trasse der L 310 neu in den Flächennutzungsplan zu übertragen sind. Die Planzeichnung wurde diesbezüglich ebenso wie die Trasse der L 310 neu redaktionell an die Planfeststellungsunterlagen, soweit sie flächenhaft von Bedeutung sind, angepasst.

**7.2 ÖPNV-Anbindung**

Das Bedienungsangebot der bestehenden öffentlichen Personennahverkehrslinien muss grundsätzlich erhalten bzw. es sollte insbesondere bezüglich der Taktfrequenz verbessert und erweitert werden.

Die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen wird zurzeit durch die Buslinien der KEVAG, der RMV und VRM bedient.

RMV:	KEVAG:	VRM (Hilgert):
- Linien: 465 319	- Linie: 7	- Linie 485

Im Zusammenhang mit der neuen ICE Strecke ist die Reaktivierung der Bahnstrecke Engers - Siershahn, als Zubringer, ggf. auch durch private Betreiber nach wie vor in der Diskussion und sollte auch vorerst in der Trassenführung offen gehalten werden.

Die DB Mobility Networks Logistics/ DB Service Immobilien GmbH Frankfurt teilte folgendes mit:

Gegen den geplanten Flächennutzungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der DB AG keine Bedenken.

Die Standsicherheit, Funktionsfähigkeit sowie Sichtbarkeit der Bahnanlagen bzw. der Signalanlagen und die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes sind jederzeit zu gewährleisten.

Das Betreten des Bahngeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollen im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahngelände zugeleitet werden.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zu dem Bahngelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Der Bereich vor den Eisenbahnüberführungen und den Durchlässen der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden. Vor den Brücken und den Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen, bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Der Zugang zu den Brücken und den Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen werden und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Dies ist bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten. Evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen müssen umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Wir weisen hier besonders auf die Zeiten hin, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

## **8.0 Wasserversorgung/ Abwasserbehandlung**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wassergewinnung, -aufbereitung und -speicherung zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist z. Zt. im Verbandsgemeindegebiet in bedarfsgerechtem Umfang gewährleistet.

Die vorhandenen, zurzeit bekannten Wasserschutzgebiete sind mit den entsprechenden Wasserschutzzonen (WSZ I, II, III) in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Die Verbandsgemeindewerke Höhr-Grenzhausen haben im landesplanerischen Verfahren zur „Teilplanung Naherholung“ darauf hingewiesen, dass zurzeit alle Wasserschutzgebiete der Verbandsgemeinde neu abgegrenzt und gemäß Vorgabe der SGD-Nord mit zusätzlichen Nutzungsaufgaben versehen werden. Im weiteren Verfahren sind keine neuen Abgrenzungen der Wasserschutzgebietszonen mitgeteilt worden.

### **8.2 Abwasser - Kanalisation**

Die Stadt Höhr-Grenzhausen und die Ortsnetze der übrigen Ortsgemeinden sind vollständig an zentrale Kläranlagen mit aerober Schlammstabilisierung und dritter Reinigungsstufe angeschlossen.

## **9.0 Sonstige überörtliche Ver- und Entsorgungshauptleitungen/ Telekom/ Abfallentsorgung**

### **9.1 Stromversorgung**

Betreiber des 20-kV- und 1-kV-Stromnetzes in den Kommunen der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen ist die KEVAG Verteilnetz GmbH.

Es bestehen ein voll ausgebautes 20 KV-Mittelspannungsnetz mit festgesetzten 7,50 m bzw. 8,00 m breiten Schutzstreifen jeweils beidseits der Leitungssachse (insgesamt 15,0 m bzw. 16,0 m) sowie den erforderlichen Trafo-Stationen zur Versorgung der Ortsnetze.

Die gesamten Stromversorgungsanlagen wurden in den FNP mit den entsprechenden Planzeichen eingetragen. Die Leitungstrassen und Stationen wurden im Vorverfahren von den Versorgungsträgern geprüft bzw. verifiziert sowie entsprechend ergänzt und aktualisiert.

Die Ortsnetze sind teilweise, insbesondere auch in den Neubaugebieten, verkabelt.

Die Schutzstreifen der Freileitungen sind bei der Bebauungsplanung von Bebauung freizuhalten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind für die Versorgung der Baugebiete erforderliche weitere Transformatorstationen standortmäßig einzuplanen.

Die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH weist im Rahmen des Vorverfahrens darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen die bestehende

- 110-kV-Hochspannungsfreileitung Ebernhahn, Bl. 0140, und die bestehende
- Umspannanlage Grenzhausen (Anlagen Nr. 0314)

befinden.

Die bestehende Hochspannungsfreileitung ist durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.

In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen.

Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden. Leitungsführende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes hat die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Bestandsschutz.

Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der RWE-Hochspannungsfreileitung sind rechtzeitig mit der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten.

## **9.2 Gasversorgung**

Die Ortsgemeinden der VG Höhr-Grenzhausen sind an das Versorgungsnetz der Gasversorgung angeschlossen, die Ortsverteilungsnetze sind jedoch noch nicht vollständig ausgebaut. Für den Betrieb und die Unterhaltung der Anlagen ist die Gasversorgung Westerwald GmbH, Höhr-Grenzhausen, zuständig.

Die vorhandenen Leitungstrassen wurden im Vorverfahren nochmals geprüft und im Entwurf des Flächennutzungsplanes auf aktueller Grundlage auf Basis der Angaben des Versorgungsunternehmens entsprechend dargestellt.  
Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch überpflanzt werden.

Die PLEdoc GmbH teilte im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens mit, dass bei den Änderungsflächen 1.2.6, 1.2.47 und 1.2.55 verschiedene Versorgungseinrichtungen (Ferngasleitungen und Kabelschutzrohranlagen) betroffen werden.

Die Änderung 1.2.6 wird nicht mehr weiter verfolgt. Bei den anderen Änderungsflächen handelt es sich um bereits festgesetzte Ausgleichsflächen (1.2.55) und die Herausnahme einer gewerblichen Baufläche und zukünftiger Darstellung als Waldfläche (1.2.47). Insofern ist ein Konflikt der vorhandenen Anlagen mit der zukünftigen Darstellung nicht zu vermuten.

Dennoch sind bei der Inanspruchnahme von Flächen im Bereich der Versorgungseinrichtungen die entsprechenden Vorgaben grundsätzlich zu beachten, insbesondere bei Pflanzungen im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen. Diese sind entsprechend im Vorfeld mit der PLEdoc GmbH abzustimmen.

Die Leitungstrassen wurden im Vorverfahren nochmals geprüft und im Entwurf des Flächennutzungsplanes auf aktueller Grundlage in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen entsprechend dargestellt.

Folgende Hinweise der Ruhrgas AG sind zu beachten:

**Zitat:**

„Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen

**A.) Allgemeines**

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1,0 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Die Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Leitungen liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8-10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

**B) Berühren der Flächennutzungsplan oder die sich aus ihm ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen oder kann der Bestand oder Betrieb der Leitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, bitten wir um Beachtung folgender Punkte:**

1. Wir bitten die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen. Lagepläne - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt oder die Leitungen werden von uns in eine Kopie des Flächennutzungsplanes einkartiert.
2. Im Schutzstreifen besteht ein Bauverbot.
3. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind nicht zulässig.
4. Ein Streifen in Breite von je 2,0 m rechts und links neben der Leitung muss stockfrei bleiben. Kronenschluss ist zulässig.
5. Vorsorglich wird schon jetzt auf das ausführliche Merkblatt vom 01.03.2000 über die Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hingewiesen.

Als ein Unternehmen, das öffentliche Energieversorgung betreibt, sind wir Träger öffentlicher Belange. Wir verweisen insoweit auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I-S. 2141, ber. BGBl. 1998 I.S. 137)“

**Zitatende**

Im Rahmen des Vorverfahrens bestätigte die PLEdoc GmbH nochmals die damaligen Angaben.

### **9.3 Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch ein von der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises betriebenes Unternehmen, das eine zentrale Müllabfuhr und Ablagerung in geschlossener Deponie betreibt.

Die Müllsammelbehälter werden im wöchentlichen Umleerverfahren geleert. Zusätzlich werden Sondermüllabfuhr in Spezial-Containern, Altpapierabfuhr und Sperrmüllabholungen durchgeführt.

### **10.0 Wasserläufe, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete**

Der wasserwirtschaftlichen Nutzung unterliegende Flächen weist das Gemarkungsgebiet der VG Höhr-Grenzhausen nur in geringem Umfang aus. Als natürliche Wasserflächen sind in den Gemarkungen, im Bereich der Tallagen, zahlreiche Bachläufe vorhanden. Ihrer wasserwirtschaftliche Bedeutung entsprechend wurden sie überwiegend als Gewässer III. Ordnung eingestuft. Von der Einmündung des Masselbaches bis zur Gemarkungsgrenze wird der Brexbach als Gewässer II. Ordnung bezeichnet.

Nähere Beschreibungen dieser Gewässer ergeben sich aus der Landschaftsplanung. Alle Bachläufe sind in ihrer Fließrichtung zum Rheintal hin ausgerichtet. Die Freihaltung dieser Bachläufe von jeder Abwassereinleitung und sonstigen Verschmutzung und die natürliche Bachbettregulierung mit der Pflege der Bachbetränder sind vordringliche Aufgaben der Wasserwirtschaft.

Angestaute Gewässer sind einige, jedoch mit jeweils kleinen Flächen, in breiter Standortstreuung vorhanden. Sie sind sowohl in der Waldregion, als auch im Gebiet der Wiesennutzungen vorzufinden und dienen vorwiegend wasserwirtschaftlichen Zwecken, in dem sie als Fischzucht- oder Angelteiche genutzt werden.

In der Planung sind weitere Flächen mit wasserwirtschaftlicher Nutzung nicht vorgesehen.

Die vorhandenen, bekannten Wasserschutzgebiete sind mit den entsprechenden Wasserschutzzonen (WSZ I, II, III) in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Bei der Lage einer Änderungsfläche innerhalb eines Wasserschutzgebietes wird in der Einzeldarlegung des Änderungskataloges hierauf entsprechend eingegangen. Die Vorgaben der gültigen Rechtsverordnungen zu den jeweiligen Wasserschutzgebieten sind zu beachten.

## **11.0 Rohstoffvorrangflächen, Abgrabungen und Altablagerungen**

Unterirdischer oder oberirdischer Abbau von Bodenschätzen findet im Gebiet der VG Höhr-Grenzhausen in nennenswertem Umfang und auf gewerblicher Basis nicht mehr statt. Eingestellt wurden 2 Kiesgewinnungsanlagen an der Niesmühle und im Stadtwald. Bimsabbau erfolgt nur noch vereinzelt und in privatem Auftrag. Während der letzten Jahre wurden im Bereich südlich des Stadtteiles Höhr Bimssandvorkommen auf privaten und stadteigenen Flächen oberflächlich abgetragen. Das Material wurde bei Rohrleitungsverlegungen verwendet.

Gegenwärtig liegen jedoch von keiner privaten Seite Absichtserklärungen zur Neuanlage von Betriebsstätten oder Einrichtungen zur Gewinnung und Verarbeitung von Bodenmaterialien vor.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald sind im Gebiet der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung dargestellt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Abt. Bergbau/ Altbergbau sowie Boden und Baugrund - mineralische Rohstoffe, teilt im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens, des Vorverfahrens und der Planoffenlage mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen.

Das Plangebiet und dessen Änderungsbereiche werden von einer Vielzahl historischer Bergwerksfelder überdeckt. Das Landesamt für Geologie und Bergbau ist daher bei Einzelvorhaben erneut zu beteiligen.

Zudem sind bezüglich der Anregungen der Abteilung Boden und Baugrund allgemein, bei allen Eingriffen in den Baugrund die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124, zu beachten. Für Neuvorhaben oder größere Um- und Anbauten sind in der Regel Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

In der Planzeichnung sind die bekannten Altablagerungsstandorte symbolisch gekennzeichnet. Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz teilte im Schreiben vom 15.10.2008 zu verschiedenen Änderungsflächen Anregungen mit, die in die Einzeldarlegungen zu den Änderungsflächen aufgenommen wurden.

Die Altablagerungsthematik ist dann entsprechend auf den nachfolgenden Planungsebenen in Abstimmung mit der SGD Nord abschließend gutachterlich abzuarbeiten.

## **12.0 Denkmäler**

Die zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen aus dem Ursprungs-Flächennutzungsplan und Landschaftsplan bekannten Bodendenkmäler, Kultur- und Naturdenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, teilt im Rahmen des Vorverfahrens mit, dass die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege insofern durch die Flächennutzungsplanung berührt werden, als das Kulturdenkmale und Denkmalzonen im Plangebiet zu berücksichtigen sind. Sie sind Bestandteil der Denkmalliste und genießen Erhaltungs- und Umgebungsschutz nach § 2 Denkmalschutz- und -pflegegesetz, der sich u.a. auch auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann. Eine genaue Prüfung im Einzelfall sei bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand noch nicht möglich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege ist im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte beteiligt worden. Ebenfalls wird sie bei der Ausarbeitung der Bebauungspläne informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Kulturdenkmäler im Bereich der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen können aus der aktuellen Denkmalliste (vom 31.10.2011) im Anhang zur Begründung entnommen werden und sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Zudem sind immer die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere hinsichtlich der Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht von archäologischen Funden sind auf Bebauungsplanebene zu beachten.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz wies bereits im Rahmen des Landesplanerischen Verfahrens darauf hin, dass in allen Gemarkungen der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen archäologische Fundstellen bekannt sind, wie z.B. der römische Limes und die frühzeitlichen Töpfereien der Westerwälder Kannenbäcker.

## **13.0 Land- und forstwirtschaftliche Entwicklung**

### **13.1 Landwirtschaft**

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz trägt im Rahmen des Landesplanerischen Verfahrens vor, das aufgrund des Flächenverlustes bezüglich drei Änderungsflächen Bedenken bestehen. Es werden hierdurch Einkommensverluste für den landwirtschaftlichen Betrieb Jacobs befürchtet.

Es handelt sich hierbei um folgende Änderungsflächen:

- 1.3.3 Erweiterung einer gewerblichen Baufläche
- 1.3.18 Erweiterung einer Wohnbaufläche
- 1.3.29 Erweiterung einer gewerblichen Baufläche

Zudem wird auch der Änderungsfläche 1.3.28 aufgrund des zu geringen Abstandes zum Betrieb Jacobs nicht zugestimmt.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB trägt die Landwirtschaftskammer die Bedenken erneut vor.

In der Abwägung wird klargestellt, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan keine unmittelbare Beeinträchtigung der Bewirtschaftung der Fläche durch die Landwirtschaft darstellt. Somit wird seitens der Verbandsgemeinde an der Flächendarstellung festgehalten. Es ist anzumerken, dass es sich bei den Flächen 1.3.3 und 1.3.28 um redaktionelle Anpassungen an einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen muss eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebs, z.B. über die Bereitstellung von Alternativflächen im Flächentausch, ausgeschlossen werden.

Bezüglich der geplanten Darstellung von „Suchräumen für Ausgleichsflächen“ haben bereits im Jahr 2002 Abstimmungsgespräche der Verwaltung mit den betroffenen Landwirten und der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz stattgefunden. Als Ergebnis wurden zunächst die hofnahen Flächen nicht mehr als Suchräume für Ausgleichsflächen im Landschaftsplan dargestellt.

Unter dem Aspekt des heute entgegen dem Trend der letzten Jahre wieder stark gestiegenen Bedarfs an landwirtschaftlichen Nutzflächen ist die Darstellung der Suchräume für Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan insgesamt kritisch zu hinterfragen.

Im Flächennutzungsplan werden deshalb zunächst aus der Landschaftsplanung nur die bereits in Bebauungsplänen festgesetzten oder durch andere Planungen gesicherten Ausgleichsflächen dargestellt. Die Suchräume für Ausgleichsflächen werden zukünftig nur im Landschaftsplan dargestellt und können dort als fachliche Grundlage zur Findung von möglichen, geeigneten Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Ebenfalls kann auf Basis des Landschaftsplanes eine eventuelle Zuordnung von bestimmten potentiellen Ausgleichsflächen zu neuen Bauflächen geschehen (Ökokonto). Hierzu bietet der vorliegende Landschaftsplan mit den integrierten Zielvorstellungen entsprechende Basisinformationen.

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan soll jedoch nicht erfolgen, da hierdurch z.B. der Grundstückspreis der Ausgleichsflächen stark erhöht und somit die Attraktivität wieder eingeschränkt wird.

Unabhängig davon kann jedoch das Ökokonto der Verbandsgemeinde auf der fachlichen Basis des Landschaftsplanes unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geführt werden. Diese Möglichkeit ist weiterhin uneingeschränkt gegeben.

Die landwirtschaftlichen Ansiedlungen und Einzelgehöfte im Außenbereich sind im Flächennutzungsplan nach aktuellem Kenntnisstand entsprechend dargestellt. Weitere geplante Standorte für landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben oder die Anlegung von Sonderkulturen sind zurzeit nicht bekannt.

Aus den komplexen Darstellungen des Landschaftsplanes zu den landwirtschaftlichen Nutzungen erfolgte zur übersichtlicheren und handhabbareren Darstellung im Flächennutzungsplan eine Reduzierung auf drei wesentliche Kategorien.

**1. Landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker:**

Sie dient der reinen betriebswirtschaftlichen orientierten Bodenbewirtschaftung, unter Berücksichtigung der entsprechenden gutachten fachlichen landwirtschaftlichen Praxis.

**2. Landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland:**

Diese Flächen sind aufgrund ihrer naturräumlichen Gegebenheiten als Grünland zu bewirtschaften. Es handelt sich um Flächen, die unter betriebswirtschaftlichen Aspekten, als Wiese oder Weide (natürlich unter Berücksichtigung der entsprechenden guten fachlichen landwirtschaftlichen Praxis) oder unter landespflegerischen Aspekten (z.B. im Rahmen des FUL-Programmes: Streuobstwiesen, Ackerrandstreifenprogramm, Gründlandextensivierung etc.) entwickelt werden können. D.h. sie sind im Einzelfall bei Bedarf für beide Zielrichtungen offen. Die konkrete Entwicklungsrichtung ist im Einzelfall von dem Eigentümer bzw. Pächterinteresse abhängig, soweit keine hoheitliche Festlegung im Zuge eines Bebauungsplanes erfolgt.

**3. Landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünland und Acker mit Maßnahmen zum Erhalt und zur biotopgemäßen Nutzung und Pflege:**

Auf diesen Flächen, die durchgängig bereits heute als ökologisch hochwertig oder zumindest als potentiell hochwertig angesprochen werden können, soll flächenhaft eine extensive landwirtschaftliche Nutzung und somit konsequente Ausrichtung der Bewirtschaftung auf die Belange von Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgen.

## **13.2 Wald- und Forstwirtschaft**

Mit über 60 % Anteil der Forstfläche an der Gesamtgemarkung liegt die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen über dem Landesdurchschnitt für diese Flächennutzung.

Daraus leitet sich die besondere Verantwortung der Verwaltung und der Bürger für den Wald ab. Er ist von hohem, unersetzbarem Wert für das Landschaftsbild,

das Kleinklima, den Luftaustausch, die Staubabsorption, den Wasserhaushalt und die Naturerholung der Menschen. Die Pflege und Gesunderhaltung des Waldes dienen auch seiner Sicherung als Wirtschaftsfaktor. Der Wald ist das Arbeitsfeld der Forstarbeiter, er liefert mit dem Holz wertvolle Roh-, Bau- und Brennstoffe und kann auch zum Kommunaleinkommen beitragen.

Die intensive Pflege des Waldes, das Anlegen und der Schutz neuer Kulturen, die Wegeunterhaltung, das schnelle, vollständige Ausräumen von Schnitt- und Bruchholz, die Beseitigung von Naturschäden als Folge des Wirkens von Wind und Wasser, Maßnahmen zur Minderung des Windbruches und zur Aktivierung der Tier- und Pflanzenwelt im Wald, diese Aufgaben sind von der Gemeinschaft vorrangig zur Sicherung unserer naturbedingten Lebensgrundlage im Wald zu lösen.

Gemäß der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates wird grundsätzlich zur besseren Handhabbarkeit im Flächennutzungsplan auf eine differenzierte Darstellung der kartierten Waldbereiche verzichtet. Vielmehr ist diesbezüglich auf das für die Gemeindewälder vorliegende Forsteinrichtungswerk zu verweisen.

Zudem sind grundsätzlich die Bewirtschaftungsvorgaben zu beachten. Mit dem Landeswaldprogramm, den forstlichen Beiträgen zu den regionalen Raumordnungsplänen und den Waldfunktionenplänen werden allgemeine Grundsätze und Ziele in den betreffenden Regionen festgelegt.

#### **Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV):**

##### **„G 124**

Die Nutz-, Schutz- und Erholungswirkungen des Waldes und dessen typische Ausprägung als Element der Kulturlandschaft werden durch naturnahe Waldbewirtschaftung und durch besondere Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen gesichert und entwickelt.

[...]

##### **Begründung/ Erläuterung**

[...]

Durch naturnahen Waldbau sollen eine ökologische Waldentwicklung und der Aufbau biologisch gesunder, in Struktur und Arteninventar vielfältiger und damit elastischer Waldökosysteme als eine Voraussetzung für die Erhaltung und Förderung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht werden. Er bildet die Grundlage einer ausgeprägten und notwendigen Anpassungsfähigkeit bzw. natürlichen Flexibilität der Wälder an sich ändernde Umweltbedingungen und Klimaextreme.

Die Wälder sind bei öffentlichen Planungsvorhaben zu schützen. Die Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten ist in Abhängigkeit der naturräumlichen Ausstattung grundsätzlich auszugleichen (§14 Landeswaldgesetz).

[...]

Der höchstmögliche gesellschaftliche Gesamtnutzen der Leistungen der Wälder für die heutige Gesellschaft und künftige Generationen ist anzustreben. Der Wald übernimmt eine wichtige Funktion für erneuerbare Energieträger. Holz ist ökologischer Rohstoff und wichtiger erneuerbarer Energieträger. Die Verwendung von Holzprodukten und das Bauen mit Holz als regenerativer Energieträger findet in einem geschlossenen Kreislauf statt. Sie verringert die andernfalls zusätzlich auftretende CO<sub>2</sub>-Emission bei der Verbrennung fossiler Rohstoffe. Die Rahmenbe-

dingungen zur Verwendung des nachwachsenden CO<sub>2</sub>-neutralen Rohstoffes Holz sowie der erzielbaren Wertschöpfung durch regionale Verarbeitung sind zu verbessern. Regionale Forst-Holz-Wertschöpfungsketten mit dem Ziel, Holznutzung der kurzen Wege zu gewährleisten, sind zu sichern und erforderlichenfalls zu verbessern.“

#### **Ende Zitat LEP IV**

Zu einer naturnahen Waldbewirtschaftung gehört primär das Arbeiten mit standortgerechten Baumarten. Die Entwicklung von Mischwäldern mit einem hohen Anteil regionaltypischer Laubbäume wird angestrebt.

Folgende Grundsätze sind kennzeichnend für eine naturnahe Waldbewirtschaftung (Landesforsten Rheinland-Pfalz):

- Verzicht auf Kahlschläge,
- ökosystemverträgliche Gestaltung der Bewirtschaftung der Wildvorkommen (gezielte Förderung seltener Wildarten, gezielte Verringerung überhöhter Wildbestände auf ein Maß, bei dem die Waldverjüngung aller Baum- und Straucharten ohne Zaun möglich ist),
- Ernten der Bäume nach ihrer individuellen Reife,
- Vorrang natürlicher Verjüngung vor Pflanzung, Unterstützung natürlicher Wiederbewaldung,
- Waldböden nicht auf ganzer Fläche befahren,
- spezielle Behandlung wertvoller Waldränder,
- weitgehender Verzicht auf den Einsatz von Chemie zugunsten eines integrierten Waldschutzes,
- Erhalt, Pflege und Entwicklung walddisperser Lebensräume (zum Beispiel Alt- und Totholz) und seltener Tier- und Pflanzenarten,
- Wissenschaftliche Betreuung des Netzes der Naturwaldreservate, als Spiegel der natürlichen Entwicklung.

Darüber hinaus sollen spezielle Ziele des Arten- und Biotopschutzes durch

- die Erhaltung alter Bäume und Baumgruppen, das Belassen von Totholzanteilen, den Schutz und die Förderung seltener Florenelemente,
- den Ausbau des Netzes der Naturwaldzellen und
- die Bereitstellung von Flächen zur Entwicklung einer natürlichen Sukzession verfolgt werden.

Spezielle Ziele des Arten- und Biotopschutzes können im Rahmen des Vertragsnaturschutzes verwirklicht werden.“

Hierdurch ist eine fachgerechte und auch in ökologischer Hinsicht sinnvolle Waldbewirtschaftung ausreichend sichergestellt.

Wie zuvor dargelegt, wird im Flächennutzungsplan bezüglich der Waldflächen nur die Kategorie: „Wald bzw. Forstflächen“ dargestellt.

## **14.0 Teilplanung Naherholung**

### **14.1 Anlass der Flächennutzungsplan-Teilplanung „Naherholung“/ Ziel der Änderung**

Gemäß dem Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 13.09.2004 sollte das Gebiet der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen bezüglich der Eignung von Flächen für die Naherholung untersucht werden.

Hierbei war die Aufgabe, das Erholungspotential der Landschaft vertiefend zu untersuchen und die Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Naherholung zu ermitteln, zu bewerten und darzustellen. Das Erholungspotential beschreibt die natürliche und die infrastrukturelle Ausstattung des Untersuchungsgebietes für Erholung und Freizeitaktivitäten. Im Vordergrund steht die landschaftsbezogene Erholung in Form von Wandern, Spazieren und Natur erleben.

Die Geeignetheit des Verbandsgemeindegebietes für die Naherholungsnutzung dokumentiert sich bereits in den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald.

Der RROP stellt das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde, außerhalb der Ortslagen, u.a. als „Regionaler Grünzug“, als „Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr“ sowie als „Erholungsraum“ dar.

Dies verdeutlicht bereits heute die hervorgehobene Stellung der Verbandsgemeinde für die Naherholungsnutzung.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist insgesamt die Verbesserung der Möglichkeiten für die Naherholung, die Stärkung des Fremdenverkehrs sowie die Verbesserung der Zugänglichkeit der Erholungsräume für die Allgemeinheit. Der Verbandsgemeinderat sieht aufgrund der immer zunehmenden Flächeninanspruchnahme durch immissionsträchtige Nutzungen vorliegend den Bedarf für die Verbesserung und die langfristige Sicherung der Naherholungsbereiche in der Verbandsgemeinde eindeutig als gegeben an.

Die Planung ist insgesamt als „Positivplanung“ zu betrachten. Das bedeutet, dass in den Flächen „mit besonders guter Eignung“ für die Naherholung diese Funktion verstärkt in den Vordergrund gestellt werden soll, aber auch in dem übrigen Bereich der Verbandsgemeinde weiterhin Maßnahmen durchgeführt werden können, welche die Naherholungsfunktion positiv beeinflussen. Die Planung hat also keinen restriktiven Charakter für den Restbereich der Verbandsgemeinde, sondern dokumentiert und fixiert als Positivplanung die hervorgehobene Stellung der Änderungsbereiche für die Naherholung.

Die nachfolgend ermittelten Bereiche, mit besonders guter Eignung für die Naherholung, sollen zukünftig einerseits nach bestimmten Zielvorstellungen und Handlungsempfehlungen entwickelt werden (z.B. Erhaltung und Verbesserung der Waldbilder und der landwirtschaftlich geprägten Offenlandbereiche) aber andererseits auch von Siedlungstätigkeit sowie baulichen Anlagen, die zu einer starken Überformung des natürlichen Reliefs führen bzw. die Blickbeziehungen in der offenen Landschaft negativ beeinträchtigen, soweit wie möglich freigehalten werden.

Die Sicherstellung der Naherholungsfunktion ist das eindeutige Ziel der Flächennutzungsplanänderung für den Themenbereich/ Teilplan „Naherholung“.

Die zunächst parallel laufende Teilplanung „Naherholung“ wird nun wie geplant in die Flächennutzungsplan-Gesamtplanarstellung integriert.

## **14.2 Vorgaben überörtlicher Planungen sowie Fachplanungen**

### **14.2.1 Landesplanerische Stellungnahme**

Eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG liegt vor. Die vorgetragenen planungsrelevanten Aspekte sind in die weitere Planung eingeflossen.

### **14.2.2 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)**

Die Gemeinde ist Teil des landesweit bedeutsamen Bereichs für den Freiraumschutz und liegt im Übergangsbereich zwischen der Neuwieder Rheintalniederung, einer weiten, stark durch Bebauung geprägten Talniederung, und dem Niederwesterwald, einer Landschaft mit hohem Waldanteil und Offenlandbereichen auf den Hochflächen, markanten Taleinschnitten und historischer Prägung durch den Tonabbau.

Der östliche Teil der Gemeinde liegt innerhalb der historischen Kulturlandschaft „Kannebeckerland, Niederwesterwald“. Kennzeichnend für diese Landschaft sind Bodenschätze (Tone), Keramische Industrie (Töpfereien) und historische Ortsbilder. Weite Teile der Gemeinde sind als Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten in Karte 16 eingetragen.

Der Südwesten der Verbandsgemeinde stellt nach Karte 18 des LEP IV einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus dar.

### **14.2.3 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald**

Im RROP ist der gesamte Bereich der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen als Regionaler Grünzug dargestellt.

Gemäß dem Textteil des RROP unter Pkt. 4.1

Zitat:

„dienen Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.

Demnach sind in den regionalen Grünzügen und Grünzäsuren nur Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind. Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Vorhaben.

Die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren sind multifunktionale Instrumente zur Freiraumsicherung. Sie erfüllen mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig und enthalten:

- landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen,
- Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen),
- ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotop-, bedeutsame Biotop-Vernetzungsachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.),
- wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete),
- überschwemmungsgefährdete Bereiche
- siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen,
- landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede),
- für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche.

Regionale Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Deshalb darf innerhalb der regionalen Grünzüge keine flächenhafte Besiedlung stattfinden.

Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der 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 Windenergieanlagen, Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Naherholung und das schutzwürdige Landschaftsbild in regionalen Grünzügen nicht beeinträchtigt wird.** Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden.

Außerhalb der Kernbereiche regionaler Grünzüge ist eine organische städtebauliche Entwicklung zulässig.

Privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z. B. landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben bzw. sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen) sind in den regionalen Grünzügen zulässig, wenn die einzelnen Freiraumfunktionen regionaler Grünzüge als öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Dem Tourismus dienende Vorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den regionalen Grünzügen zulässig. Durch die landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung wird die Kulturlandschaft in den regionalen Grünzügen erhalten und gepflegt.“

Zitatende

Zudem liegt ein Großteil der Verbandsgemeinde in einem Erholungsraum.

**Zitat:**

„In den Erholungsräumen soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiter entwickelt werden.“

In den Erholungsräumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

.....

Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z.B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Erholungsräumen vermieden werden. ....“

**Zitatende**

Zusätzlich sind gemäß der RROP-Darstellung auch die Belange des Wasserschutzes zu beachten.

**Zitat:**

„4.2.1 Wasser- und Hochwasserschutz

Eine in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichende Wasserversorgung in allen Teilräumen der Region ist als Lebensgrundlage für die Bevölkerung entscheidend und soll deshalb bei allen Planungen und Maßnahmen besonders beachtet werden. ...

Für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung sind in der Plankarte die festgesetzten und die geplanten Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete dargestellt. In diesen Gebieten kommt der Trinkwasserversorgung bei raumbedeutsamen Entscheidungen besonderes Gewicht zu.“

**Zitatende**

### **14.3 Methodische Vorgehensweise und Bewertung der Untersuchungsergebnisse**

Bezüglich der methodischen Vorgehensweise zur Ermittlung von „Bereichen mit besonders guter Eignung für die Naherholung“ im Gebiet der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen wird insgesamt auf die Ausführungen in der Fachuntersuchung, als Anhang zur Begründung verwiesen.

Die dortige Fachuntersuchung des gesamten Gebietes der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen führt im Ergebnis zu einer Einordnung der verschiedenen bewerteten Raumeinheiten nach der Eignung für die Naherholung.

Die Einordnung erfolgt in Stufen von „mittel“ bis „sehr hoch“. Da das gesamte Verbandsgemeindegebiet eine relativ hochwertige Struktur in Bezug auf die landschaftliche Erholungsfunktion besitzt, ist auch in den belasteteren Bereichen zumindest die Wertstufe „mittel“ anzusetzen.

Da jedoch vorliegend nur die geeignetsten Flächen im Flächennutzungsplan gesichert werden sollen, wurde als Mindestkriterium die Einstufung als „hoch bis sehr hoch“ festgelegt.

Im Ergebnis sind hierbei 3 größere zusammenhängende Bereiche herausgearbeitet worden:

Bereich Nord, „Hilgerter Höhe, Wiesenberg, Köpfchen“	rd. 237 ha
Bereich Mitte, „Grenzhausener Stadtwald“	rd. 142 ha
Bereich Süd, „Im untersten Hau, Wolfsgraben, Alsbach“	rd. 114 ha

(siehe hierzu die Änderungsflächen in der Planzeichnung)

Diese 3 Bereiche sollen zukünftig im Flächennutzungsplan als „Flächen mit besonders guter Eignung für die Naherholung“ dargestellt werden. In diesen Bereichen sind die „Zielvorstellungen und Handlungsempfehlungen“ aus der Anlage .... zur Begründung bei zukünftigen Planungen zu beachten und in die Abwägungsentscheidungen mit entsprechendem Gewicht einzustellen.

Die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan erfolgt als überlagernde, offene Schraffur der bisherigen, und weiterhin bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen. Sie ist als zusätzliche Nutzungsaussage zu betrachten und stellt bewusst keine Sonderbaufläche, Grünfläche o.ä. dar.

Zur inhaltlichen Abgrenzung zu den sonstigen Flächennutzungsplandarstellungen gemäß dem offenen Katalog des § 5 (2) BauGB wird diese neue Signatur in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen eingeführt.

Da die Abgrenzung der Flächen fachlich nicht exakt an Parzellengrenzen orientiert werden kann, wurde eine offene Schraffur zur Darstellung gewählt.

Sie stellt für die Flächennutzungsplanebene eine hinreichende Konkretheit der Flächendarstellung sicher.

## **15.0 Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept/ Integration der Landschaftsplanung**

### **15.1 Vorbemerkungen**

Mitte 2007 hat die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen dem Planungsbüro Dr. Sprengnetter und Partner, den Auftrag zur Anpassung des Landschaftsplanes des Büros „Bierbaum-Aichele“ an die aktuellen rechtlichen Vorgaben des BNatSchG, des LNatSchG und des EU-Rechtes erteilt.

Das landschaftsplanerische Zielkonzept wurde bezüglich der Planzeichnung auf Basis aktueller Datengrundlagen übergeordneten Planungen aktualisiert und für die wesentlichen materiellen Änderungen wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Aktualisierung der Darstellungen im Außenbereich konnte aufgrund der Maßstabebene der zur Verfügung stehenden großräumigen Planungen nicht wie bei der GIS-fähigen Neudigitalisierung der Ortslagen auf Katasterebene erfolgen. Für die Flächennutzungsplanebene ist die Detailschärfe der zur Verfügung stehenden Datenbasis im Maßstab 1:5.000 oder 1:10.0000 als ausreichend zu betrachten.

Der Landschaftsplan als Planungsinstrument der Landespflge ermittelt und beurteilt das Naturraumpotential eines Landschaftsraumes in seiner Leistungsfähigkeit sowie Belastbarkeit, um daraus entstehende Defizite und Probleme aufzudecken, die durch die wachsende Industrialisierung und Nutzungsintensivierung entstanden sind und entstehen werden.

Das Hauptziel der Landschaftsplanung ist die Erhaltung der biologischen Lebensfähigkeit des Naturhaushaltes und eine gezielte ökologische und gestalterische Sicherung und Entwicklung der Landschaft. Der Landschaftsplan als solcher ist ein landespflegerisches Gutachten zur Einschätzung der Umweltverträglichkeit bestehender und absehbarer Eingriffe und Belastungen der Landschaft, das auf einer Bestandsanalyse und -bewertung, einer Zielplanung und einer abschließenden Maßnahmenplanung aufbaut. Damit ist der Landschaftsplan zunächst ein eigenständiges, noch nicht mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmtes Ziel- und Handlungskonzept.

Die Darstellungen im integrierten Flächennutzungsplan entfalten grundsätzlich keine Drittwirkung für die Eigentümer von Grundstücken. Sowohl die städtebaulichen Bauflächendarstellungen als auch die landespflegerischen flächenbezogenen Zielsetzungen richten sich vorrangig an die Ortsgemeinden, Verbandsgemeinde und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes beteiligt worden sind. Soweit die Träger öffentlicher Belange den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht widersprechen, sind sie an die Darstellungen bei ihren eigenen Planungen bis auf weiteres gebunden. Die Ortsgemeinden sind bei der Entwicklung von Bauland oder Hauptverkehrsstraßenzügen im Außenbereich an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Diese müssen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, soweit ihre Darstellung nicht nur nachrichtlichen Charakter hat (z.B. klassifizierte Straßen nach FernStrG oder LStrG) besitzt.

Für den Grundstückseigentümer, insbesondere den **Landwirt**, resultiert aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan keine unmittelbare Beeinträchtigung der Landbewirtschaftung und ebenfalls nicht aus den Darstellungen im Landschaftsplan als reines Fachgutachten. Auch kann nicht aufgrund der Darstellungen im integrierten Flächennutzungsplan ein Enteignungsverfahren oder ein enteignungsgleicher Eingriff begründet werden.

Der Landschaftsplan wird nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes, sondern lediglich dessen Anlage (vertieftes Fachgutachten). Damit wird dokumentiert, dass der Landschaftsplan ein eigenständiges Fachgutachten ist, das ausschließlich die sektorale landespflegerische (Fach-)Sichtweise darstellt. Ihm kommt keinerlei politische Willensbedeutung des Verbandsgemeinderates zu. Diesem landespflegerischen Fachgutachten als Abwägungsgrundlage für den (politischen) Flächennutzungsplan ist z.B. auch ein landwirtschaftliches Fachgutachten im Range gleichgestellt.

Aus der sektoralen landespflegerischen Betrachtung des Landschaftsplanes wurden zunächst alle Zielsetzungen in den (politischen) Flächennutzungsplan übernommen, die nicht mit sonstigen Belangen, - hier insbesondere städtebaulichen Belangen - im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB kollidieren. Dies gilt insbesondere für den gesamten Außenbereich.

Bei den im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächenlagen und -zuschnitten, wurden die Zielvorgaben des Landschaftsplanes, soweit wie möglich berücksichtigt. Dennoch sind in Teilbereichen Konflikte zu landespflegerischen Zielsetzungen nicht zu vermeiden gewesen. Soweit landespflegerische Fachbedenken gegen eine Baulandnutzung bestehen, wurde in diesen Einzelfällen bei der Bauflächenbewertung vertieft auf die landespflegerischen und sonstigen Belange eingegangen.

**Der Landschaftsplan ist nach folgenden Teilgebieten geordnet:**

## 15.1.1 Flächen und Strukturen, die vorrangig dem Arten- und Biotopschutz dienen

### 15.1.1.1 Schutzgebiete nach Bundes-/ Landesnaturschutzgesetz

- **Naturparke nach § 21 LNatSchG**  
- Naturpark Nassau mit Kernzone  
*Abgrenzung gemäß:* Digitale Daten Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Oppenheim
- **Naturschutzgebiete nach § 17 LNatSchG**  
nur geplante Naturschutzgebiete  
*Abgrenzung gemäß:* Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, Stand 01/2005. Bearbeitung: Bierbaum u. Partner Mainz
- **Naturdenkmäler nach § 22 LNatSchG**  
*Abgrenzung gemäß:* Digitale Daten Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Oppenheim
- **Geschützte Landschaftsbestandteile nach § 23 LNatSchG**  
*Abgrenzung gemäß:* Digitale Daten Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Oppenheim;  
Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, Stand 01/2005. Bearbeitung: Bierbaum u. Partner Mainz  
hier: auf Grundlage der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
- **Gesetzlich geschützte Biotope nach § 28 LNatSchG**  
*Abgrenzung gemäß:* Digitale Daten Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Oppenheim
- **Natura 2000-Gebiete nach § 25 LNatSchG**  
- FFH-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie  
*Abgrenzung gemäß:* Digitale Daten Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Oppenheim
- **Biotopkartierung Rheinland-Pfalz**  
- schutzwürdige Biotope inkl. geschützter Biotope nach § 28 LNatSchG  
*Abgrenzung gemäß:* Digitale Daten Bereich Naturschutz und Landschaftspflege. Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Oppenheim  
*Hinweis:* Für den Kreis Westerwald liegt noch keine aktualisierte Biotopkartierung vor.

#### **15.1.1.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 14 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 5 (2) Nr. 10 und 5 (2a) BauGB**

- bestehende Flächen zum Ökokonto der Verbandsgemeinde
- bestehende Flächen zum Ökokonto des Forsteinrichtungswerks
- bereits festgesetzte Ausgleichsflächen gemäß Flächennutzungsplan
- Suchräume für Ausgleichsflächen

*Darstellung gemäß:* Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, Stand 01/2005. Bearbeitung: Bierbaum u. Partner Mainz

#### **- Kompensationsflächen (dauerhafte Ausgleichsflächen):**

*Darstellung gemäß:* Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz ([www. Naturschutz.rlp.de/website/LANIS](http://www.Naturschutz.rlp.de/website/LANIS))

#### **15.1.1.3 Umgrenzung von rechtskräftig ausgewiesenen Schutzgebieten gemäß Bundeswaldgesetz**

- Erholungswald gemäß § 13 BWaldG mit sehr hoher Bedeutung
- Erholungswald gemäß § 13 BWaldG mit hoher Bedeutung
- Bodenschutzwald gemäß § 12 BWaldG

*Darstellung gemäß:* Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, Stand 01/2005. Bearbeitung: Bierbaum u. Partner Mainz

#### **15.1.1.4 Kultur- und Bodendenkmäler**

- **Bodendenkmäler nach § 3 (2) DSchPfG**
  - Limes

*Darstellung gemäß:* Vorentwurf zum Flächennutzungsplan. Bearbeitung: Ingenieurbüro Thran

- **Bodenkmäler ohne amtliche Kennzeichnung**

*Angaben gemäß:* Aktionskreis WEA Region Hilgert, K.-L. Schmidt, 56206 Hilgert/Kammerforst

#### **15.1.1.5 Flächen und Strukturen, die vorrangig der landschaftsbezogenen Erholung dienen**

- Hauptwanderwege, örtliche Wanderwege/ Rundwanderwege
- Radwanderwege

*Darstellungen gemäß:* Wanderkarte des Westerwald-Vereins e.V.

Naturpark Nassau Blatt 2 (Nord), 1:25.000. Hrsg.: LVermGeo mit ergänzenden Angaben durch „Wanderwegekonzept VG Höhr-Grenzhausen“, Vorabzug vom 25.07.2007; Bearbeitung: Büro für nachhaltige Raumentwicklung und Umweltinformation Redlin, Dreikirchen

- **Einzelmerkmale Touristik**

- Aussichtspunkte, Schutzhütten usw.

*Darstellungen gemäß:* Wanderkarte des Westerwald-Vereins e.V.

Naturpark Nassau Blatt 2 (Nord), 1:25.000. Hrsg.: LVermGeo

- **Eignungsbereiche für die Naherholung**

- Schwerpunkt Naherholung

Räume mit besonders guter Eignung für die Naherholung

*Grundlage:* Ermittlung und Bewertung der Landschaft nach ihrer Eignung als Raum für die Naherholung. Gutachten im Auftrag der VG Höhr-Grenzhausen. Bearbeitung: Dr. Sprengnetter und Partner GbR. Landschaftsarchitekt E. Wilhelm, Juni 2005

#### 15.1.1.6 **Schutzgebiete nach Landeswassergesetz**

- **Wasserschutzgebiete nach § 13 LWG**

*Darstellung gemäß:* Digitaler Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz ([www.geoportal-wasser.rlp.de](http://www.geoportal-wasser.rlp.de))

#### 15.1.1.7 **Flächen mit Darstellung von Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen**

- Landwirtschaftl. Nutzflächen/Acker
- Landwirtschaftl. Nutzflächen (Acker), Bewirtschaftung gemäß den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“
  
- Landwirtschaftl. Nutzflächen/Grünland
- Erhalt des Grünlandanteils, Nutzung und Pflege gemäß den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“
  
- Landwirtschaftl. Nutzflächen/Grünland
- Wiesen und Weiden mittlerer Standorte → Landwirtschaftl. Nutzflächen (Grünland), Erhalt der Grünlandflächen, Verbesserung der natürlichen Artenvielfalt von Wiesen und Weiden durch biotopgemäße Nutzung und Pflege
  
- Landwirtschaftl. Nutzflächen/Grünland
- Erhalt und biotopgemäße Nutzung und Pflege trockener und magerer Wiesen und Weiden, Ausschöpfen des Standortpotentials für die Entwicklung natürlich artenreicher Grünlandflächen
  
- Landwirtschaftl. Nutzflächen/Grünland
- Streuobstbestände → Erhalt, Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen und -weiden
  
- Landwirtschaftl. Nutzflächen/Grünland

- Erhalt und Entwicklung von Feuchtwiesen und –weiden auf geeigneten Standorten, strukturerhaltende Nutzung und Pflege
- Landwirtschaftl. Nutzflächen/Grünland
- Röhricht und Großseggenriede → Erhalt und Entwicklung von Röhrichten und Großseggenrieden auf geeigneten Standorten
- Forstwirtschaftliche Flächen /Wald
- Laubwälder mittlerer Standorte und ihre Mäntel → Waldflächen mit Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung der landschaftsökologischen Funktion des Walds; Sicherung von Altholzinseln, Sicherung von großflächigen zusammenhängenden Waldgebieten, Entwicklung von Waldrändern
- Forstwirtschaftliche Flächen /Wald
- Gesteinshaldenwälder → Waldflächen mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Gesteinshaldenwäldern
- Forstwirtschaftliche Flächen /Wald
- Trockenwälder → Waldflächen mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Trockenwäldern
- Forstwirtschaftliche Flächen /Wald
- Bruch- und Sumpfwälder → Waldflächen mit Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Bruch- und Sumpfwäldern
- Fließgewässerabschnitte mit besonderer ökologischer Bedeutung

**Als Grundlagendaten:**

- ATKIS (Amtliches Topografisch-Kartografisches Informationssystem)
- Biotopkartierung einschließlich der nach § 28 LNatSchG geschützten Flächen, 1: 25.000
- Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Westerwald, 1: 25.000

## **15.2 Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan**

Die nachhaltige Sicherung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes sowie die Wahrung der Belange des Biotop- und Artenschutz, der Bodenfunktion, des Wasserhaushaltes, der bioklimatischen Funktion sowie des Naturerlebnisses und Erholungsfunktion ist nach LNatSchG die zentrale Aufgabe der Landschaftsplanung.

Die landschaftsplanerische Entwicklungskonzeption beinhaltet ein komplexes Bündel von Maßnahmen zur Realisierung der Zielvorstellung von Naturschutz und Landespflge.

Sie stellen das Ergebnis der Bestandserhebung und Analyse des Zustandes von Natur und Landschaft dar, welche nach entsprechender Abwägung und Würdigung durch die kommunalen Gremien in den Flächennutzungsplan integriert werden.

Die bereits festgesetzten und nachrichtlich dargestellten Schutzgebiete und Objekte (LSG, ND etc.) unterliegen nicht der Abwägung und sind in den Flächennut-

zungsplan zu übernehmen. Neben der nachrichtlichen Übernahme von z.B. Naturdenkmälern werden im Außenbereich auch die kartierten, pauschal geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG übernommen.

Hierzu gehören die Lebensräume und Lebensgemeinschaften die besonders selten oder in ihrem Bestand stark bedroht sind. Jede Fläche, die die in § 30 BNatSchG festgelegten Kriterien in naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, ist gesetzlich geschützt. Hierbei ist allein entscheidend, ob die betreffende Fläche die fachlichen Merkmale erfüllt. Liegen die fachlichen Kriterien für ein gesetzlich geschütztes Biotop vor, ist es von der Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde als solches zu behandeln. Das wesentliche Merkmal dieses Schutzes ist, dass er **unmittelbar kraft Gesetzes** greift.

Die auf der Grundlage des Landeswassergesetzes festgelegten Wasserschutzgebiete werden durch die obere Wasserbehörde durch Rechtsverordnung festgesetzt und ebenfalls als nachrichtliche Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

Im Wesentlichen sind folgende landschaftsplanerische Flächen in der Flächennutzungsplandarstellung enthalten:

- **Flächen für die Landwirtschaft**  
(siehe Pkt. 13.1 der Begründung)
- **Flächen für Wald und Forstwirtschaft**  
(siehe Pkt. 13.2 der Begründung)
- **Schutzgebiete nach Landesnaturschutzgesetz:**
  - z.B. - Bestand Naturpark Nassau
  - Bestand Flächen mit Pauschalschutz gemäß § 30 BNatSchG
  - Naturschutzgebiete
  - Geschützte Landschaftsbestandteile
- **Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz:**
  - z.B. - Wasserschutzgebiete (Zone I-III)
  - Fließgewässer
  - Darstellung der Stillgewässer (z.B. Teiche)
- **Schutzkategorien nach Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPFG)**
  - z.B. - Bodendenkmäler
  - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Denkmalzonen
  - Kulturdenkmäler
  - Sanierungsgebiete
- **Bestand Wanderwege, Radwege, Aussichtspunkte, ...**
- **Grünflächen und Flächen für Freizeit und Erholung**
  - Siedlungs- und landschaftsstrukturierende Grünflächen (Grünflächen ohne landespflegerische Zweckbestimmung/ sonstige Grünflächen, z.B. Straßenbegleitgrün, Sukzessionsflächen, Feldgehölze etc.)
  - festgesetzte Grünflächen gemäß Bebauungsplan oder

Darstellung des Flächennutzungsplanes (z.B. Friedhof, Spielplatz, Park etc.)

- festgesetzte Kompensationsflächen (Ökokontoflächen), soweit sie bekannt waren (Ökokonto VG, Forsteinrichtungswerk und aus konkreter Bauleitplanung)

### 15.3 FFH- und Vogelschutzgebiete, Ökokonto

Bezüglich der **FFH- Gebietsthematik** ist festzuhalten, dass die FFH-Gebiete gemäß Anlage 1 zu § 25 LNatSchG im Plan entsprechend nachrichtlich dargestellt werden.

Im Gebiet der Verbandsgemeinde liegen keine VS-Gebiete.

Liegt eine materielle Änderungsfläche in einem Abstand von unter 300 m zu einem FFH- Gebiet, so wurde dieser Sachverhalt entsprechend in den Einzelflächendarlegungen thematisiert.

Im Hinblick auf die Erstellung eines „**Ökokontos**“ wird auf die Ausführungen unter Pkt. 13.1 verwiesen.

### 16.0 Einzelflächendarlegungen zu den materiellen Änderungsflächen

#### 16.1 Übersicht der geänderten Flächen (Flächenbilanz)

Die geänderten Flächendarstellungen sind nachfolgend je Gemeinde in tabellarischer Form **summarisch** aufgelistet. Diese Auflistung fasst entgegen der Auflistung unter Pkt. 16.2 bis Pkt. 16.5 sowohl materielle (mat.) als auch redaktionelle Änderungen (red.) zusammen.

Hierdurch wird in erster Linie erreicht, dass bezüglich des Bruttowohnbaulands eine vollständige Berechnung der Bruttowohnbaulandneudarstellung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan vorliegt.

Hierbei ist es unerheblich, ob das zusätzliche Flächenpotential durch redaktionelle Anpassung an einen z.B. rechtskräftigen Bebauungsplan oder eine materielle Neudarstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan geschaffen wird. In den Änderungskatalogen der materiellen Änderungsflächen (Pkt. 16.2, 16.3, 16.4) werden nur die Änderungsflächen aufgeführt und nachfolgend in einer Einzeldarlegung betrachtet, die nicht z.B. aufgrund einer bereits bestehenden konkreten Bauleitplanung, im Flächennutzungsplan geändert wurden.

Die Änderungsflächen (sowohl materielle als auch redaktionelle) können in der Planzeichnung durch die Flächenbezeichnung und eine farbliche Umrandung eindeutig zugeordnet werden.

Gemeinde lfd.Nr.	W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Gemeinbedarf- fl. (ha)	Land- wirt. fl. (ha)	Wald. fl. (ha)	Grün- fl. (ha)	Bahnfl. / Verkehrsfl. (ha)
<b>Höhr-Grenzhausen</b>									
1.2.1 (Red.)		-1,51	+1,51						
1.2.1a (Red.)		-0,42	+0,42						
1.2.2 (Red.)			+0,20				-0,20		
1.2.3 (Red.)			+0,06			-0,06			
1.2.4 (Mat.)			+2,55				-2,55		
1.2.6 (Mat.)				-2,35		+2,35			
1.2.7 (Mat.)			-0,36					+0,36	
1.2.8 (Red.)		-0,08						+0,08	
1.2.9 (Red.)			+0,79	-0,79					
1.2.10 (Red.)			+0,16	-0,16					
1.2.11 (Mat.)				+0,67				-0,67	
1.2.13 (Red.)			+0,24		-0,07			-0,01	-0,16
1.2.14 (Red.)		-0,42	+0,42						
1.2.15 (Mat.)		-0,71		+0,71					
1.2.16 (Red.)			+2,19						- 2,19
1.2.17 (Mat.)	+0,56	-0,56							
1.2.19 (Mat.)	+0,32	-0,32							
1.2.19a(Mat.)		+1,47					-1,47		
1.2.19b Mat.)	-2,21	+2,21							
1.2.20 (Mat.)	-1,24	+1,24							
1.2.21 (Mat.)				+0,95			-0,95		
1.2.22 (Mat.)		+2,67				-2,67			
1.2.23 (Red.)		+0,71	-0,71						
1.2.24 (Red.)		+0,73	-0,73						
1.2.26 (Mat.)					+0,40			-0,40	
1.2.27 (Red.)	+0,68			-0,68					
1.2.28 (Red.)						-0,36		+0,36	
1.2.29 (Red.)				-0,20	+0,20				
1.2.30 (Red.)		-0,88		+1,06				-0,18	
1.2.31 (Red.)	+0,71				-0,71				
1.2.32 (Mat.)	+0,14							-0,14	
1.2.33 (Red.)		+0,14	-0,14						
1.2.34 (Red.)		-1,24	-0,20					+1,44	
1.2.35 (Mat.)	+6,59					-6,59			

<b>Gemeinde lfd.Nr.</b>	<b>W (ha)</b>	<b>M (ha)</b>	<b>G (ha)</b>	<b>S (ha)</b>	<b>Gemeinbedarf- fl. (ha)</b>	<b>Land- wirt. fl. (ha)</b>	<b>Wald. fl. (ha)</b>	<b>Grün- fl. (ha)</b>	<b>Bahnfl. / Verkehrsfl. (ha)</b>
<b>Höhr-Grenzhausen</b>									
1.2.36 (Red.)		-0,22						+0,22	
1.2.37 (Red.)		-1,34						+1,34	
1.2.39 (Mat.)		+1,34	-1,34						
1.2.40a(Mat.)	-0,31	+0,31							
1.2.41 (Mat.)		+0,29						-0,29	
1.2.42 (Mat.)					+1,19			-1,19	
1.2.45 (Mat.)	-8,77							+8,77	
1.2.47 (Mat.)			-0,93				+0,93		
1.2.48 (Red.)			-1,57					+1,57	
1.2.49 (Mat.)		+0,31				-0,31			
1.2.50 (Mat.)		+1,14	-1,14						
1.2.51 (Mat.)			+0,34					-0,34	
1.2.55 (Red.)						-3,87		+3,87	
1.2.56 (Red.)				+0,22			-0,22		
1.2.57 (Red.)				+0,38			-0,38		
1.2.58 (Red.)	-0,16							+0,16	
1.2.59 (Red.)	+0,64	-0,64							
1.2.60a(Red.)	-1,11	+1,01						+0,10	
1.2.60b(Red.)	-1,60	+1,54						+0,06	
1.2.61 (Red.)		+0,43	-0,43						
1.2.62 (Red.)								+1,87	-1,87
1.2.63 (Mat.)	+2,00					-1,23	-0,27	-0,50	
<b>Summe:</b>	<b>-3,76</b>	<b>+7,2</b>	<b>+1,33</b>	<b>-0,19</b>	<b>+1,01</b>	<b>-12,74</b>	<b>-5,11</b>	<b>+ 16,48</b>	<b>-4,22</b>

Gemeinde lfd.Nr.	W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Gemeinbedarf- fl. (ha)	Land- wirt. fl. (ha)	Wald. fl. (ha)	Grün- fl. (ha)	Bahnfl. / Verkehrsfl. (ha)
<b>Hillscheid</b>									
1.3.1(Red.)			+0,27			-0,27			
1.3.2(Red.)						-0,36		+0,36	
1.3.3(Red.)			+0,60			-0,60			
1.3.4(Red.)			-0,03			+0,03			
1.3.5(Red.)			+0,24			-0,24			
1.3.6(Red.)			-0,06					+0,06	
1.3.7(Red.)	+0,24	+1,44	-4,17					+2,06	0,43
1.3.8(Mat.)	+0,45		-0,45						
1.3.9(Mat.)	+0,42							-0,42	
1.3.10(Red.)	+0,62				-0,62				
1.3.11(Red.)				+2,46			-1,13	-1,33	
1.3.12(Red.)	+1,33	-1,33							
1.3.13(Red.)	-0,23							+0,23	
1.3.14(Red.)						-0,07		+0,07	
1.3.15(Red.)		+0,11				-0,11			
1.3.16(Red.)	-1,71							+1,71	
1.3.17(Red.)	-0,44							+0,44	
1.3.17a(Mat.)	-2,19					+2,19			
1.3.18 (Mat.)	+5,12					-5,12			
1.3.19 (Red.)					+0,54			-0,54	
1.3.20 (Red.)	+0,36					-0,36			
1.3.21 (Mat.)	+0,22					-0,22			
1.3.22 (Red.)						-2,88		+2,88	
1.3.23 (Red.)			-2,13					+2,13	
1.3.24 (Red.)						-0,36		+0,36	
1.3.26 (Red.)			+0,20			-0,20			
1.3.27 (Red.)			+0,30			-0,30			
1.3.28 (Red.)		+2,81	-2,81						
1.3.29 (Mat.)			+1,84			-1,84			
1.3.31 (Red.)								+6,13	-6,13
1.3.32 (Mat.)			+0,19						-0,19
<b>Summe:</b>	<b>+4,19</b>	<b>+3,03</b>	<b>-6,01</b>	<b>+2,46</b>	<b>-0,08</b>	<b>-10,71</b>	<b>-1,13</b>	<b>+14,14</b>	<b>-5,89</b>

Gemeinde lfd.Nr.	W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Gemeinbedarf- fl. (ha)	Land- wirt. fl. (ha)	Wald. fl. (ha)	Grün- fl. (ha)	Bahnfl. / Verkehrsfl. (ha)
<b>Hilgert</b>									
1.4.1 (Mat.)						-1,52		+1,52	
1.4.1.a(Red.)	+1,22				-0,17			-0,63	-0,42
1.4.1.b(Mat.)						+0,38		-0,38	
1.4.2 (Mat.)	+2,01					-2,01			
1.4.3 (Mat.)						+1,94		-1,94	
1.4.3a(Mat.)			+4,2			-4,2			
1.4.4 (Mat.)		- 0,33			+0,33				
1.4.6 Red.)	+4,87					-4,87			
1.4.8 (Mat.)				+5,22			-3,07	-2,15	
<b>OT Faulbach</b>									
1.4.9 (Red.)	+0,24					-0,24			
1.4.10 (Red.)	-0,14					+0,14			
1.4.11 (Red.)	-0,05						+0,05		
<b>Summe:</b>	<b>+8,15</b>	<b>- 0,33</b>	<b>+4,2</b>	<b>+5,22</b>	<b>+0,16</b>	<b>-10,38</b>	<b>-3,02</b>	<b>-3,58</b>	<b>-0,42</b>

Gemeinde lfd.Nr.	W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Gemeinbedarf- fl. (ha)	Land- wirt. fl. (ha)	Wald. fl. (ha)	Grün- fl. (ha)	Bahnfl. / Verkehrsfl. (ha)
<b>Kammerforst</b>									
1.5.2 (Red.)	+0,08					-0,08			
1.5.3 (Red.)	-0,58					+0,58			
1.5.5 (Red.)	+0,53	- 0,53							
1.5.6 (Mat.)	+0,09						-0,09		
1.5.7 (Mat.)	+0,43	- 0,43							
<b>Summe:</b>	<b>+0,55</b>	<b>- 0,96</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>	<b>+0,50</b>	<b>-0,09</b>	<b>./.</b>	<b>./.</b>

Gemeinde	W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Gemeinbedarf- fl. (ha)	Land- wirt. fl. (ha)	Wald. fl. (ha)	Grün- fl. (ha)	Bahnfl. / Verkehrsfl. (ha)
<b>Hör- Grenzhausen</b>									
Summe:	-3,76	+7,2	+1,33	-0,19	+1,01	-12,74	-5,11	16,48	-4,22
<b>Hillscheid</b>									
Summe:	+4,19	+3,03	-6,01	+2,46	-0,08	-10,71	-1,13	+ 14,14	-5,89
<b>Hilgert</b>									
Summe:	+8,15	-0,33	+4,2	+5,22	+0,16	-10,38	-3,02	-3,58	-0,42
<b>Kammerforst</b>									
Summe:	+0,55	-0,96	./.	./.	./.	+0,50	-0,09	./.	

**Summe VG gesamt:**

W (ha)	M (ha)	G (ha)	S (ha)	Gemeinbedarf- fl. (ha)	Land- wirt. fl. (ha)	Wald. fl. (ha)	Grün- fl. (ha)	Bahnfl. / Verkehrsfl. (ha)
+9,13	+8,94	-0,48	+7,49	+1,09	-33,33	-9,35	+ 27,04	-10,53

Bei einem Flächenanteil von 8,94 ha gemischten Bauflächen (M), die gemäß den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme zu 75 % in die Bruttowohnbauflächenbilanzierung eingehen ( $8,94 \text{ ha} \times 75 \% = \text{rd. } 6,71 \text{ ha}$ ), ergibt sich ein bilanzwirksames Flächenangebot an Bruttowohnbauland von 15,84 ha.

Dieser Wert entspricht dem, im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zugebilligten Flächenrahmen des Bruttobaulandbedarfes von rd. 16,5 ha (siehe Pkt. 4.2 der Begründung). Somit sind die diesbezüglichen landesplanerischen Vorgaben als erfüllt zu betrachten.

## 16.2 Änderungsflächenkatalog materieller Änderungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen

In den Änderungskatalogen der materiellen Änderungsflächen (Pkt. 16.2, 16.3, 16.4) werden nur die Änderungsflächen aufgeführt und nachfolgend in einer Einzeldarlegung betrachtet, die nicht z.B. aufgrund einer bereits bestehenden konkreten Bauleitplanung, im Flächennutzungsplan geändert wurden.

Die Änderungsflächen (sowohl materielle als auch redaktionelle) können in der Planzeichnung durch die Flächenbezeichnung und eine farbliche Umrandung eindeutig zugeordnet werden.

Stadt/ Ortsgemeinde	derzeitige Darstellung		geplante Darstellung	Flächenumfang in ha
<b>Höhr-Grenzhausen</b>				
1.2.17	M	>	W	rd. 0,56
1.2.19	M	>	W	rd. 0,33
1.2.19a	LW/FO	>	M	rd. 1,47
1.2.19b	W	>	M	rd. 2,21
1.2.20	W	>	M	rd. 1,24
1.2.22	LW	>	M	rd. 2,67
1.2.32	GR	>	W	rd. 0,14
1.2.35	LW	>	W	rd. 6,59
1.2.39	G	>	M	rd. 1,34
1.2.40a	W	>	M	rd. 0,31
1.2.41	GR, P	>	M	rd. 0,29
1.2.49	GR, P	>	M	rd. 0,31
1.2.50	G	>	M	rd. 1,14
1.2.63	LN/GR	>	W	rd. 2,00
<b>Hillscheid</b>				
1.3.8	G	>	W	rd. 0,45
1.3.9	GR	>	W	rd. 0,42
1.3.18	LW	>	W	rd. 5,12
1.3.21	LW	>	W	rd. 0,22
<b>Hilgert</b>				
1.4.2	LW	>	W	rd. 2,01
<b>Kammerforst</b>				
1.5.6	FO	>	W	rd. 0,09
1.5.7	M	>	W	rd. 0,43

### Zeichenerklärung:

W =	Wohnbauflächen
M =	gemischte Bauflächen
G =	gewerbliche Bauflächen
SO =	Sondergebiete
GEM =	Flächen für Gemeinbedarf
LW =	Landwirtschaftliche Flächen
FO =	Forstwirtschaftliche Flächen
GR =	Grünflächen
P =	Parkplatz-/ Verkehrsflächen

**Änderungsfläche 1.2.17**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung: 1.2.17</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ gemischte Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,56 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Süd-West Hanglage bis ebenes Gelände
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Naturpark Nassau ▪ Geschützter Landschaftsbestandteil im Gebiet bzw. nördlich angrenzend
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und im Rahmen des Vorverfahrens zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> <li>▪ Die landschaftsplanerischen Aspekte sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu prüfen.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Ggf. Lärmschutz überprüfen
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Die Änderungsfläche ist als vollständig erschlossen zu betrachten.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Erschließung erfolgt über vorhandenes, örtliches Verkehrsnetz

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 und im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung von der Änderungsfläche vorhanden.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die zukünftige Darstellung als Wohnbaufläche entspricht den langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Höhr-Grenzhausen und der Verbandsgemeinde für diese Fläche.</li> <li>▪ Es handelt sich um einen wohnbaulich vorgeprägten Bereich.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Mischnutzung ist nicht mehr beabsichtigt. Die Darstellung als Wohnbaufläche spiegelt die langfristigen kommunalen Entwicklungsziele für diese Fläche wieder.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen ist der im Gebiet vorhandene geschützte Landschaftsbestandteil zu berücksichtigen.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrenstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.19**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.19	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ gemischte Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,32 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> nahezu ebenes Gelände  <b>Höhe über NN</b>  <b>Hangneigung</b>
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Naturpark Nassau
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und des Vorverfahrens zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> <li>▪ Die landschaftsplanerischen Aspekte sind auf den nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Die Änderungsfläche ist als vollständig erschlossen zu betrachten.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Erschließung erfolgt über vorhandenes, örtliches Verkehrsnetz
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 und im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li></ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In fußläufiger Entfernung von der Änderungsfläche vorhanden.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die zukünftige Darstellung als Wohnbaufläche entspricht den langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Höhr-Grenzhausen und der Verbandsgemeinde für diese Fläche.</li><li>▪ Es handelt sich um einen wohnbaulich vorgeprägten Bereich.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Eine Mischnutzung ist nicht mehr beabsichtigt. Die Darstellung als Wohnbaufläche spiegelt die langfristigen kommunalen Entwicklungsziele für diese Fläche wieder.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrenstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.19a**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.19a	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Landwirt. Fläche ▪ Waldfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 1,47 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nordhang- bzw. Westhanglage
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ FFH-Gebiet nördlich angrenzend ▪ Naturpark Nassau
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und des Vorverfahrens zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Die landschaftsplanerischen Aspekte, insbesondere die Lage unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet sind bei nachfolgenden Planungen zu beachten.</li> <li>▪ siehe Umweltprüfung sowie Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung im Zusammenhang mit vorhandenem Hotelbetrieb.</li> <li>▪ L 310 neu angrenzend zu beachten.</li> </ul>
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Es wird zurzeit unterstellt, dass die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vollständig vorhanden ist bzw. hergestellt werden kann.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandenes Straßennetz, innere Erschließung erforderlich</li> <li>▪ L 310 neu angrenzend zu beachten.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 und des Vorverfahrens wurden zur vorliegenden Fläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li></ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Potentielle Erweiterungsflächen des vorhandenen Hotelbetriebes.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Darstellung der gemischten Bauflächen erfolgt in ursächlichem Zusammenhang mit der Sicherung des Fortbestandes des vorhandenen Hotelbetriebs.</li><li>▪ Die Betroffenheit des nördlich angrenzenden FFH-Gebietes ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der konkreten Vorhabenebene zu prüfen.</li><li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind zu beachten.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.19b**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.19b	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 2,21 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> nach Norden abfallend
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ FFH-Gebiet angrenzend</li> <li>▪ Naturpark Nassau</li> </ul>
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> <li>▪ Die landschaftsplanerischen Aspekte, insbesondere die Lage unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet sind bei den nachfolgenden Planungen zu beachten und vertieft zu prüfen.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausweisung im Zusammenhang mit vorhandenem Hotelbetrieb.</li> <li>▪ L 310 neu angrenzend zu beachten.</li> </ul>
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Es wird zurzeit unterstellt, dass die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vollständig vorhanden ist bzw. hergestellt werden kann.

<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrliche Erschließung erfolgt über vorhandenes Straßennetz, innere Erschließung erforderlich</li> <li>▪ L 310 neu angrenzend zu beachten.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorwiegend Bestandsdarstellung und Sicherung des vorhandenen Hotelbetriebes.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Darstellung der gemischten Bauflächen erfolgt in ursächlichem Zusammenhang mit der Sicherung des Fortbestandes des vorhandenen Hotelbetriebs.</li> <li>▪ Die Betroffenheit des nördlich angrenzenden FFH-Gebietes ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. konkreten Vorhabenebene zu prüfen.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.20**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> <b>1.2.20</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 1,24 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> nach Westen abfallend
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Naturpark Nassau</li> <li>▪ FFH-Gebiet 200 m nördlich</li> </ul>
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> <li>▪ Die landschaftsplanerischen Aspekte sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu prüfen.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ L 310 neu, angrenzend zu beachten.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Der Bereich ist nach derzeitigen Informationen als vollständig erschlossen zu betrachten
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen örtlichen Verkehrswege.</li> <li>▪ L 310 neu, angrenzend zu beachten</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aus immissionstechnischen Gesichtspunkte vorgenommene Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche gem. den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt und Verbandsgemeinde.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fläche wurde wegen des angrenzenden Gewerbebetriebes (Metzeler) als M-Fläche ausgewiesen und entspricht somit den langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und der Verbandsgemeinde.</li> <li>▪ Der Änderungsfläche grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen zurzeit nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.22**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> <b>1.2.22</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Ackerfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 2,67 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> ▪ Nach Westen abfallendes Gelände
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Naturpark Nassau ▪ FFH-Gebiet 100 m nördlich
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen. ▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.
<b>Denkmalschutz</b>	▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen. ▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Sportanlagen angrenzend zu beachten ▪ L 310 neu, angrenzend zu beachten
<b>Altablagerungen</b>	▪ Altablagerung 14303032-0205/000-00 im Änderungsbereich kartiert. ▪ Gemäß den Anregungen der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen des Vorverfahrens ist im südwestlichen Bereich des Ausweisungsgebietes die Altablagerung (Ablagerungsstelle 14 303 032-0205/000-00 Höhr-Grenzhausen „Bergstraße“) kartiert. Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt, Erdaushub und Siedlungsabfällen genutzt wurde. Die SGD weist darauf hin, dass es sich hierbei um <u>keine verifizierten Daten</u> , die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung Änderungen ergeben.  Bei dem Bereich handelt es sich um eine alllastverdächtige

	<p>Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung des Bereiches bestehen Bedenken. Die SGD Nord weist darauf hin, dass eine Nutzung/ Bebauung von Altablagerungen generell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Aus diesem Grunde ist ein Nachweis erforderlich, dass von der Altablagerung keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, ausgehen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.</p> <p>Ferner müssen bei Altablagerungen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sein (§ 1 BauGB).</p> <p>Bevor die SGD Nord ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben zurückstellt, hält sie es für erforderlich, die v.g. Nachweise durch einen unabhängigen Gutachter zu erbringen. Das Gutachten muss dabei einerseits die Auswirkungen der Altablagerung auf die geplante Nutzungsänderung beurteilen und andererseits auch begründete Aussagen über eine eventuell später aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchzuführenden Sanierung der Altablagerung (z.B. aus Gewässerschutzgründen) beinhalten.</p> <p>Bei den Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten. Bei der Beurteilung sind vorrangig die Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV heranzuziehen. Soweit in der BBodSchV keine Werte genannt sind, und diese auch nicht gemäß der „Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmewerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ abgeleitet werden können, können hilfsweise weitere Beurteilungsmaßstäbe, z.B. „ALEX 02“ herangezogen werden. Die SGD Nord weist darauf hin, dass sie nach § 15 Abs. 1 BbodSchG i.V.m. der Landesverordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Bodenschutzgesetzes sowie § 13 Abs. 3 LBodSchG für die fachliche Überwachung der in ihrem Bereich liegenden Altablagerungsstellen zuständig ist. Die SGD Nord führt für Altablagerungen gemäß § 11 Abs. 2 LBodSchG die Erfassungsbewertung durch und veranlasst bei Altlastverdacht die notwendigen Gefahrerforschungsmaßnahmen (§ 9 BbodSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 LBodSchG). Für die Altablagerungsstelle 14303032-205 sind aus Prioritätsgründen kurz- und mittelfristig keine weiteren Gefahrerforschungsmaßnahmen vorgesehen. Die SGD Nord ist daher gehalten, die Vorlage von Gutachten vom Träger der Maßnahme zu fordern.</p> <p>Der Umfang der erforderlichen umweltgeologischen Untersuchungen ergibt sich dabei allerdings aus den einschlägigen</p>
--	---

	<p>baurechtlichen Bestimmungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (§ 1 BauGB) sind im baurechtlichen Verfahren sicherzustellen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben kann erst nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen. Das Gutachten ist der SGD Nord Regionalstelle Montabaur vorzulegen.</p> <p>Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.</p> <p>Die von der SGD Nord vorgetragenen Anregungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend abzuarbeiten.</p>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Ver- und Entsorgung der Fläche soll grundsätzlich über den Anschluss an die angrenzend vorhandenen Leitungstrassen erfolgen.</li> </ul>
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Äußere verkehrliche Erschließung über örtliches Straßennetz vorhanden.</li> <li>▪ Innere Erschließung erforderlich.</li> <li>▪ L 310 neu, angrenzend zu beachten.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Vorverfahren wurden keine diesbezüglichen Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie des Vorverfahrens wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lückenschluss zwischen vorhandener Ortslage und bestehendem Sondergebiet Sportanlagen mit hoher Umgestaltungsdynamik wegen angrenzend im Bau befindlicher Umgehungsstraße.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neudarstellung einer gemischten Baufläche als Arrondierung der vorhandenen Bebauung in Bezug zu vorhandenem Hotelbetrieb der im Rahmen der vorliegenden FNP-Fortschreibung insgesamt gesichert wird.</li> <li>▪ Immissionsschutz in Bezug auf die angrenzenden Sportanlagen und L 310 neu und die vorhandene Altablagerung sind zu beachten.</li> <li>▪ Die Landschaftsplanerischen Aspekte sind auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltpfung unter Pkt. 17.0 sind zu beachten.</li> </ul>

### Änderungsfläche 1.2.32

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.32	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,14 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> ▪ Nach Süd-Westen abfallendes Gelände
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und des Vorverfahrens zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ 20-kV-Leitung angrenzend
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Es wird unterstellt, dass die Ver- und Entsorgung über Anschluss an die in der angrenzenden Ortslage vorhandenen Leitungstrassen gewährleistet werden kann.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Verkehrliche Erschließung erfolgt über das örtliche Verkehrsnetz
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li></ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kleinflächige Darstellung einer von Wohnbauflächen umschlossenen, früher als Grünfläche dargestellten Parzelle.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kleinflächige Siedlungsarrondierung einer bereits von Wohnbauflächen umschlossenen ehemaligen Grünfläche.</li><li>▪ Die landschaftsplanerischen Aspekte sind auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend abzuarbeiten.</li><li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind zu beachten.</li><li>▪ Angrenzende 20-kV-Freileitung zu beachten.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.35**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.35	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Acker- und Grünlandflächen	<b>Flächengröße</b> rd. 6,59 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Süd-West bis Nord-West Hanglage
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und des Vorverfahrens zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgebracht.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20-kV-Leitungstrasse im Änderungsbereich zu beachten.</li> <li>▪ L 308 nördlich angrenzend.</li> </ul>
<b>Altablagerungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Altablagerung 14303032-0213/000-00 betroffen.</li> <li>▪ Gemäß den Anregungen der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen des Vorverfahrens ist im gesamten Bereich des Ausweisungsbereiches die Altablagerung (Ablagerungsstelle 14303032-0213/000-00 Höhr-Grenzhausen „Südfriedhof“) kartiert. Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt und Erdaushub genutzt wurde. Die SGD weist darauf hin, dass es sich hierbei um <u>keine verifizierten Daten</u>, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung Änderungen ergeben. Bei dem Bereich handelt es sich um eine <u>nicht</u> altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG.</li> </ul> <p>Er wurde von daher durch die Struktur- und Genehmigungsdi-</p>

	<p>reaktion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als <u>nicht</u> altlastverdächtig eingestuft.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung des Bereiches bestehen seitens der SGD Nord Bedenken. Die SGD Nord weist darauf hin, dass eine Nutzung/ Bebauung von Altablagerungen generell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine später erforderlich werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Aus diesem Grunde ist ein Nachweis erforderlich, dass von der Altablagerung keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, ausgehen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.</p> <p>Ferner müssen bei Altablagerungen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sein (§ 1 BauGB).</p> <p>Bevor die SGD Nord ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben zurückstellt, hält sie es für erforderlich, die v.g. Nachweise durch einen unabhängigen Gutachter zu erbringen. Das Gutachten muss dabei einerseits die Auswirkungen der Altablagerung auf die geplante Nutzungsänderung beurteilen und andererseits auch begründete Aussagen über eine eventuell später aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchzuführenden Sanierung der Altablagerung (z.B. aus Gewässerschutzgründen) beinhalten.</p> <p>Bei den Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten. Bei der Beurteilung sind vorrangig die Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV heranzuziehen. Soweit in der BBodSchV keine Werte genannt sind, und diese auch nicht gemäß der „Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmewerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ abgeleitet werden können, können hilfsweise weitere Beurteilungsmaßstäbe, z.B. „ALEX 02“ herangezogen werden. Die SGD Nord weist darauf hin, dass sie nach § 15 Abs. 1 BbodSchG i.V.m. der Landesverordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Bodenschutzgesetzes sowie § 13 Abs. 3 LBodSchG für die fachliche Überwachung der in ihrem Bereich liegenden Altablagerungsstellen zuständig ist. Die SGD Nord führt für Altablagerungen gemäß § 11 Abs. 2 LBodSchG die Erfassungsbewertung durch und veranlasst bei Altlastverdacht die notwendigen Gefahrerforschungsmaßnahmen (§ 9 BbodSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 LBodSchG).</p> <p>Für die Altablagerungsstelle 14303032-213 sind aus Prioritätsgründen kurz- und mittelfristig keine weiteren Gefahrerforschungsmaßnahmen vorgesehen. Die SGD Nord ist daher gehalten, die Vorlage von Gutachten vom Träger der Maßnahme zu fordern.</p> <p>Der Umfang der erforderlichen umweltgeologischen Untersuchungen ergibt sich dabei allerdings aus den einschlägigen</p>
--	---

	<p>baurechtlichen Bestimmungen, Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (§ 1 BauGB) sind im baurechtlichen Verfahren sicherzustellen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben kann erst nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen. Das Gutachten ist der SGD Nord Regionalstelle Montabaur vorzulegen. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/ Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt.</p> <p>Die von der SGD Nord vorgetragenen Anregungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend abzuarbeiten.</p>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Möglichkeiten der Ver- und Entsorgung der Änderungsfläche ist aufgrund der Lage an eine im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche zu gegebener Zeit bei der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu prüfen. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung der Flächen wird jedoch nach dem derzeitigen Kenntnisstand als möglich angesehen.</li> </ul>
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Möglichkeiten der äußeren Erschließung sowie die erforderliche innere Erschließung ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Vorverfahren vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Er weist jedoch darauf hin, dass die Erschließung nur innerorts erfolgen darf und das Bauverbot gemäß § 22 Abs. 1 LStrG einzuhalten ist. Im Bebauungsplanverfahren ist der LBM entsprechend einzubinden.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 und im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung vorhanden.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großflächige Siedlungserweiterung mit abrundender Funktion am süd-westlichen Ortsrand.</li> </ul>

**Zusammenfassung**

- Einzige großflächige Wohnbauland-Neudarstellung im Stadtgebiet Höhr-Grenzhausen mit ortsabrundender Funktion im Anschluss an bereits dargestellte Wohnbauflächen
- Flächenausgleich zur Herausnahme der Änderungsfläche 1.2.45 im Umfang von 8,77 ha (Wohnbaufläche in Grünfläche)
- Belange der Ver- und Entsorgung, der äußeren Erschließung, des Immissionsschutzes, der Altablagerung und der Landschaftsplanung sind auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.
- Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind zu beachten.
- Der Änderungsfläche grundsätzlich entgegenstehende Aspekte sind zurzeit nicht bekannt.

### Änderungsfläche 1.2.39

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.39	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 1,34 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> nach Südwesten abfallendes Gelände
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und des Vorverfahrens zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L 308 unmittelbar angrenzend.</li> <li>▪ Das immissionstechnische Konfliktpotential für die angrenzende Ortslage wird sich durch die zukünftige Darstellung einer gemischten Baufläche statt einer bisher gewerblichen Baufläche deutlich reduzieren.</li> </ul>
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Der Änderungsbereich ist bezüglich der Ver- und Entsorgung als vollständig erschlossen zu betrachten.

<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene innerörtliche Straßennetz.</li> <li>▪ Der LBM Diez weist im Rahmen des Vorverfahrens darauf hin, dass die im Bebauungsplanverfahren „Ferbachtal - Am Grübchen“ Teilbepauungsplan I weiterhin einzuhalten sind. Gegen die Planung bestehen jedoch keine Bedenken.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 und des Vorverfahrens wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche wird der umgebenden und im Gebiet tlw. vorhandenen gemischten Bebauung angepasst und fügt sich somit besser in den Siedlungszusammenhang ein.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäß den städtischen Entwicklungsvorstellungen soll die Änderungsfläche zukünftig nicht mehr als gewerbliche sondern als gemischte Baufläche dargestellt werden und somit potentiell weniger immissionstechnischen Konfliktpotential für die angrenzenden bebauten Bereiche und die bereits vorhandenen Nutzungen im Änderungsbereich selbst bieten.</li> <li>▪ Angrenzende Trasse der L 308 zu beachten.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsfläche grundsätzlich entgegenstehende Aspekte sind nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht bekannt.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.40a/1.2.41**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.40a 1.2.41	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Wohnbaufläche ▪ Grünfläche, Parkplatz	<b>Flächengröße</b> rd. 0,31 ha rd. 0,29 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b>  <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> ▪ Von Norden nach Süden zur Rathausstraße hin abfallend
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 und im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Der Änderungsbereich kann aus ver- und entsorgungstechnischer Sicht als vollständig erschlossen betrachtet werden.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Äußere Erschließung erfolgt über die Rathausstraße.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.
<b>Landesplanung</b>	▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.

<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Unmittelbar angrenzend</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Überwiegend bebauter und vollständig erschlossener Bereich soll gem. den städtischen Entwicklungsvorstellungen zukünftig als gemischte Baufläche entwickelt werden, was den heutigen Bestand bereits widerspiegelt.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Änderung überwiegend bereits baulich genutzter Bereiche in eine bestandsangepasste gemischte Baufläche unmittelbar westlich des Rathauses.</li><li>▪ Der Bereich ist als vollständig erschlossen zu betrachten.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.49**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.49	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünfläche, Parkplatz	<b>Flächengröße</b> rd. 0,31 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> ebenes Gelände
---	-----------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ BAB 48 und L 307 unmittelbar angrenzend.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Vollständig erschlossen.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Äußere Erschließung erfolgt über die Lindenstraße.</li> <li>▪ Der LBM Diez teilt im Rahmen des Vorverfahrens mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn die im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße“ formulierten Vorgaben hier ebenfalls beachtet werden.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li></ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In der Ortslage in fußläufiger Entfernung</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ kleinflächiger Lückenschluss zwischen bestehender Bebauung, der L 307 und der BAB 48 einer bereits baulich genutzten Fläche</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anpassung an die Bestandssituation vor Ort in Zusammenhang mit der Änderungsfläche 1.2.50.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.50**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.50	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gemischte Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 1,14 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> ebenes Gelände
---	-----------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ BAB 48 und L 307 unmittelbar angrenzend
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Vollständig erschlossen
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindenstraße</li> <li>▪ Der LBM Diez teilt im Rahmen des Vorverfahrens mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn die im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße“ formulierten Vorgaben hier ebenfalls beachtet werden.</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vollständig bebaute und mischgebietstypische Bebauung und Nutzung der Flächen.</li> <li>▪ Änderung in Zusammenhang mit Fläche 1.2.49.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Änderung soll der bauliche Bestand und die derzeitige Nutzung besser abgebildet und für die Zukunft gesichert werden.</li> <li>▪ Die Fläche ist vollständig baulich genutzt und stellt lediglich als eine Änderung mit klarstellender Funktion anzusehen, welche die langfristigen städtischen Entwicklungsziele für diesen Bereich verdeutlicht.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.63**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> <b>1.2.63</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Friedhofsfläche ▪ Landwirtschaftliche Nutzfläche/ Grünland ▪ Waldfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 2,0 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Gelände fällt von Norden nach Süden  <b>Höhe über NN</b> von 250 auf ca. 240 m ü. NN (westlich des Friedhofes)  <b>Hangneigung</b>
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entsprechen der Beschlussfassungen des Rates der Stadt Höhr-Grenzhausen vom 31.10.2011 und des Verbandsgemeinderates Höhr-Grenzhausen vom 26.03.2012 nimmt die v.g. Änderungsfläche erstmals an der erneuten Offenlage des Flächennutzungsplanes teil</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0.ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Im weiteren Verfahren zu prüfen.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Es wird nach dem derzeitigen Verfahrensstand unterstellt, dass eine Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches über die in der angrenzenden Ortslage vorhandenen Leitungs- und Kanalarassen grundsätzlich möglich ist. Dies ist auf der nachfolgenden Planungsebene entsprechend abschließend zu klären.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Die äußere Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt grundsätzlich über die vorhandenen Erschließungsanlagen in der angrenzenden Ortslage nördlich des Plangebietes. Ggf. ist zur Entwässerung eine separate Trasse zu sichern.

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Änderungsgebiet steht überwiegend im Eigentum der Stadt Hörh-Grenzhausen. Soweit es sich um Flächen mit einer landwirtschaftlichen Nutzung handelt sind diese Pachtflächen von untergeordneter Bedeutung.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der gemäß landesplanerischer Stellungnahme zulässige max. Flächenrahmen von insgesamt 16,5 ha Bruttobauland wird durch die vorliegende Änderungsfläche ausgeschöpft.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Ortslage in fußläufiger Entfernung.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angemessene Arrondierung des vorhandenen Ortsrandes</li> <li>▪ Wirtschaftliche Nutzung vorhandener Erschließungsansätze</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Ausweisung der Änderungsfläche liegt in Verbindung mit der organischen Ortsrandarrondierung im Rahmen der verträglichen und zulässigen wohnbaulichen Gesamtentwicklung der Stadt und der Verbandsgemeinde.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.3.8**

<b>Gemeinde Hillscheid</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.3.8	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,45 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nach Süden abfallend
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Naturpark Nassau
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Der Bereich ist bezüglich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen als vollständig erschlossen zu betrachten.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen (innerörtlicher Anschluss an die L 310) gewährleistet.</li> <li>▪ Der LBM Diez teilt im Rahmen des Vorverfahrens mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung eines bereits fast vollständig bebauten Bereiches in eine dem Bestand angemessene Wohnbauflächendarstellung.</li> <li>▪ Lückenschluss zwischen gemischter Baufläche und bestehender Wohnbaufläche.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gem. Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 05.02.90 ist eine gewerbliche Nutzung ist hier nicht mehr sinnvoll, da Wohnbebauung unmittelbar angrenzt.</li> <li>▪ Es handelt sich insgesamt um eine sachgerechte Anpassung des Flächennutzungsplanes an eine größtenteils bereits vollzogene Bebauung vor Ort, angrenzend an den Bereich des Bebauungsplanes „In den Buchen“.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.3.9**

<b>Gemeinde Hillscheid</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.3.9	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,42 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nach Westen abfallendes Gelände
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Naturpark Nassau
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Es wird nach dem derzeitigen Planungsstand davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes über die in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt werden kann.

<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen (Straße „Im Rötchen“)</li> <li>▪ Eine innere Erschließung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Lückenschluss einer von Wohnbebauung umschlossenen innerörtlichen Freifläche.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kriterien zur Beibehaltung von Garten bzw. Grünflächen innerhalb bebauten Ortslagen liegen nach Ansicht der Ortsgemeinde nicht mehr vor.</li> <li>▪ Es wird eine Anpassung an den umgebenden Bestand und die vorhandene Erschließung als erforderlich angesehen.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die Belange der Ver- und Entsorgung sowie die Belange von Natur und Landschaft weiter zu prüfen.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.3.18**

<b>Gemeinde Hillscheid</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> <b>1.3.18</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Landwirtschaftl. Fläche	<b>Flächengröße</b> rd. 5,12 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nach Westen abfallender Höhenzug
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> <li>▪</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> <li>▪</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ 20-kV-Leitung quert Änderungsbereich
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Belange der Ver- und Entsorgung sind im weiteren Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu prüfen. Die grundsätzliche Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung der Fläche wird jedoch nach dem derzeitigem Kenntnisstand als möglich angesehen.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Äußere verkehrliche Anbindung und innere Erschließungsmöglichkeiten sind erforderlich und auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen; der LBM ist jedoch im Bebauungsplanverfahren mit einzubeziehen.</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Landwirtschaftskammer trägt im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens und des Vorverfahrens vor, dass gegen die Änderungsfläche Bedenken wegen des erheblichen Flächenverlustes des Betriebes Jacobs bestehen. Auf der nachfolgenden Bauleitplanebene ist sicherzustellen, dass eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes ausgeschlossen wird (z.B. durch Bereitstellung von Alternativflächen im Flächentausch o.ä.).</li> <li>▪ Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan entsteht dem Landwirt zunächst keine unmittelbare Beeinträchtigung bezüglich der Bewirtschaftung der Flächen.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzige großflächige, wohnbauliche Siedlungserweiterung in der Ortsgemeinde Hillscheid.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Änderungsfläche dient der langfristigen Sicherung von Wohnbauflächen für die Ortsgemeinde Hillscheid bzw. auch zur Deckung des Bedarfes in der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen insgesamt.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die landschaftsplanerischen Aspekte, die Belange der Ver- und Entsorgung, des Immissionsschutzes sowie die inneren und äußeren Erschließungsmöglichkeiten abschließend abzarbeiten.</li> <li>▪ 20-kV-Leitung zu beachten.</li> <li>▪ Als teilweiser Flächenausgleich wurden Wohnbauflächen im Umfang von 2,19 ha (Bereich 1.3.17a) aus der FNP Darstellung entnommen.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.3.21**

<b>Gemeinde Hillscheid</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.3.21	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Landwirtschaftl. Fläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,22 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Südhanglage
---	--------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Die landschaftsplanerischen Aspekte sind im weiteren Verfahren zu prüfen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wird nach dem derzeitigen Verfahrensstand über die angrenzenden Leitungstrassen als sicher stellbar betrachtet.</li> <li>▪ Die Aspekte der Ver- und Entsorgung sind auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend abzarbeiten.</li> </ul>
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Äußere verkehrliche Anbindung ist grundsätzlich gegeben.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen; der LBM ist jedoch im Bebauungsplanverfahren mit einzubeziehen.</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächiger Lückenschluss zwischen Satzungsgebiet und bestehender Bebauung am entsprechend vorgeprägten Standort.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächige Wohnbauflächenneudarstellung mit für die Ortslage arrondierender Funktion.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die landschaftsplanerischen Aspekte, die Belange der Ver- und Entsorgung sowie der verkehrlichen Erschließung abschließend zu behandeln.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.4.2**

<b>Gemeinde Hilgert</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.4.2	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünland	<b>Flächengröße</b> rd. 2,0 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Südhanglage
---	--------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belange der Ver- und Entsorgung sind auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Die grundsätzliche Möglichkeit zur Ver- und Entsorgung der Fläche wird jedoch nach dem derzeitigen Verfahrensstand als möglich angesehen.</li> </ul>

<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die innerörtlichen Verkehrsflächen.</li> <li>▪ Innere Erschließung erforderlich.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Aufgrund der angrenzenden K 120 bittet der LBM jedoch um Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bezüglich der landwirtschaftlichen Belange wurde im Verfahren keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächige Siedlungserweiterung in westlicher Richtung mit ortsabrundender Funktion.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzige wohnbauliche Neudarstellung in Hilgert.</li> <li>▪ Die Belange der Landschaftsplanung sowie der Ver- und Entsorgung sind auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend abzarbeiten.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.5.6**

<b>Gemeinde Kammerforst</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.5.6	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Forstwirtschaft	<b>Flächengröße</b> rd. 0,09 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nach Nord-Osten zur Ortslage abfallend
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 zu der Änderungsfläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in dem überwiegend bereits bebauten Teil der Ortslage vorhanden.</li> <li>▪ Daran soll der Änderungsbereich angebunden werden.</li> </ul>
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die örtlichen Verkehrsflächen.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Aufgrund der Lage an der K 120 bittet der LBM jedoch um Beteiligung in einem ggfls. vorzunehmenden Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft / Forstwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Da es sich um eine neu aufgenommene Fläche handelt konnte im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPIG seitens der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgebracht werden.</li> <li>▪ Im Vorverfahren wurden zur Änderungsfläche keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht geäußert.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächige Arrondierung der südlichen Ortslage von Kammerforst.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die vorliegende kleinflächige Darstellung einer Wohnbaufläche wird die Ortslage von Kammerforst im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung am südlichen Rand arrondiert.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

### Änderungsfläche 1.5.7

<b>Gemeinde Kammerforst</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.5.7	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ gemischte Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,43 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Hang- bis Tallage
---	--------------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Gemäß den Anregungen der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises im Vorverfahren verläuft im östlichen Planbereich ein Nebengewässer des Masselbaches. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung und Vorhabenplanung sind die erforderlichen Abstände einzuhalten.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme zur Änderungsfläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gemäß DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäß den Anregungen der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz im Rahmen des Vorverfahrens ist im östlichen Bereich des Ausweisungsbereiches die Altablagerung (Ablagerungsstelle 14303 030-0203/000-00 Hilgert „An der K 116“) kartiert. Es handelt sich hierbei um einen Bereich, der zur Ablagerung von Bauschutt und Erdaushub genutzt wurde.</li> </ul>

	<p>Die SGD weist darauf hin, dass es sich hierbei um <u>keine verifizierten Daten</u>, die durch Untersuchungen belegt sind, handelt. Von daher können sich zu den Darstellungen zu Schadstoffinventar und Ausdehnung Änderungen ergeben.</p> <p>Bei dem Bereich handelt es sich um eine altlastverdächtige Fläche i.S.d. § 2 Abs. 6 BBodSchG. Er wurde von daher durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz (SGD Nord) als Obere Abfallbehörde aufgrund der Erfassungsbewertung nach § 11 Abs. 2 LBodSchG als altlastverdächtig eingestuft.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Nutzungsänderung des Bereiches bestehen seitens der SGD Nord Bedenken. Die SGD Nord weist darauf hin, dass eine Nutzung/ Bebauung von Altablagerungen generell problematisch ist. Beeinträchtigungen (z.B. Standsicherheitsprobleme, aufwendigere Entsorgung von Aushubmassen, Deponiegasbildung, Grundwasserverunreinigungen etc.) sind nicht auszuschließen. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Nutzungsänderung eine später erforderliche werdende Sanierung nicht beeinträchtigt werden darf.</p> <p>Aus diesem Grunde ist ein Nachweis erforderlich, dass von der Altablagerung keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, ausgehen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) und somit auch für die Zukunft kein Sanierungsbedarf besteht.</p> <p>Ferner müssen bei Altablagerungen die generelle Bebaubarkeit, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gewährleistet sein (§ 1 BauGB).</p> <p>Bevor die SGD Nord ihre Bedenken gegen das geplante Vorhaben zurückstellt, hält sie es für erforderlich, die v.g. Nachweise durch einen unabhängigen Gutachter zu erbringen. Das Gutachten muss dabei einerseits die Auswirkungen der Altablagerung auf die geplante Nutzungsänderung beurteilen und andererseits auch begründete Aussagen über eine eventuell später aufgrund anderer Rechtsgrundlagen durchzuführende Sanierung der Altablagerung (z.B. aus Gewässerschutzgründen) beinhalten.</p> <p>Bei den Untersuchungen sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und ergänzend hierzu die ALEX Merk- und Informationsblätter des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht zu beachten. Bei der Beurteilung sind vorrangig die Prüf- und Maßnahmewerte der BBodSchV heranzuziehen. Soweit in der BBodSchV keine Werte genannt sind, und diese auch nicht gemäß der „Bekanntmachung über Methoden und Maßstäbe für die Ableitung der Prüf- und Maßnahmewerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung“ abgeleitet werden können, können hilfsweise weitere Beurteilungsmaßstäbe, z.B. „ALEX 02“ herangezogen werden. Die SGD Nord weist darauf hin, dass sie nach § 15 Abs. 1 BBodSchG i.V.m. der Landesverordnung über die Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Bodenschutzgesetzes sowie § 13 Abs. 3 LBodSchG für die fachliche Überwachung der in ihrem Bereich liegenden Altablagerungsstellen zuständig ist. Die SGD Nord führt für Altablagerungen gemäß § 11 Abs. 2 LBodSchG die Erfassungsbewertung durch und veranlasst bei Altlastverdacht die notwendigen Gefahrerforschungsmaßnahmen (§ 9 BBodSchG i.V.m. § 11 Abs. 3 LBodSchG).</p> <p>Für die Altablagerungsstelle 14303030-203 sind aus Prioritäts-</p>
--	--

	<p>gründen kurz- und mittelfristig keine weiteren Gefahrerforschungsmaßnahmen vorgesehen. Die SGD Nord ist daher gehalten, die Vorlage von Gutachten vom Träger der Maßnahme zu fordern. Der Umfang der erforderlichen umweltgeologischen Untersuchungen ergibt sich dabei allerdings aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen, Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens (§ 1 BauGB) sind im baurechtlichen Verfahren sicherzustellen. Eine abschließende Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben kann erst nach Vorlage der gutachterlichen Bewertung erfolgen. Das Gutachten ist der SGD Nord Regionalstelle Montabaur vorzulegen. Das Altstandortkataster mit der Erhebung ehemaliger Industrie-/ Gewerbestandorte (Flächen stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) liegt für den Bereich bisher nicht vor. Eine diesbezügliche Prüfung ist daher nicht erfolgt. Die von der SGD Nord vorgetragenen Anregungen sind auf den nachfolgenden Planungsebenen abschließend abzuarbeiten.</p>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in dem überwiegend bereits bebauten Teil der Ortslage vorhanden.</li> </ul>
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die örtlichen Verkehrsflächen.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Aufgrund der Lage an der K 116 bittet der LBM jedoch um Beteiligung in einem ggfls. vorzunehmenden Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Änderung einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche aufgrund der langfristigen Entwicklungsabsicht der Ortsgemeinde und der tatsächlichen Ortsausgangssituation entlang der Faulbacher Straße</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die vorliegende Änderungsfläche wird der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten und die langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde Kammerforst angepasst.</li> <li>▪ Die Änderungsfläche ist bereits überwiegend bebaut.</li> <li>▪ Die Aspekte der Gewässerbetreffenheit, der Altablagerung sowie der Lage an der K 116 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

### 16.3 **Änderungsflächenkatalog materieller Änderungen gewerblicher Bauflächen**

In den Änderungskatalogen der materiellen Änderungsflächen (Pkt. 16.2, 16.3, 16.4) werden nur die Änderungsflächen aufgeführt und nachfolgend in einer Einzeldarlegung betrachtet, die nicht z.B. aufgrund einer bereits bestehenden konkreten Bauleitplanung, im Flächennutzungsplan geändert wurden.

Die Änderungsflächen (sowohl materielle als auch redaktionelle) können in der Planzeichnung durch die Flächenbezeichnung und eine farbliche Umrandung eindeutig zugeordnet werden.

Stadt/ Ortsgemeinde	derzeitige Darstellung		geplante Darstellung	Flächenumfang in ha
<b>Höhr-Grenzhausen</b>				
1.2.4	FO	>	G	rd. 2,55
1.2.51	GR	>	G	rd. 0,34
<b>Hillscheid</b>				
1.3.29	LW	>	G	rd. 1,84
<b>Hilgert</b>				
1.4.3a	LW	>	G	rd. 4,2
<b>Kammerforst</b>				
./.				

#### Zeichenerklärung:

W =	Wohnbauflächen
M =	gemischte Bauflächen
G =	gewerbliche Bauflächen
SO =	Sondergebiete
GEM =	Flächen für Gemeinbedarf
LW =	Landwirtschaftliche Flächen
FO =	Forstwirtschaftliche Flächen
GR =	Grünflächen
P =	Parkplatz-/ Verkehrsflächen

**Änderungsfläche 1.2.4**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.4	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Forstfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 2,55 ha
<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b>	nach Südwesten abfallendes Gelände

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Im weiteren Verfahren zu prüfen.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Es wird nach dem derzeitigen Verfahrensstand unterstellt, dass eine Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches über die im angrenzenden Gewerbegebietsbereich vorhandenen Leitungs- und Kanaltrassen möglich ist. Dies ist auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend abschließend zu klären.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die äußere Erschließung soll über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen.</li> <li>▪ Innere Erschließung des Gebietes ggfls. erforderlich.</li> <li>▪ Der LBM Diez teilt im Rahmen des Vorverfahrens mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die Vorgaben, die für den Bebauungsplan „Spitzen-Mülhölzchen“ gelten, sollen auch bei der zukünftigen Bebauungsplanung für diesen neuen Teil Anwendung finden.</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft/ Forstwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Forstamt Neuhäusel regt im Rahmen des Vorverfahrens an, aufgrund der vielfältigen Wohlfahrtswirkungen des Waldes und seiner hohen ökologischen Bedeutung, insbesondere auch für den Wasserhaushalt, die Planung auf Vermeidbarkeit einer Umwandlung der Waldfläche zu überprüfen. Sowohl die Stadt Höhr-Grenzhausen als auch die Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen ist sich der Betroffenheit der Waldfläche bei einer Neuausweisung der Gewerbefläche bewusst. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten zur Erschließung neuer Gewerbeflächen wurde die vorliegende Fläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet jedoch weiterhin als sinnvoll erachtet.</li> <li>▪ Auf Bebauungsplanebene ist den Belangen der Forstwirtschaft entsprechend Rechnung zu tragen. Die Fläche soll nach dem Willen des Verbandsgemeinderates unter dem Verweis der auf der konkreten Bauleitplanebene abzuarbeitenden Aspekte, insbesondere zur Ökologie, Wasserhaushalt und Landschaftsbild weiterhin beibehalten werden.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Großflächige, verkehrlich günstig gelegene Erweiterung von gewerblichen Bauflächen an entsprechend stark vorgeprägtem Standort des Gewerbegebiets „Mühlhölzchen“.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vorliegende Änderungsfläche stellt die aus Sicht der Stadt Höhr-Grenzhausen und der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen städtebaulich und erschließungswirtschaftlich sinnvolle und konsequente Weiterentwicklung des durch den bestehenden Bebauungsplan „Mühlhölzchen“ entsprechend vorgeprägten Bereiches dar.</li> <li>▪ Die Fläche dient zur bedarfsangemessenen Vorhaltung von Bauflächen mit entsprechendem gewerblichen Charakter.</li> <li>▪ Die Verbandsgemeinde konzentriert hierdurch die gewerbliche Entwicklung auf wenige Standorte im gesamten Verbandsgemeindegebiet und verhindert somit eine aus städtebaulicher Sicht abzulehnende Streuung von neuen gewerblichen Bauflächen.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die Landschaftsplanung, die Ver- und Entsorgung, der Immissionsschutz sowie die verkehrlichen Aspekte und die Belange der Forstwirtschaft weiter zu prüfen und abschließend Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.51**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.51	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,34 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Ebenes Gelände  <b>Höhe über NN</b>  <b>Hangneigung</b>
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ BAB 48 und L 310 angrenzend bzw. im Nahbereich
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Der Bereich ist aus ver- und entsorgungstechnischer Sicht als erschlossen zu betrachten.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Lindenstraße.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn die im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenstraße“ formulierten Vorgaben hier ebenfalls beachtet werden.</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Ortslage in fußläufiger Entfernung.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kleinflächige Änderung einer durch die tatsächliche Entwicklung im Umfeld bereits entsprechend gewerblich vorgeprägte Fläche.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fläche dient im Wesentlichen als Erweiterungsfläche der gewerblichen Nutzflächen der Fa. Rastal und zur deren langfristigen Standortsicherung.</li> <li>▪ Der Bereich ist bereits stark gewerblich vorgeprägt und aus durch die unmittelbar angrenzende BAB 48 immissionstechnisch stark vorbelastet.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.3.29**

<b>Gemeinde Hillscheid</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.3.29	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Landwirtschaftl. Fläche	<b>Flächengröße</b> rd. 1,84 ha
<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b>	Kuppen- bis Westhanglage

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Nördlich angrenzend WSZ III des Trinkwasserschutzgebietes „Feisterbach“, Änderungsfläche selbst nicht betroffen
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Limes angrenzend.</li> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgebracht.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Landwirtschaftlicher Betrieb ca. 200 m süd-westlich.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Es wird nach dem derzeitigen Verfahrensstand unterstellt, dass eine Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches über die im angrenzenden Gewerbegebietbereich vorhandenen Leitungs- und Kanaltassen möglich ist. Dies ist auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend abschließend zu klären.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die äußere und innere Erschließung ist auf den nachfolgenden Planungsebenen zu prüfen.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens mit, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Der LBM ist jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend einzubinden.</li> <li>▪ Die grundsätzliche Anbindung soll über das Gewerbegebiet „In der Struth - Am hohen Stein“ erfolgen.</li> </ul>

<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Landwirtschaftskammer trägt im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens vor, dass gegen die Änderungsfläche Bedenken wegen des erheblichen Flächenverlustes des Betriebes Jacobs bestehen. Auf der nachfolgenden Bauleitplanebene ist sicherzustellen, dass eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes ausgeschlossen wird (z.B. durch Bereitstellung von Alternativflächen im Flächentausch o.ä.).</li> <li>▪ Für den Landwirt entstehen aus der Darstellung im Flächennutzungsplan selbst zunächst keine Beeinträchtigungen bezüglich der Bewirtschaftung.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung bestehender gewerblicher Bauflächen am entsprechend vorgeprägten Standort.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die gewerbliche Baufläche soll langfristige Potentiale für gewerbliche Bauflächen am entsprechend vorgeprägten Standort in der Ortsgemeinde Hillscheid sicherstellen.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die landschaftsplanerischen Aspekte, insbesondere hinsichtlich des Landschaftsbildes, sowie die Ver- und Entsorgung, die Erschließung, die landwirtschaftliche Betroffenheit und die Denkmalschutzaspekte zu prüfen und abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.4.3a**

<b>Gemeinde Hilgert</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.4.3a	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbliche Baufläche</li> <li>▪ Verkehrsfläche</li> </ul>	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünlandfläche</li> </ul>	<b>Flächengröße</b> rd. 4,2 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Von Süd-Osten nach Nord-Westen abfallendes Gelände
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf Bebauungsplanebene ist ggfl. durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen der ausreichende Schutz der nördlich der L 307 gelegenen Ortslage sicherzustellen.</li> </ul>
<b>Altablagerungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Ver- und Entsorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es wird nach dem derzeitigen Verfahrensstand unterstellt, dass eine Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches über die im angrenzenden Gewerbegebietsbereich vorhandenen Leitungs- und Kanaltassen möglich ist. Dies ist auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend abschließend zu klären.</li> </ul>

<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die äußere Erschließung soll über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen.</li> <li>▪ Innere Erschließung des Gebietes erforderlich</li> <li>▪ Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Landesstraße sind auf der konkreten Bauleitplanebene zu beachten.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Aufgrund der Lage an der L 307 weist der LBM jedoch auf die Beachtung der Verbotstatbestände des § 22 LStrG hin und bittet um frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes muss grundsätzlich ausgeschlossen werden.</li> <li>▪ Für den Landwirt entstehen aus der Darstellung im Flächennutzungsplan selbst zunächst keine Beeinträchtigungen bezüglich der Bewirtschaftung.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großflächige, verkehrlich günstig gelegene Erweiterung von gewerblichen Bauflächen an entsprechend stark vorgeprägtem Standort des Gewerbegebiets „Mühlhölzchen“.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vorliegende Änderungsfläche stellt die aus Sicht der Ortsgemeinde Hilgert und der Verbandsgemeinde Höhr-Grenzhausen städtebaulich und erschließungswirtschaftlich sinnvolle und konsequente Weiterentwicklung des durch den bestehenden Bebauungsplan „Mühlhölzchen“ entsprechend vorgeprägten Bereiches dar.</li> <li>▪ Die Fläche wurde nach dem Vorverfahren auf rd. die Hälfte der ursprünglichen Flächengröße reduziert.</li> <li>▪ Die Fläche dient weiterhin zur bedarfsangemessenen Vorhaltung von Bauflächen mit entsprechendem gewerblichen Charakter.</li> <li>▪ Die Verbandsgemeinde konzentriert hierdurch die gewerbliche Entwicklung auf wenige Standorte im gesamten Verbandsgemeindegebiet und verhindert somit eine aus städtebaulicher Sicht abzulehnende Streuung von neuen gewerblichen Bauflächen.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die Landschaftsplanung, die Ver- und Entsorgung, der Immissionsschutz sowie die verkehrlichen Aspekte zu prüfen und abschließend abzuarbeiten. Ebenso sind die Belange der Landwirtschaft weiter zu beachten.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

## 16.4 **Änderungsflächenkatalog materieller Änderungen von sonstigen Flächen** (z.B. Sondergebiete, Grünflächen, etc.)

In den Änderungskatalogen der materiellen Änderungsflächen (Pkt. 16.2, 16.3, 16.4) werden nur die Änderungsflächen aufgeführt und nachfolgend in einer Einzeldarlegung betrachtet, die nicht z.B. aufgrund einer bereits bestehenden konkreten Bauleitplanung, im Flächennutzungsplan geändert wurden.

Die Änderungsflächen (sowohl materielle als auch redaktionelle) können in der Planzeichnung durch die Flächenbezeichnung und eine farbliche Umrandung eindeutig zugeordnet werden.

Stadt/ Ortsgemeinde	derzeitige Darstellung		geplante Darstellung	Flächenumfang in ha
<b>Höhr-Grenzhausen</b>				
1.2.6	SO	>	GR	rd. 2,35
1.2.7	G	>	GR	rd. 0,36
1.2.11	GR	>	SO	rd. 0,67
1.2.15	M	>	SO	rd. 0,71
1.2.21	FO	>	SO	rd. 0,95 (10,06 Gesamt)
1.2.26	GR	>	GEM	rd. 0,40
1.2.42	GR	>	LW	rd. 1,19
1.2.45	W	>	GR	rd. 8,77
1.2.47	G	>	FO	rd. 0,93
<b>Hillscheid</b>				
1.3.17a	W	>	GR	rd. 2,19
<b>Hilgert</b>				
1.4.1	LW	>	GR	rd. 1,52
1.4.3	GR Spielplatz	>	GR	rd. 1,94
1.4.4	M	>	GEM	rd. 0,33
1.4.8	Grünfl., Wald	>	SO	rd. 5,22
<b>Kammerforst</b>				
./.				

**Änderungsfläche 1.2.6**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> <b>1.2.6</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Grünland	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Sondergebiet Freibad/Zelt- und Campingplatz	<b>Flächengröße</b> rd. 2,35 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nord bis Westhanglage
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Lage in der Zone II des Wasserschutzgebietes „Linderhohl“. Die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind zu beachten.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ ./.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.
<b>Landesplanung</b>	▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.

<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ./.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Herausnahme einer Sondergebietsfläche zugunsten einer Grünfläche</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die langfristigen städtischen Entwicklungsziele sehen in diesem Bereich vor allem aus landschaftsplanerischen Gründen keinen Bedarf mehr für die Darstellung einer Sondergebietsfläche Schwimmbad /Zelt- und Campingplatz.</li><li>▪ Folgerichtig wird die Sondergebietsdarstellung zukünftig entnommen.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.7**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> <b>1.2.7</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Grünfläche (Biotopfläche)	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,36 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b>
---	--------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserschutzgebiet Zone II Die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind zu beachten.</li> <li>▪ Naturpark Nassau</li> </ul>
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 zu der Änderungsfläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme zur Änderungsfläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Gasleitung quert Änderungsbereich
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ ./.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.
<b>Landesplanung</b>	▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 wurden zur vorliegenden Fläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	▪ ./.

<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ kleinflächige Herausnahme einer gewerblichen Baufläche zugunsten einer Grünflächendarstellung (Biotopfläche)</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Da eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle nicht mehr beabsichtigt ist, wird die Darstellung zugunsten einer Grünflächendarstellung (Biotopfläche) entnommen.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.11**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.11	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Sondergebiet „Sportanlagen“	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünfläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,67 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Südwest-Hanglage
---	-------------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wasserschutzgebiet Zone II Die Vorgaben der entsprechenden Rechtsverordnung sind zu beachten.</li> <li>▪ Naturpark Nassau</li> <li>▪ NSG südlich angrenzend</li> </ul>
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ Altablagerung nördlich angrenzend kartiert.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Dem vorhandenen Nutzungszweck entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die verkehrliche Erschließung ist gegeben.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Vorverfahren vor, dass zur Planung keine Bedenken bestehen.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Planungsrechtliche Sicherung einer bisher als Grünfläche dargestellten Tennisanlage als Sondergebiet.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vorliegende Änderungsfläche dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Tennisanlage.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.15**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.15	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Sondergebiet ▪ „Großflächiger Einzelhandel“	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ gemischte Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,71 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b>
---	--------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Naturpark Nassau
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Ggf. Lärmschutz zur L 310 überprüfen.
<b>Altablagerungen</b>	▪ Altablagerung südlich kartiert. Hierzu liegen zurzeit keine weiteren Informationen vor.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Die Fläche ist als vollständig erschlossen zu betrachten.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Die äußere Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPlG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ kleinflächige Änderung eines bereits entsprechend baulich genutzten Bereiches in ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 05.02.90. Im Bereich Westerwaldstraße / Am Alten Bahnhof ist die Ausweisung eines SO-Gebiet beabsichtigt.</li> <li>▪ Die Darstellung ist lediglich eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand und die vorhandene Nutzung.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.21**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.21	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Sondergebiet Sportanlagen	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Waldfläche, Wasserwerk ▪ Sondergebiet Sportplatz, Reitanlage, Schießplatz	<b>Flächengröße</b> rd. 0,95 ha rd. 9,11 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b>
---	--------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ FFH-Gebiet tlw. betroffen ▪ Naturpark Nassau
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen. ▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.
<b>Denkmalschutz</b>	▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen. ▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Angrenzende Bebauung bei zukünftigen Nutzungen zu beachten
<b>Altablagerungen</b>	▪ Altablagerungen im Gebiet kartiert. Es liegen hierzu zurzeit keine weiteren Informationen vor.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Die Belange der Ver- und Entsorgung sind auf den nachfolgenden Planungsebenen bei Bedarf zu prüfen.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Bergstraße.
<b>Belange der Landwirtschaft / Forstwirtschaft</b>	▪ Tlw. Änderung einer im FNP dargestellten Waldfläche.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Ortslage in fußläufiger Entfernung.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fläche soll als Lückenschluss zwischen der jetzt geänderten gemischten Baufläche und der bestehenden Sondergebietsnutzung dienen, die insgesamt unter dem Oberbegriff „Sportanlagen“ zusammengefasst wird.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der vorliegende Lückenschluss zwischen der Sondergebietsnutzung „Sportanlagen“ und der unmittelbar westlich angrenzenden gemischten Baufläche ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.</li> <li>▪ Die bestehenden Nutzungen im Gebiet und unmittelbar angrenzend sind bei der zukünftigen Nutzung der Fläche auch aus Immissionsgesichtspunkten zu beachten.</li> <li>▪ Die eigentliche Änderungsfläche hat einen Umfang von rd. 0,95 ha. Die restlichen 9,11 ha sind lediglich die redaktionelle vereinheitlichende Änderung der Sondergebiete Sportplatz, Reitanlage und Schiesstand in die einheitlichere Bezeichnung Sondergebiet „Sportanlagen“. Hieraus ergibt sich bezüglich dieser Flächen keine anderer planungsrechtlicher Hintergrund als bisher.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die landschaftsplanerischen Aspekte, hier vor allem die FFH-Thematik und zudem die forstwirtschaftlichen Betroffenheit entsprechend zu beachten.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.26**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> <b>1.2.26</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Fläche für Gemeinbedarf , hier: Kindergarten	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünfläche Spielplatz, Parkanlage	<b>Flächengröße</b> rd. 0,40 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> nach Norden abfallendes Gelände
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme zur Änderungsfläche zunächst keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Die Änderungsfläche ist aus ver- und entsorgungstechnischer Sicht als vollständig erschlossen zu betrachten.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Die Änderungsfläche ist über die angrenzenden Verkehrsflächen aus verkehrstechnischer Sicht erschlossen.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li></ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In einem Wohngebiet integrierter, fußläufig erreichbarer Standort für einen Kindergarten.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die ursprünglich überdimensioniert bemessene öffentliche Grünfläche wird zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche mit Nutzung als Kindergarten reduziert.</li><li>▪ Die Änderung stellt eine Anpassung an die bereits vollzogene bauliche Entwicklung vor Ort dar.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.42**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.42	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Grünfläche, Landwirtschaft	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Grünfläche Friedhof	<b>Flächengröße</b> rd. 1,19 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Süd-West-Hanglage  <b>Höhe über NN</b>  <b>Hangneigung</b>
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ ./.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.
<b>Landesplanung</b>	▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.

<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ./.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ./.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Für die ursprünglich vorgesehene Friedhofserweiterung besteht kein Bedarf mehr.</li><li>▪ Die Planung wird an die aktuelle Bedarfssituation und Zielplanung der Stadt angepasst.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.2.45**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.45	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Grünfläche Dauerkleingärten	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 8,77 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Süd-Ost-Hanglage
---	-------------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gemäß DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen; im Rahmen einer Bebauungsplanung wegen der Nähe zur L 307 ist der LBM jedoch im Verfahren bezüglich der Erschließung einbezogen werden möchte.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Eingriffminimierung in Natur- und Landschaft und aufgrund der aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Höhr-Grenzhausen wurde die ursprüngliche Wohnbauflächendarstellung zugunsten Grünflächen/Dauerkleingärten reduziert.</li> <li>▪ Die vorliegende Änderungsfläche stellt einen Flächenausgleich zur Änderungsfläche 1.2.35 im Umfang von 6,59 ha dar, als einzige großflächige Wohnbauland-Neudarstellung im Stadtgebiet Höhr-Grenzhausen.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.2.47**

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.2.47	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Waldfläche	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Gewerbliche Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,93 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nord-Ost-Hanglage
---	--------------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ ./.
<b>Belange der Landwirtschaft / Forstwirtschaft</b>	▪ ./.
<b>Landesplanung</b>	▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.

<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ./.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ./.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Obwohl Bedarf an zusätzlichen G-Flächen vorhanden ist, wurde zugunsten von Natur- und Landschaft die ursprüngliche Ausweisung reduziert.</li><li>▪ Der Gebäudebestand ist weiterhin mit Bestandsschutz zu berücksichtigen.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.3.17a**

<b>Gemeinde Hillscheid</b>	<b>Flächenbezeichnung: 1.3.17a</b>	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Landwirtschaftliche Fläche/ Grünland	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Wohnbaufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 2,19 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Südhanglage
---	--------------------------------

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ ./.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.
<b>Landesplanung</b>	▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.

<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ ./.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Großflächige Herausnahme einer Wohnbaufläche aus der FNP-Darstellung zugunsten Landschaftsplanerischer Darstellungen.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Ortsgemeinde Hillscheid hält aufgrund der schwierigen Topografie und landschaftsplanerischer Aspekte nicht mehr an einer Wohnbauflächendarstellung für den Bereich fest.</li><li>▪ Die Fläche dient ebenfalls als Ausgleich für die angrenzende Neubaufächendarstellung (1.3.18).</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.4.1**

<b>Gemeinde Hilgert</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.4.1 1.4.1b	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b>	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	<b>Flächengröße</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1.4.1: Grünfläche, hier: Friedhof</li> <li>▪ 1.4.1b: Landwirtschaftliche Nutzfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünfläche, hier: Friedhof</li> <li>▪ Grünland, Ackerfläche</li> </ul>	<p>rd. 1,52 ha</p> <p>rd. 0,38 ha</p>

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b>	<b>Topographie</b>	Nach Nord-Westen abfallendes Gelände
<input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden		

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Änderungsfläche ist über die örtlichen Verkehrsflächen erschlossen.</li> <li>▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ Im Verfahren wurden aus landwirtschaftlicher Sicht zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erweiterung bzw. Rücknahme (Flächentausch) des bestehenden Friedhofs nördlich der Ortslage von Hilgert.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bedarfsangepasste Erweiterung und tlw. Rücknahme im Flächentausch des bestehenden Friedhofs der Ortsgemeinde Hilgert.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

### Änderungsfläche 1.4.3

<b>Gemeinde Hilgert</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.4.3	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünlandfläche mit landschaftsplanerischen Maßnahmen</li> </ul>	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grünfläche Spielplatz, Freizeitanlage</li> </ul>	<b>Flächengröße</b> rd. 1,94 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nordhang- bis Muldenlage
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RRÖP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSchPflG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 20-kV-Freileitung tangiert Änderungsfläche im nördlichen Bereich. Die Kevag Verteilnetz GmbH regt im Rahmen des Vorverfahrens an, die nicht weiter spezifizierten Maßnahmen zu gegebener Zeit mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen, damit die Betriebssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</li> </ul>
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ ./.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ ./.
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ./.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nach den Entwicklungsvorstellungen der Ortsgemeinde Hilgert soll die bisher als Grünfläche Spielplatz und Freizeitanlage aus landschaftsplanerischen Gründen langfristig nicht mehr einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.</li> <li>▪ Die Fläche wird deshalb entsprechend der Landschaftsplanung als Grünlandfläche mit ergänzenden Landschaftsplanerischen Maßnahmen dargestellt.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

**Änderungsfläche 1.4.4**

<b>Gemeinde Hilgert</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.4.4	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Fläche für Gemeinbedarf, hier: Dorfgemeinschaftshaus	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ gemischte Baufläche	<b>Flächengröße</b> rd. 0,39 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Nach westen abfallend
---	--

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ ./.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Aufgrund des vereinfachten, bestandsanpassenden Charakters der Darstellungsänderung, vor allem im Hinblick auf die naturschutzfachliche Betroffenheit, wird vorliegend auf eine vertiefte Betrachtung der landschaftsplanerischen Aspekte sowie auf eine separate Umweltprüfung zu der Änderungsfläche auf der Flächennutzungsplanebene verzichtet.</li> </ul>
<b>Denkmalschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen.</li> <li>▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.</li> </ul>
<b>Immissionsschutz</b>	▪ ./.
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Die Änderungsfläche ist vollständig erschlossen.
<b>Erschließungsbedarf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Änderungsfläche wird verkehrlich über die örtlichen Verkehrsflächen erschlossen.</li> <li>▪ Der LBM Diez hat zur Planung im Vorverfahren keine Bedenken geäußert.</li> </ul>
<b>Belange der Landwirtschaft</b>	▪ ./.

<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li></ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ In fußläufiger Entfernung in der Ortslage.</li></ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten.</li></ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächlichen baulichen und nutzungstechnischen Gegebenheiten vor Ort.</li><li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li></ul>

**Änderungsfläche 1.4.8**

<b>Gemeinde Hilgert</b>	<b>Flächenbezeichnung:</b> 1.4.8	
<b>Angestrebte Nutzungsänderung</b> ▪ Sondergebiet Sportanlagen	<b>derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan</b> ▪ Waldfläche/ Sportanlage ▪ Grünfläche Sport-/ Tennisplatz	<b>Flächengröße</b> rd. 3,08 ha rd. 2,14 ha

<b>derzeitiger Bebauungsgrad</b> <input type="checkbox"/> keine Bebauung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> teilweise Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> überwiegend Bebauung vorhanden <input type="checkbox"/> vollständig Bebauung vorhanden	<b>Topographie</b> Südhang bis Westhanglage
---	---

<b>Rohstofflagerflächen (gemäß gültigem RROP)</b>	▪ ./.
<b>Schutzgebiete</b>	▪ Naturpark Nassau ▪ Lage in der Wasserschutzzone III und II des Tiefbrunnens Hilgert. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.
<b>Landschaftsplanung/ Umweltprüfung</b>	▪ Die Untere Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises hat im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren zu der Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen. ▪ Siehe Umweltprüfung sowie den Maßnahmenkatalog zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 ff.
<b>Denkmalschutz</b>	▪ Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, hat zur Änderungsfläche keine Anregungen vorgetragen. ▪ Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde zutage treten, die gem. DSch-PfIG archäologisch zu dokumentieren und zu bergen sind. Die örtlich eingesetzten Firmen sind entsprechend zu informieren.
<b>Immissionsschutz</b>	▪ Angrenzende Bebauung bei zukünftigen Nutzungen zu beachten
<b>Altablagerungen</b>	▪ ./.
<b>Ver- und Entsorgung</b>	▪ Die Ver- und Entsorgungssituation genügt der derzeitigen Nutzung.
<b>Erschließungsbedarf</b>	▪ Die äußere Erschließung erfolgt über die vorhandene Waldstraße. ▪ Der LBM Diez trägt im Rahmen des Vorverfahrens vor, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Aufgrund der Lage an der L 307 sind jedoch die Grundsätze des § 22 LStrG (Bauverbot) zu beachten.

<b>Belange der Landwirtschaft / Forstwirtschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tlw. Änderung einer im FNP dargestellten Waldfläche:</li> <li>▪ Die Thematik der Umnutzung der Waldfläche ist auf der nachfolgenden Planungsebene bezüglich des erforderlichen Waldausgleichs vertieft zu betrachten.</li> </ul>
<b>Landesplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Rahmen der landesplanerischer Stellungnahme nach § 20 LPIG der Kreisverwaltung des Westerwaldkreises vom 16.02.2004 sowie im Vorverfahren wurden zur vorliegenden Fläche keine Anregungen vorgetragen.</li> </ul>
<b>Anschluss an ÖPNV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Ortslage in fußläufiger Entfernung.</li> </ul>
<b>Städtebauliche Aspekte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Fläche soll als Anpassung an die Bestandssituation dienen.</li> </ul>
<b>Zusammenfassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die vorliegende Planung dient der Anpassung an die bestehende Freizeitnutzung vor Ort.</li> <li>▪ Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die landschaftsplanerischen Aspekte und zudem die forstwirtschaftlichen Betroffenheit entsprechend zu beachten und abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Die Lage in der Wasserschutzzone II und III des Tiefbrunnens Hilgert ist bei weiteren Planungen zu beachten.</li> <li>▪ Die Vorgaben des Maßnahmenkataloges zur Umweltprüfung unter Pkt. 17.0 sind auf den nachfolgenden Planungsebenen entsprechend zu beachten und in einer entsprechenden Landschaftsplanung abschließend abzuarbeiten.</li> <li>▪ Der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehende Aspekte liegen nach dem derzeitigen Verfahrensstand nicht vor.</li> </ul>

## 16.5 Flächenkatalog redaktioneller Änderungen

Im nachfolgenden Flächenkatalog werden tabellarisch die Änderungsflächen aufgeführt, die z.B. aufgrund einer bereits bestehenden konkreten Bauleitplanung, bestehender Bebauung o.ä. lediglich redaktionell an die planungsrechtlichen Vorgaben oder tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst werden. Die Änderungsflächen können in der Planzeichnung ebenfalls wie die materiellen Änderungen durch die Flächenbezeichnung und eine farbliche Umrandung eindeutig zugeordnet werden und nehmen somit gleichermaßen an der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes teil.

<b>Stadt Höhr-Grenzhausen</b>		
<b>1.2</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Städtebauliche Begründung</b>
1.2.1	Redaktionelle Änderung einer Gemischten Baufläche in eine Gewerbliche Baufläche.	Anpassung an den B-Plan "Bringerts-Heckelchen - 4. Änderung
1.2.1 a	Redaktionelle Änderung einer Gemischten Baufläche in eine Gewerbliche Baufläche.	Anpassung an den B-Plan "Bringerts-Heckelchen - 4. Änderung
1.2.2	Redaktionelle Änderung einer Waldfläche in eine Gewerbliche Baufläche.	Die Fläche wird bereits gewerblich genutzt
1.2.3	Redaktionelle Erweiterung einer Gewerblichen Baufläche.	Die Fläche dient der Arrondierung der Gewerbfläche
1.2.8	Redaktionelle Änderung einer gemischten Baufläche in eine private Grünfläche	Anpassung an den B-Plan "Bringerts-Heckelchen - 4. Änderung
1.2.9	Redaktionelle Änderung einer Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche	Anpassung an die tatsächlichen baulichen und nutzungstechnischen Gegebenheiten vor Ort
1.2.10	Redaktionelle Änderung einer Sonderbaufläche in eine gewerbliche Baufläche	Anpassung an die tatsächlichen baulichen und nutzungstechnischen Gegebenheiten vor Ort
1.2.13	Redaktionelle Änderung einer Bahnfläche (und Gemeinbedarfsfläche) in eine gewerbliche Baufläche	Anpassung an den B-Plan "Bringerts-Heckelchen - 5. Änderung und Planfeststellung L 310
1.2.14	Redaktionelle Änderung einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche	Anpassung an den B-Plan "Bringerts-Heckelchen - 4. Änderung
1.2.16	Redaktionelle Änderung von ehemaligen Bahnanlagen in gewerbliche Bauflächen	Anpassung an vorhandenen Bebauungsplan

1.2.23	Redaktionelle Änderung einer Gewerblichen Baufläche in eine Gemischte Baufläche.	Anpassung an den aktuellen B-Plan "Ober der Weiherwiese / Auf dem Völker"
1.2.24	Redaktionelle Änderung einer Gewerblichen Baufläche in eine Gemischte Baufläche.	Anpassung an den aktuellen B-Plan "Ober der Weiherwiese / Auf dem Völker"
1.2.27	Redaktionelle Änderung einer Sondergebietsfläche in eine Wohnbaufläche.	Die Flächenredaktionelle Darstellung wurde an den B-Plan "Ober der Weiherwiese / Auf dem Völker" angepasst.
1.2.28	Redaktionelle Darstellung einer Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Steilen Anwand, Im Renel".
1.2.29	Redaktionelle Änderung einer Sondergebietsfläche in einen Parkplatz.	Anpassung an den Bestand und die Festsetzung des B-Planes "Ferbachtal - Im Grübchen".
1.2.30	Redaktionelle Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Sondergebietsfläche „Keramische Fachhochschule“	Anpassung an den Bestand und die Festsetzung des B-Planes "Ferbachtal - Im Grübchen, 4. Änderung" bzw. Bedarf „Forschungsinstitut für Glas und Keramik“
1.2.31	Redaktionelle Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche.	Anpassung an den Bestand und den B-Plan "In der Steilen Anwand, Im Renel". Die Fläche ist mittlerweile bebaut.
1.2.33	Redaktionelle Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche	Anpassung an den B-Plan "Ferbachtal - Am Grübchen, 4. Änderung“
1.2.34	Redaktionelle Erweiterung einer Grünfläche	Anpassung an den B-Plan "Ferbachtal - Im Grübchen“
1.2.36	Redaktionelle Änderung einer Gemischten Baufläche in eine Grünfläche.	Anpassung an den Bestand und die Redaktionelle Darstellung des B-Planes "Ferbachtal - Im Grübchen".
1.2.37	Redaktionelle Änderung einer Gemischten Baufläche in eine Grünfläche	Anpassung an den B-Plan "L 308 - Nordumgehung" und den Bestand vor Ort.
1.2.48	Redaktionelle Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche	Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan
1.2.55	Redaktionelle Darstellung einer landespflegerischen Ausgleichsfläche.	Darstellung der Fläche gem. B-Plan "Talaue".

1.2.56	Redaktionelle Änderung einer Waldfläche in eine Sondergebietsfläche Sporthotel	Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan
1.2.57	Redaktionelle Änderung einer Waldfläche in eine Sondergebietsfläche Sporthotel	Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan
1.2.58	Redaktionelle Änderung einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche Spielplatz	Anpassung an den tatsächlichen Bestand
1.2.59	Redaktionelle Änderung einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche	Anpassung an einen rechtskräftigen B-Plan
1.2.60 _a/_b	Redaktionelle Änderung einer Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche	Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan
1.2.61	Redaktionelle Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche	Anpassung an rechtskräftigen Bebauungsplan
1.2.62	Redaktionelle Änderung einer ehemaligen Bahnfläche in eine Grünfläche	Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten nach Entwidmung der Bahnanlagen

	<b>Ortsgemeinde Hillscheid</b>	
<b>1.3</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Städtebauliche Begründung</b>
1.3.1	Redaktionelle Erweiterung einer Gewerblichen Baufläche.	Anpassung an den Bestand und den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein". Die Fläche ist mittlerweile gewerblich genutzt
1.3.2	Redaktionelle Erweiterung einer Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein" und den Bestand - Fläche des rekon. Römerturmes.
1.3.3	Redaktionelle Erweiterung einer Gewerblichen Baufläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein" und den Erfordernisse. Die Fläche ist bereits teilw. Bebaut.
1.3.4	Redaktionelle Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein"

1.3.5	Redaktionelle Darstellung einer gewerblichen Baufläche	Anpassung an den Bestand
1.3.6	Redaktionelle Änderung einer gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein".
1.3.7	Darstellung verschiedener Flächen gem B-Plan "In den Buchen".	Anpassung an den B-Plan "In den Buchen"
1.3.10	Redaktionelle Änderung einer Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche.	Anpassung an den nunmehr tatsächlichen Bestand und den B-Plan "Linden - Wald - Römer - Straße". Die Fläche ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Erfordernis zur Vorhaltung als Gemeinbedarfsfläche war nicht mehr gegeben.
1.3.11	Redaktionelle Darstellung einer Sondergebietsfläche.	Redaktionelle Darstellung der vorhandenen und geplanten Sportanlagen gem. B-Plan "Sportanlage Hillscheid" . (Redaktionelle Änderung und Redaktionelle Erweiterung)
1.3.12	Redaktionelle Änderung einer Gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche.	Anpassung an den B-Plan "Unter dem Dorf - Niederfeld" (Besonderes Wohngebiet - WB) und die nunmehr vorhandenen Nutzungen.
1.3.13	Redaktionelle Änderung einer Wohnbaufläche in eine private Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "Unter dem Dorf - Niederfeld" .
1.3.14	Redaktionelle Erweiterung einer Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "Unter dem Dorf - Niederfeld" . Die Redaktionelle Erweiterung hängt unmittelbar mit der Abwasserplanung zusammen (Speicher-Kaskaden-System).
1.3.15	Redaktionelle Darstellung einer Wohnbaufläche.	Anpassung an den B-Plan "Unter dem Dorf - Niederfeld" und den Bestand.
1.3.16	Redaktionelle Änderung einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "Unter dem Dorf - Niederfeld" und die landespflegerischen Erfordernisse.
1.3.17	Redaktionelle Änderung einer Wohnbaufläche in eine Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "Unter dem Dorf - Niederfeld" und die landespflegerischen Erfordernisse.
1.3.19	Redaktionelle Änderung einer Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche.	Anpassung an den B-Plan und den Bestand (Festplatz).
1.3.20	Redaktionelle Darstellung einer Wohnbaufläche	gem. Satzungsbeschluss der Ortsgemeinde vom 18.10.2000

1.3.22	Redaktionelle Erweiterung einer Grünfläche.	Anpassung an B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein".
1.3.23	Redaktionelle Änderung einer Gewerblichen Baufläche in eine Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein". Darstellung der landespflegerischen Ausgleichsflächen.
1.3.24	Redaktionelle Erweiterung einer Grünfläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein". Die Redaktionelle Erweiterung hängt unmittelbar mit der Abwasserplanung zusammen (Speicher-Kaskaden-System).
1.3.26	Redaktionelle Erweiterung einer Gewerblichen Baufläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein".
1.3.27	Redaktionelle Erweiterung einer Gewerblichen Baufläche.	Anpassung an den B-Plan "In der Struth - Am Hohen Stein".
1.3.28	Redaktionelle Änderung einer Gewerblichen Baufläche in eine Gemischte Baufläche.	Anpassung an Bestand und an die Festsetzungen des B-Planes "In der Struth - Am Hohen Stein".
1.3.31	Redaktionelle Änderung einer ehemaligen Bahnfläche in eine Grünfläche	Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten nach Entwidmung der Bahnanlagen
1.3.32	Redaktionelle Änderung einer Verkehrsfläche in eine gewerbliche Baufläche	Anpassung an die tatsächlichen Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse.

	<b>Ortsgemeinde Hilgert / Faulbach</b>	
<b>1.4</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Städtebauliche Begründung</b>
1.4.1a	Redaktionelle Änderung einer Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche und Parkplatzfläche in eine Wohnbaufläche.	Anpassung an den B-Plan „Schlafheckelchen“.
1.4.6	Redaktionelle Änderung einer Grünland und Ackerfläche in Wohnbaufläche	Anpassung den B-Plan „Langestück 2“
1.4.9	Redaktionelle Änderung von Wohnbauflächen gem. rechtskräftigem B-Plan	Anpassung an den rechtskräftigen B-Plan „Faulbach“
1.4.10	Redaktionelle Änderung von Grünflächen gem. rechtskräftigem B-Plan	Anpassung an den rechtskräftigen B-Plan „Faulbach“
1.4.11	Redaktionelle Änderung von Grünflächen gem. rechtskräftigem B-Plan	Anpassung an den rechtskräftigen B-Plan „Faulbach“

	<b>Ortsgemeinde Kammerforst</b>	
<b>1.5</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Städtebauliche Begründung</b>
1.5.2	Redaktionelle Erweiterung einer Wohngebietsfläche.	Anpassung an den B-Plan "Haferbitz"
1.5.3	Herausnahme einer Wohngebietsfläche.	Anpassung an den B-Plan. Bei den Flächen handelt es sich um Flächen für landespflegerische Maßnahmen und tlw. Altlastenflächen
1.5.5	Umwandlung einer Gemischten Baufläche in eine Wohngebietsfläche.	Anpassung an den B-Plan " Haferbitz".

## **16.6 Numerische Auflistung entfallener Änderungsflächen**

Nachfolgend werden der Vollständigkeit halber alle Änderungsflächennummern aufgelistet, die im Planungsprozess vergeben wurde, aber zwischenzeitlich nicht Mehr weiter verfolgt werden oder z.B. in anderen Änderungsflächen aufgegangen sind.

### **Stadt Höhr-Grenzhausen**

1.2.5  
1.2.12  
1.2.18  
1.2.25  
1.2.38  
1.2.40  
1.2.43  
1.2.44  
1.2.46  
1.2.52  
1.2.53  
1.2.54

### **Gemeinde Hillscheid**

1.3.25  
1.3.30

### **Gemeinde Hilgert**

1.4.5  
1.4.7

### **Gemeinde Kammerforst**

1.5.1  
1.5.4