

Verbandsgemeinde Altenkirchen Kreis Altenkirchen

1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Erläuterungsbericht

**Fassung für die Genehmigung und
die Bekanntmachung
gemäß §6 BauGB
- städtebaulicher Teil -**

Stand: 23.01.2006

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Altenkirchen



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 · 87 80 · 0
F 0 67 42 · 87 80 · 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de**



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass - Planungsnotwendigkeit	3
2. Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3. Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Verbandsgemeinde Altenkirchen	6
4. Ortslagenteil	10
5. Verfahrensvermerke	90

Anlagen:

- **Zeichenerklärung**
- **Immissionsabschätzung zu landwirtschaftlichen Betrieben**



1. Anlass - Planungsnotwendigkeit

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Altenkirchen wurde im Oktober 2000 rechtswirksam. In einem ca. 3 Jahre laufenden Planungsprozess wurde der Flächennutzungsplan entsprechend den Kriterien der Nachhaltigkeit und der lokalen Agenda 21 entwickelt und gilt als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung bis mindestens 2010.

Anlass für die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenkirchen war zum einen die Darstellung von Konzentration- und Ausschlussflächen für Windenergie. In Bezug auf die Windenergie wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Steuerungsinstrumentes des Regionalen Raumordnungsplans (ROP) zugrundegelegt.

Durch Gerichtsurteile des Oberverwaltungsgerichts Koblenz und des Bundesverwaltungsgerichts zu Darstellungen der Windenergie im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald ist das Steuerungsinstrument ROP unwirksam geworden. Daraus ergeben sich nun besondere Anforderungen an den Flächennutzungsplan zur Steuerung der Darstellung von Flächen für Windenergie, woraus sich die Notwendigkeit zur 1. Fortschreibung begründet.

Zum anderen hat sich, aufgrund jüngster Entwicklungen, seit der Neuaufstellung in einigen Ortsgemeinden die Notwendigkeit zur weiteren Darstellung von Bauflächen ergeben. Diese sollen nun im Rahmen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit behandelt werden. Ebenso gibt es Bedarf an nachrichtlichen Korrekturen von Darstellungen. Dies betrifft folgende Ortsgemeinden:

Stadt Altenkirchen	Neudarstellung Sondergebiet „Haus Felsenkeller“, Rücknahme einer Wohnbaufläche	Mammelzen	Neudarstellung von Wohnbauflächen und Mischbauflächen
Birnbach	Neudarstellung von Wohnbauflächen	Mehren	Neudarstellung von Mischbauflächen
Hasselbach	Neudarstellung von Wohnbauflächen	Obererbach	Neudarstellung und Rücknahme von Wohnbauflächen
Hemmelzen	Rücknahme einer dargestellten Wohnbaufläche	Oberirsen	Neudarstellung Gewerbefläche und nachrichtliche Korrektur
Hilgenroth	Neudarstellung von Mischbauflächen	Oberwambach	Neudarstellung von Wohnbauflächen
Hirz-Maulsbach	Neudarstellung von 2 Mischbauflächen	Schöneberg	Neudarstellung von Gemeinbedarfsflächen
Ingelbach	Neudarstellung und Rücknahme von Wohnbauflächen / Nachrichtliche Darstellung von Grünflächen	Werkhausen	Neudarstellung von Wohnbauflächen
Kettenhausen	Rücknahme dargestellter Gewerbeflächen	Weyerbush	Neudarstellung von Gewerbeflächen
Kircheib	Neudarstellung von Wohn- und Mischbauflächen, Rücknahmen	Wölmersen	Nachrichtliche Darstellung



Da für den Teilplan „Windenergie“ ein schnelles Verfahren geboten war, wurde dieser vom übrigen „städtebaulichen“ Verfahren getrennt. Der Teilplan „Windenergie“ steht mittlerweile kurz vor seinem Abschluss. Der vorliegende „städtebauliche“ Teil der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Altenkirchen wird hiermit in seinem Verfahren fortgeführt.

Verfahren

Mit Schreiben vom 04.04.2005 hat die Kreisverwaltung die landesplanerische Stellungnahme vorgelegt. Daraufhin wurden etliche Flächen im Verfahren nicht weiter verfolgt und andere Flächen wurden deutlich reduziert. 2 Flächen (in Hirz-Maulsbach, Ortsteil Hirzbach und Werkhausen, Ortsteil Leingen) wurden neu in das Verfahren aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) sowie die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB haben stattgefunden. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Erläuterungsbericht übernommen. Drei Flächen (Rücknahme in Hemmelzen, Neudarstellung in Kircheib-Eckenbach, Rücknahme in Altenkirchen an der Grenze zu Mammelzen) wurden zur Offenlage neu in das Verfahren aufgenommen.

Die Verfahrensvermerke befinden sich in Kapitel 5.



2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die im Zuge der Neuaufstellung dargestellten Vorgaben übergeordneter Planungen sowie der sonstigen Fachplanungen gelten nach wie vor auch für die 1. Fortschreibung. Auf eine detaillierte Darstellung und Beschreibung wird daher verzichtet.

Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein Westerwald wird derzeit neu aufgestellt. Der Entwurf zur Beteiligung vom August 2002 gemäß § 13(1) LPIG trifft für die im Rahmen der 1. Fortschreibung betroffenen Gemeinden folgende Aussagen hinsichtlich der besonderen Funktion:

Gemeinde	ROP 1987	ROP (Neu)	Gemeinde	ROP 1987	ROP (Neu)
Altenkirchen	(MZ),(G),(E)	(MZ),(G),(E)	Mehren	(-)	(-)
Birnbach	(L)	(L)	Obererbach	(-)	(-)
Hasselbach	(L)	(-)	Oberirsen	(-)	(-)
Hilgenroth	(-)	(-)	Oberwambach	(-)	(-)
Hirz-Maulsbach	(-)	(L)	Schöneberg	(-)	(-)
Ingelbach	(-)	(-)	Werkhausen	(-)	(-)
Kettenhausen	(L)	(L)	Weyerbusch	(G) (E)	(G) (E)
Kircheib	(-)	(-)	Wölmersen	(-)	(L)
Mammelzen	(-)	(-)			

(-) keine besondere Funktion (Eigenentwicklung)

(E) Erholung

(L) Landwirtschaft

(G) Gewerbe

(G) gewerblicher Entwicklungsort

(MZ) Mittelzentrum

Die Beschlusslage (Stand Dezember 2004) in den Gremien der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans ist, dass die Ortsgemeinde Weyerbusch als Grundzentrum im Ergänzungsnetz dargestellt werden soll.



3. Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Verbandsgemeinde Altenkirchen

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (1997-2000) wurden umfassende Überlegungen zur Bevölkerungsprognose und dem sich daraus resultierenden Flächenbedarf angesellt. Mit Hilfe des seinerzeit entwickelten zentrenorientierten Verteilungsmodells wurden für die einzelnen Gemeinden entsprechend ihrer Zentralitätsmerkmale die jeweilige Bevölkerungsprognose und der örtlichen Flächenbedarf ermittelt.

Folgende Einstufung wurden für die von der nun anstehenden 1. Fortschreibung betroffenen Ortsgemeinden vorgenommen:

Gemeinde	Kategorie	Gemeinde	Kategorie
Altenkirchen	A1	Mehren	B
Birnbach	B	Obererbach	B
Hasselbach	C	Oberirsen	C
Hilgenroth	C	Oberwambach	C
Hirz-Maulsbach	C	Schöneberg	C
Ingelbach	B	Werkhausen	C
Kettenhausen	C	Weyerbusch	A2
Kircheib	B	Wölmersen	C
Mammelzen	B		

Kategorie A1:

Stadt Altenkirchen, Mittelzentrum.

Bevölkerungsprognose 1996-2010 = 20 %

Kategorie A2:

Ortsgemeinde Weyerbusch, defacto Grundzentrum.

Bevölkerungsprognose 1996-2010 = 18 %

Kategorie B:

Bevölkerungsprognose 1996-2010 = 16 %. Ortsgemeinden die gewisse Zentralitätsmerkmale (Lagegunst, Gewerbe, Infrastruktur, Einwohner) aufweisen.

Kategorie C:

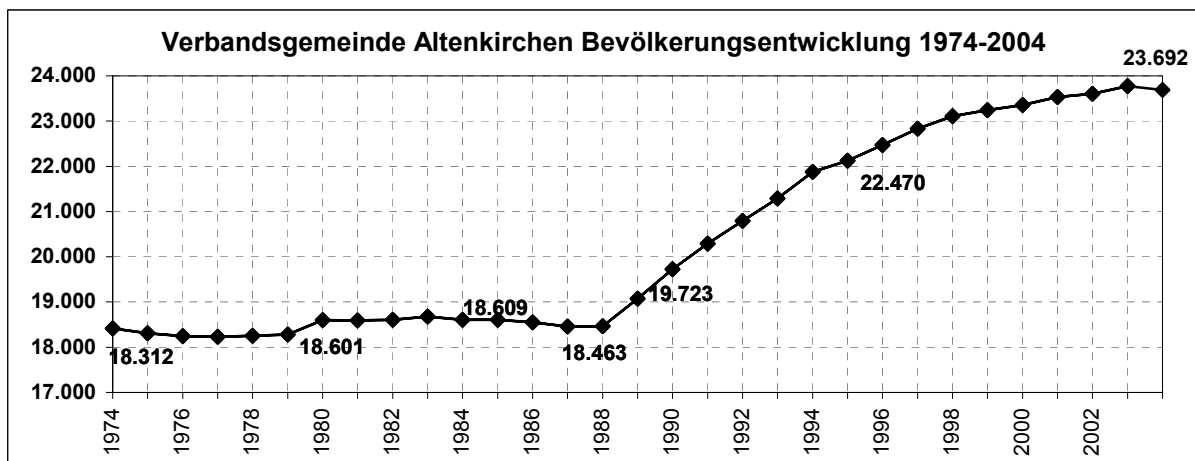
Bevölkerungsprognose 1996-2010 = 8,4%. Ortsgemeinden mit Eigenentwicklung



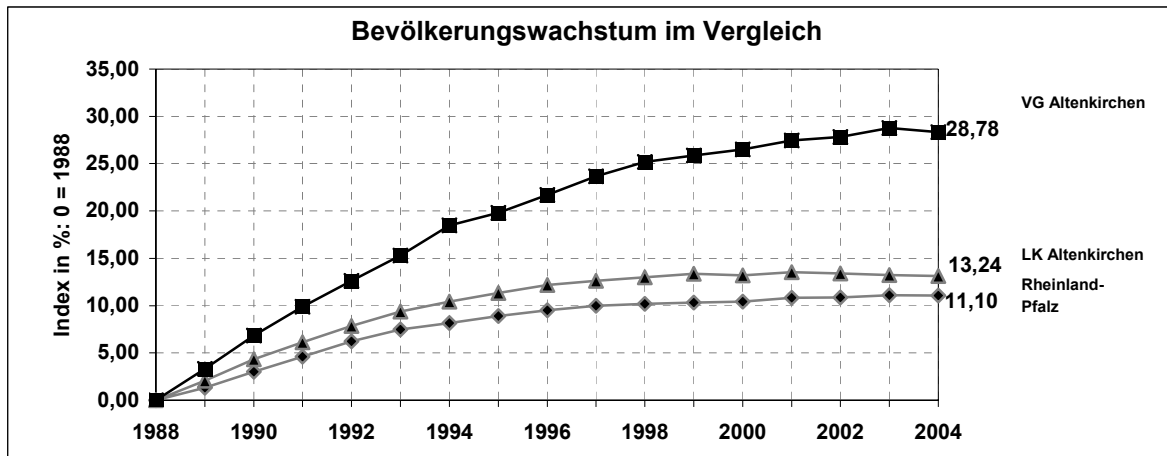
- 12 von der 1. Fortschreibung betroffene Gemeinden haben sich in Bezug auf die Bevölkerung bis heute entsprechend der Prognose des Flächenutzungsplans von 2000 oder darüber hinaus entwickelt, woraus sich teilweise der zusätzliche Bedarf an Bauflächen erklärt. Dies sind im einzelnen folgende Ortsgemeinden:

Birnbach/ Hilgenroth/ Hirz-Maulsbach/ Ingelbach/ Kircheib/ Mammelzen/ Mehren/ Obererbach/ Oberirsen/ Oberwambach/ Schöneberg/ Werkhausen
- 5 Gemeinden sind in ihrer Bevölkerungsentwicklung hinter der Prognose von 2000 geblieben, was sich teilweise als Ergebnis mangelnder baulicher Entwicklungsmöglichkeiten darstellt: Altenkirchen/ Hasselbach (seit 2002)/ Kettenhausen/ Weyerbusch/ Wölmersen. Mit Ausnahme von Hasselbach gibt es in diesen Gemeinden keine Netto-Neudarstellungen von Wohnbauflächen.

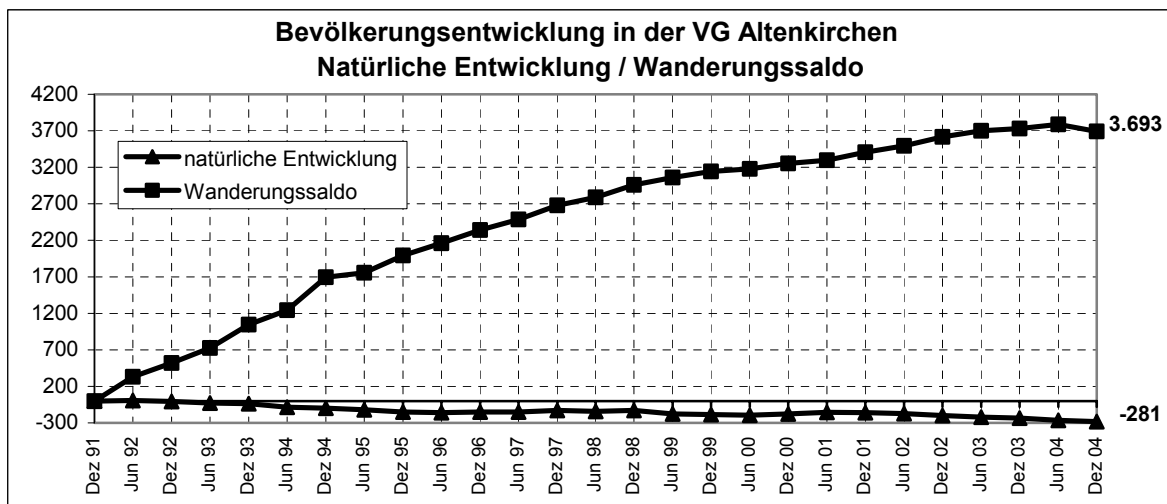
Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Altenkirchen



Die Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Altenkirchen ist nach wie vor positiv, wenngleich die Bevölkerungskurve seit 1996 etwas abgeflacht ist. Am 31.12.2004 lebten 23.692 Einwohner in der Verbandsgemeinde.



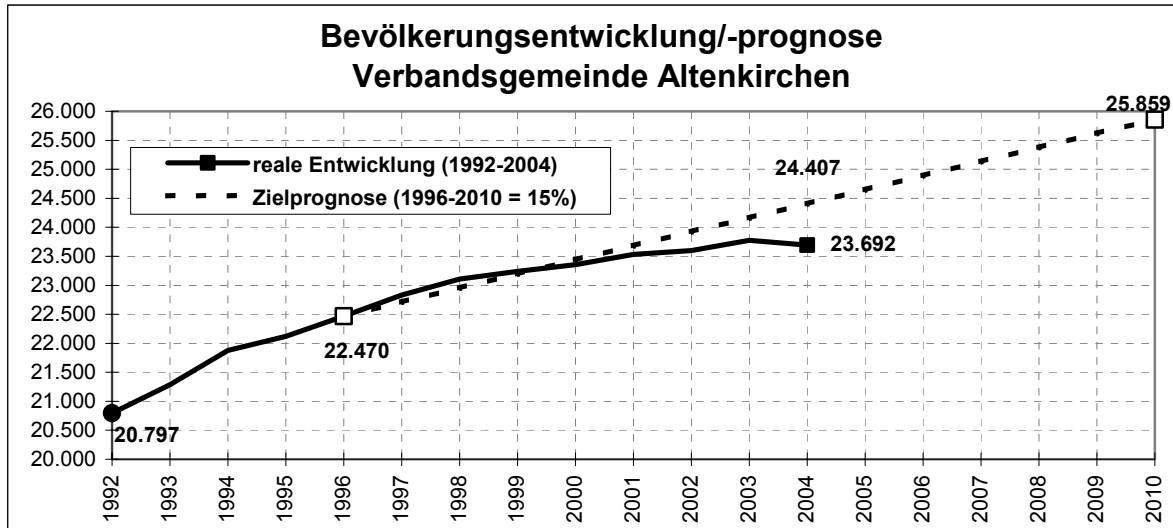
Der Vergleich sowohl mit dem Land als auch mit dem Kreis zeigt deutlich das nun schon seit 14 Jahren anhaltende überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum.



Der Bevölkerungszuwachs rekrutiert sich ausschließlich aus der Zuwanderung.



Bevölkerungsprognose in der Verbandsgemeinde Altenkirchen



Die im Zuge der Neuaufstellung zugrundegelegt Bevölkerungprognose der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald für die Verbandsgemeinde Altenkirchen ging von einem Bevölkerungswachstum von rund 15% bis zum Jahr 2010 aus. Wie obige Grafik veranschaulicht, schwankte das Bevölkerungswachstum bis 2003 um dem Prognosewert, während aktuell bei stagnierender bzw. sinkender Einwohnerzahl die Differenz zwischen Prognose und tatsächlicher Entwicklung rasch zunimmt.



4. Ortslagenteil

Für insgesamt 18 Gemeinden werden Flächen teils zur Neudarstellung teils zur nachrichtlichen Korrektur untersucht.

Die Untersuchung der einzelnen Flächen in den Gemeinden erfolgt analog der Systematik der Neuauflistung in Form eines „Steckbriefes“ und einer tabellarischen **Flächenbewertung**.

Die Tabellen „Flächenbewertung“ beinhalten für jede Gemeinde zum einen eine Beschreibung der Bestandssituation und zum anderen eine Bewertung der untersuchten potenziellen Bauflächen.

Die Beschreibung der Bestandssituation der einzelnen Flächen erfolgt unter Angabe:

- der Lage,
- der Größe in ha,
- der jetzigen Nutzung,
- der derzeitigen Darstellung,
- der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV).

Mit der hpnV ist die Vegetation gemeint, die sich nach Aufgabe der menschlichen Nutzung einstellen würde.

BA - Hainsimsen - (Traubeneichen -) Buchenwald

BC - Perlgras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald

HA - Sternmieren - Stieleichen - Hainbuchenwald der Täler

HG - Bergahorn-Eschen- und Schuppendornfarn-Bergahornwald

SB - Erlen- und Eschen-Quellbach- und Quellsumpfwald

SC - Erlen- und Eschen-Sumpfwald geneigter Tallagen

Basengehalt → Feuchtestufe ↓	basenreich	mäßig basenreich	mäßig basenarm	basenarm
<i>mäßig frisch bis frisch</i>	<i>BCh</i>	-	<i>BAb</i>	<i>BA</i>
<i>sehr frisch</i>	-	-	<i>BAbi</i>	-
<i>feucht</i>	-	<i>HGu/HAu</i>	-	-
<i>sehr feucht</i>	-	<i>SC</i>	<i>SC</i>	-
<i>nass</i>	-	-	-	-
<i>sehr nass</i>	-	<i>SB</i>	<i>SB</i>	-

- der hydrologischen Gegebenheiten (Wasser),
- der Eignung für die Erholung,
- der Topographie, der Ausrichtung, der Exposition,
- die Lage in einem Schutzgebiet
- der landespflegerischen Ziele und
- von Nutzungskonflikten und möglichen Immissionen.

Der zweite Teil der Tabelle „Flächenbewertung“ beinhaltet eine Bewertung der Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine bauliche Entwicklung sowohl unter städtebaulichen als auch unter landespflegerischen Kriterien. In einem einfachen Bewertungsschema werden die nachfolgend aufgeführten Kriterien bewertet.



Städtebauliche Kriterien (Erschließung, Exposition, Einbindung, Orts- und Landschaftsbild, Immissionen/Nutzungskonflikte):

- (+) = günstig
- (o) = mittel
- (-) = ungünstig

Landespflegerische Kriterien (Landschafts-/Ortsbild, Umweltfaktoren, Vernetzung):

Die Beeinträchtigung ist:

- „-“ = gering
- „--“ = erheblich, aber vermeidbar oder ausgleichbar
- „---“ = erheblich und nicht vermeidbar oder ausgleichbar
- „---!“ = besonders gravierend

Erschließung

Ausschlaggebend für die Bewertung der verkehrlichen Erschließung ist die Wirtschaftlichkeit (ökonomische Erschließung der Grundstücke), das Vorhandensein von Erschließungsanlagen (Wirtschaftsweg) bzw. die Anschlussmöglichkeiten an ein Erschließungssystem und die technische Realisierbarkeit der Erschließungsanlagen (Topographie).

Exposition

Maßgebend für die Bewertung der Exposition ist die Ausrichtung der Fläche zur Sonne (Himmelsrichtung) in Verbindung mit der Geländeneigung.

Einbindung

Es wird bewertet, inwieweit sich potenzielle Bauflächen in das Landschafts- bzw. Ortsbild einbinden lassen.

Landschafts-/Ortsbild

Es wird bewertet, wie hoch die Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild ist. Teilweise sind Einbindung und Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds analog zu bewerten. Teilweise gibt es im Vergleich zur Einbindung auch Unterschiede. Z. B. können trotz einer guten Einbindung in die Landschaft durch die potenzielle Baufläche wichtige landschaftsbildbelebende Elemente zerstört werden (z. B. Offenland zwischen Wald und Siedlung), oder es wird in gut ausgebildete Ortsrandstrukturen eingegriffen (historische Ortsrandrelikte). Durch eine entsprechende randliche Eingrünung ist das Baugebiet aber gut einbindbar bzw. die Ortsrandstruktur kann im Prinzip wieder hergestellt werden.

Umweltfaktoren

Zur Berücksichtigung der Umweltfaktoren Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz und Vernetzung wird überprüft, inwieweit sich die potenziellen Flächen aufgrund ihrer Lage und Größe und möglichen Nutzung auf die Umweltfaktoren auswirken.

Die wesentlichen Kriterien für den Umweltfaktor **Wasser** sind die Nähe zu Oberflächengewässern (Bach, Teich) bzw. die Lage in einem Wasserschutzgebiet.



Wesentliche Kriterien für den Umweltfaktor **Klima** sind, ob die untersuchten Flächen zur Versorgung der Ortslage mit Frisch- oder Kaltluft dienen bzw. ob die Fläche innerhalb einer Kaltluftabflussrinne liegt oder ob wichtige Klimafaktoren berührt werden.

Wesentliches Kriterium für den Umweltfaktor **Arten- und Biotopschutz** ist die Wertigkeit der betroffenen Biotope bzw. das Entwicklungspotential. Die unmittelbare Lage in einem Talraum bzw. an einem Bach oder gut ausgebildete Streuobstbestände werden beispielsweise mit "---" bewertet, mittlere Standorte mit rudimentären Obstbeständen oder größeren Gehölzbeständen werden in der Regel mit "--" bewertet. Intensiv genutzte Standorte erhalten in der Regel ein "-".

Der Umweltfaktor **Boden** wird im Einzelnen nicht bewertet, da durch die Bebauung (Versiegelung) in der Regel ein hoher Eingriff in das Bodenpotential stattfindet. Sonderstandorte sind bereits durch die Umweltfaktoren Wasser und Arten- und Biotopschutz erfasst. Die Problematik der Erosionsgefährdung der Böden spielt bei der Darstellung von Bauflächen keine Rolle, da durch die Bebauung in der Regel die Erosionsgefährdung nicht erhöht wird.

Immissionen / Nutzungskonflikte

Ein weiteres wichtiges Kriterium für die Bewertung von Bauflächen ist eine mögliche Beeinträchtigung durch Immissionen oder aber auftretende Nutzungskonflikte mit bereits bestehenden Nutzungen. Die unmittelbare Lage eines Wohngebiets an einer stark belasteten klassifizierten Straße (Lärmimmissionen) oder aber die direkte Lage an einem Wald bspw. würde zu einer negativen Bewertung führen.

Bewertung

Abschließend erfolgt eine Bewertung unter zugrundelegung aller Faktoren. Das Bewertungsschema befindet sich im Anhang.

Eingriffsermittlung / landespflegerische Maßnahmen

Auf eine individuelle Eingriffsermittlung landespflegerisch wird verzichtet. Im Regelfall ist bei intensiven Grünland und Ackerflächen die Versiegelung auszugleichen, bei wertvollen Strukturen ist der Ausgleichsbedarf entsprechend höher. Im Regelfall ist die randliche Eingrünung und innere Durchgrünung als landespflegerische Maßnahme zu nennen. Mit dieser Maßnahme kann jedoch im Regelfall nur ein geringer Teil des Ausgleichsbedarfs erbracht werden, so dass Ausgleichsmaßnahmen außerhalb der Plangebietsfläche notwendig werden. Dazu wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, weit über den Ausgleichsbedarf hinaus, Flächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB (Flächen für die Landespflege) dargestellt. Ein erheblicher Teil dieser Fläche ist zur Aufwertung geeignet, so dass bereits im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht ist, dass ausreichend Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dann eine entsprechende Fläche nach Möglichkeit innerhalb gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellten Flächen zu suchen und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Die Kompensationsmaßnahmen als auch die Flächenfindung für diese Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung im einzelnen, sowohl mit den Belangen des Naturschutzes als auch mit den Belangen der Land- und Forstwirtschaft abzustimmen.

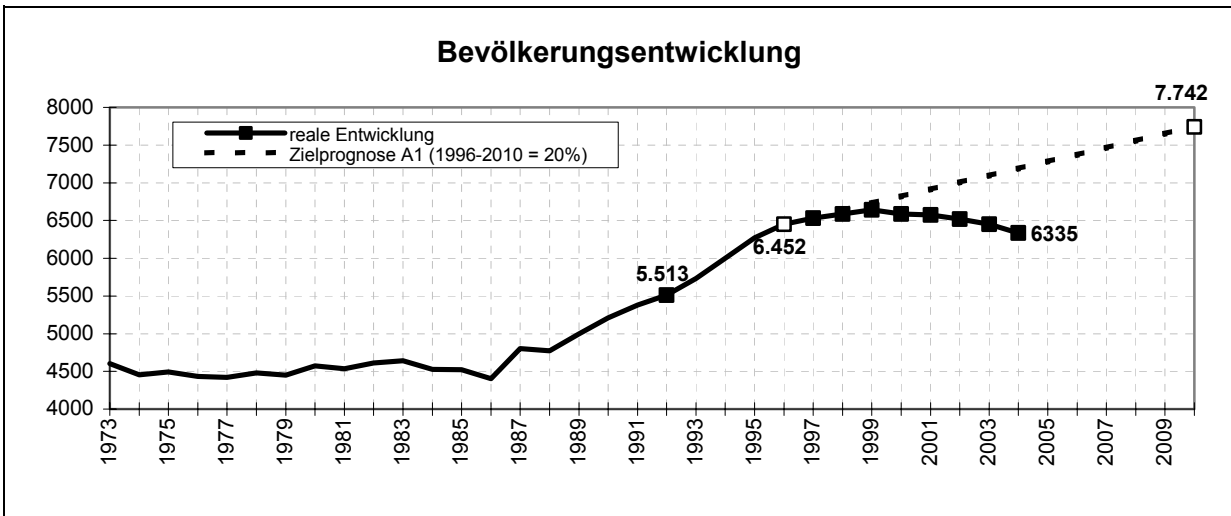


Steckbrief Stadt Altenkirchen

Lage/ Anbindung

	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung: • Entfernung zu Ballungsräumen: • Bahnanschluss: 	<ul style="list-style-type: none"> • B 8 Limb.-Altenk.-Hennef B 256 Neuwied-Altenk.-Hamm / B 414 Altenk.-Hachenb. / A 3 über AS Neuwied (B 256) • Köln/Bonn: 50 - 60 km Koblenz: ca. 40 km • Au - Altenk. - Limburg (regionale Bedeutung) Siegen - Köln (überreg. Bedeutung über Anschluss Au (S-Bahn zum Großraum Köln/Bonn))
--	---	---

Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt deutlich unterhalb der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

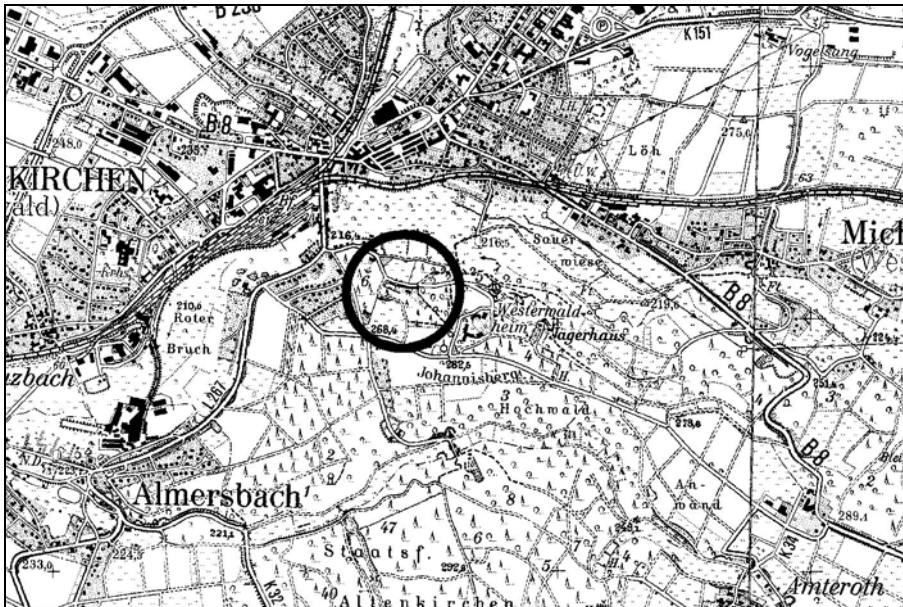
<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen nach LEP III: • Funktionszuweisung nach ROP: • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittelzentrum im Grundnetz, • Mittelzentrum, gewerbl. Entwicklungsort (G), Erholung (E) • Mittelzentrum, Gewerbe (G), Erholung (E) • Verwaltungsstandort: u.a. Kreisverwaltung, Verbandsgemeindeverwaltung, Amtsgericht, Finanzamt • diversifizierter Einzelhandel, groß-
---	---

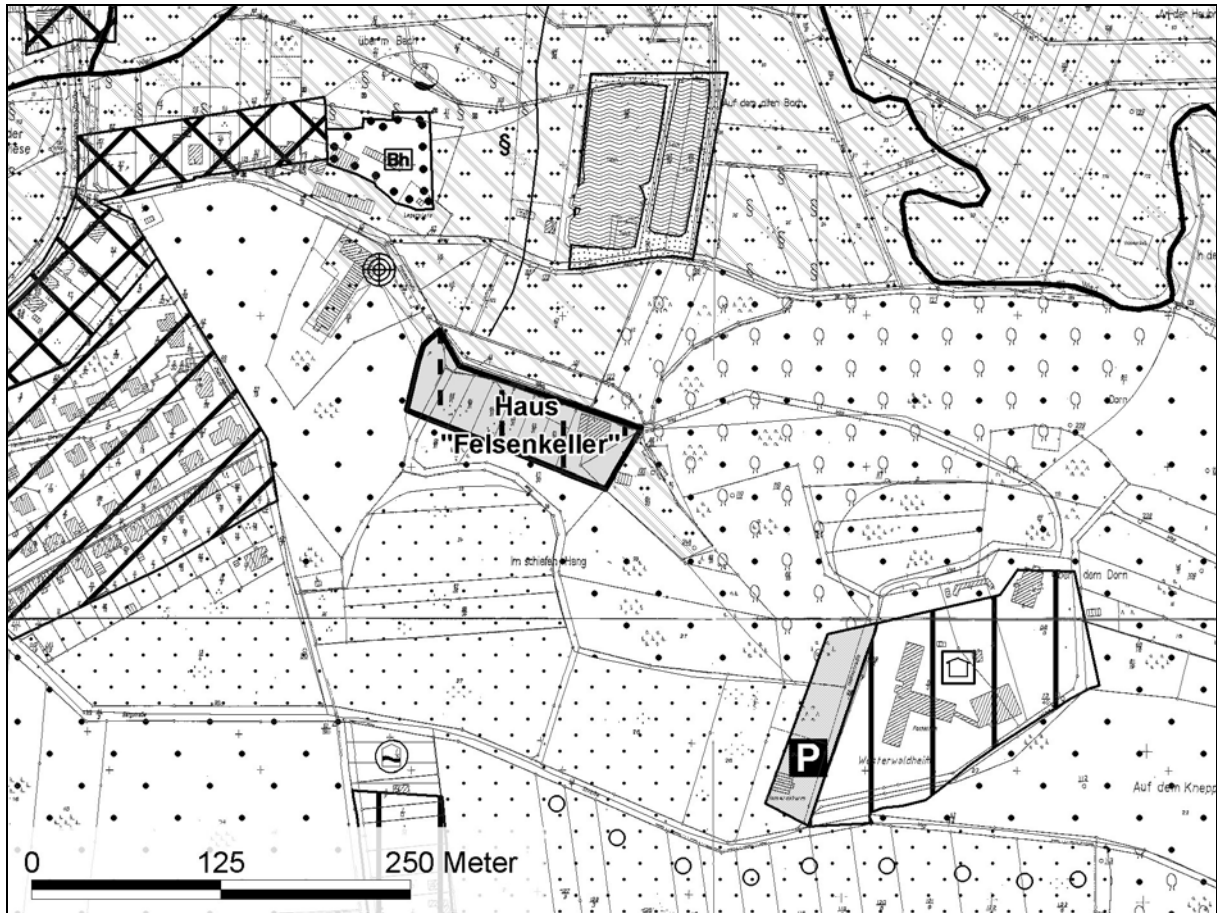


<ul style="list-style-type: none">• Kategorie:	flächiger Einzelhandel (zentrum- nah) <ul style="list-style-type: none">• A1
<ul style="list-style-type: none">• 4 Stadtteile: Altenkirchen, Dieperzen, Leuzbach, Bergenhausen• vielfältige Gewerbestruktur mit ca. 390 Betrieben• Altenkirchen weist sämtliche einem Mittelzentrum zugeordnete Funktionen auf.	

Es ist die planungsrechtliche Erweiterung der Kultureinrichtung „Felsenkeller“ vorgesehen.

Altenkirchen







Beabsichtigte Darstellung:	Sondergebiet „Haus Felsenkeller“	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft/Forstwirtschaft
----------------------------	----------------------------------	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	Südlich der Stadt/ des Wiedtals	Erschließung	(+) gut (vorhanden)
Größe in ha	0,7 ha	Exposition	(-) ungünstig (nordexponiert)
Jetzige Nutzung	teilweise bebaut, Wiese, Gehölze, Bäume	Einbindung	(+) lässt sich gut einbinden
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	(0) Beeinträchtigung der Strukturierung
Wasser	Fischteiche im Wiedtal 100 m nördlich	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	mittlere Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	strukturiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	mäßig bis stark nach Norden geneigt	- Arten- u. Biotopschutz	--
Schutzgebiete / -objekte	LSG „Im Dorn“	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	Erhalt und Weiterentwicklung der Strukturierung, Extensivierung der Nutzung	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	keine	Nutzungskonflikte	angrenzender Wald
		LEP III, ROP	Wald, landwirtschaftliche Fläche
		ROP-Entwurf	Wald

Bewertung:

In den auf den Flächennutzungsplan folgenden Planungen sind die von der Naturschutzbehörde formulierten Belange und Erfordernisse, u. a. der wirksamen Eingrünung, zu berücksichtigen.

Weiterhin ist die Rücknahme einer Wohnbaufläche an der Grenze zu Mammelzen geplant (siehe unter Mammelzen).



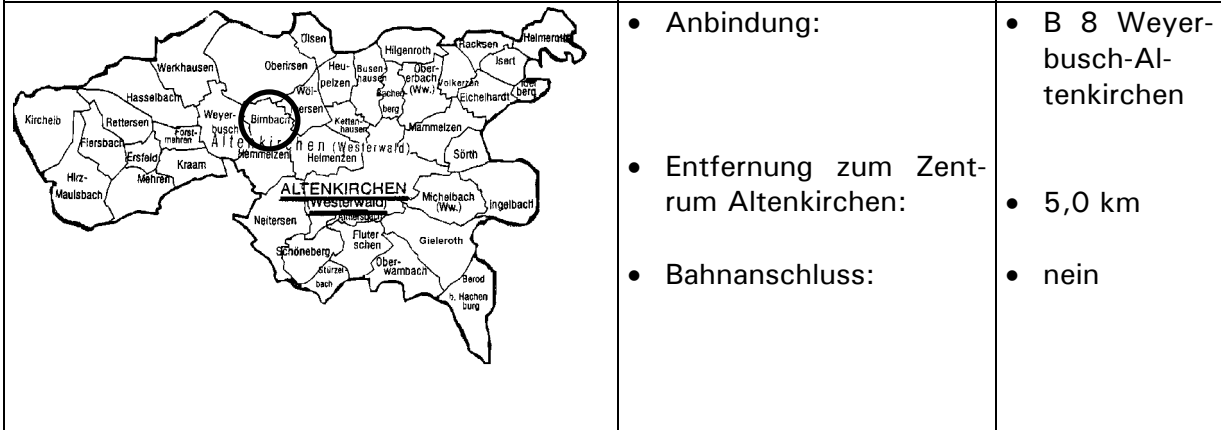
Steckbrief Ortsgemeinde Almersbach

Die Änderungen in der Ortsgemeinde Almersbach werden nicht weiter verfolgt.

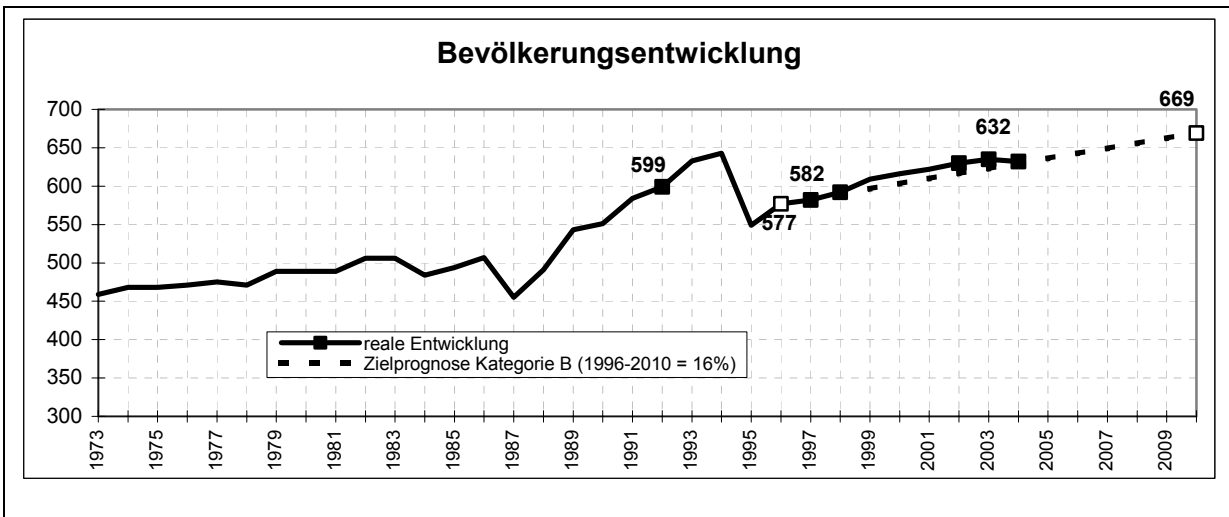


Steckbrief Ortsgemeinde BIRNBACH

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

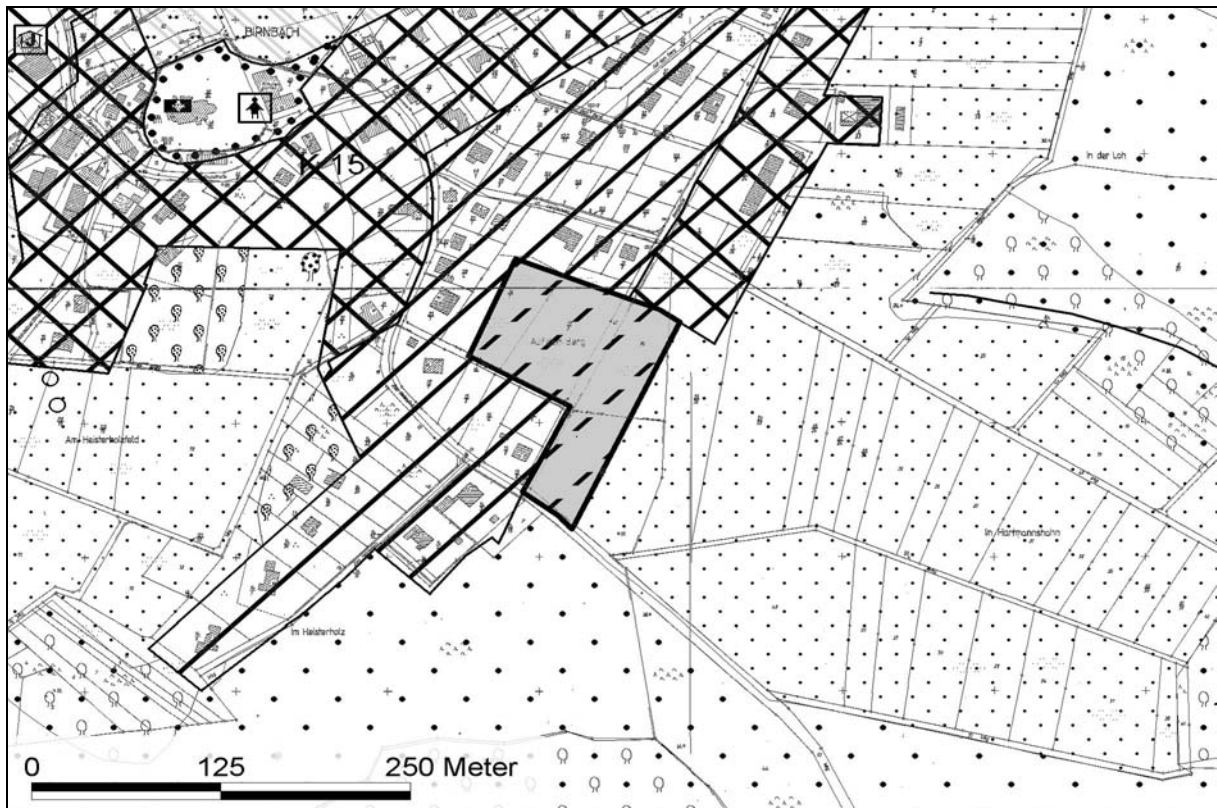
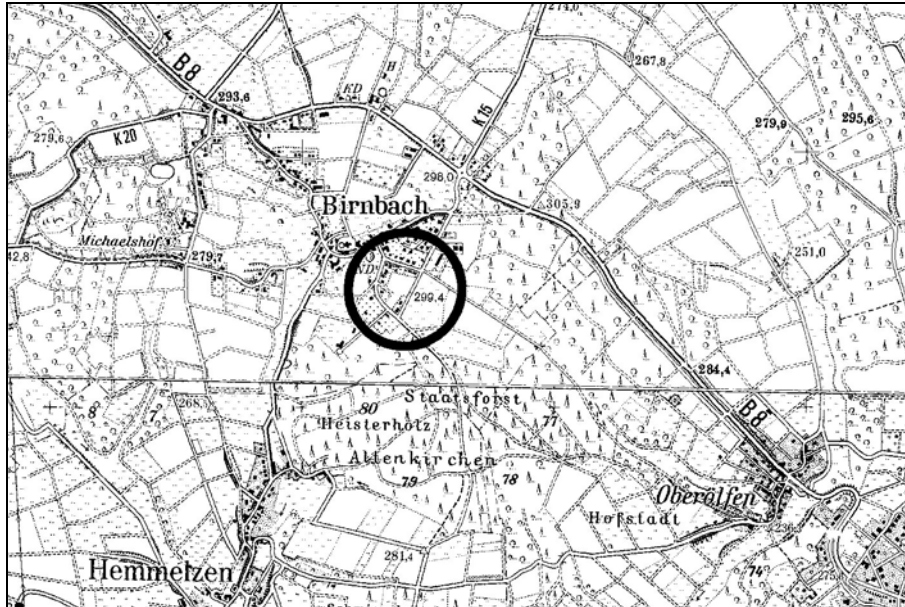
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP: • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft (L) • Landwirtschaft (L) • Kindergartenstandort • ausreichende Ausstattung • B
---	---

Es hat sich gezeigt, dass die Baulücken innerhalb der Ortslage nunmehr dem Markt kaum zur Verfügung stehen. Um die wohnbauliche Eigenentwicklung der Ortsgemeinde sicher zu stellen, ist die Bereitstellung von Bauland erforderlich. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden für Birnbach keine „reinen“ Neudarstellungen vorgenommen.



Flächenbewertung:

Birnbach - Bereich „Auf dem Berg“ / „Im Hartmannshahn“





Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
----------------------------	---------------	------------------------	---------------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	an den östlichen Siedlungsbereich angrenzend	Erschließung	(+) gut vorhanden, durch Wirtschaftsweg in der Verlängerung Bergstraße zur Straße „Zum Heisterholz“
Größe in ha	1,3	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Wiese, Weideland	Einbindung	(+) gut Abrundung innerhalb des Siedlungskörpers (Lückenschluss)
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	-
Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	mittlere Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	mäßig exponiert, hervorragender Fernblick	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	eben	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	keine besonderen	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	Die Blickbeziehungen werden durch die Bebauung verbaut	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	weiteres Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

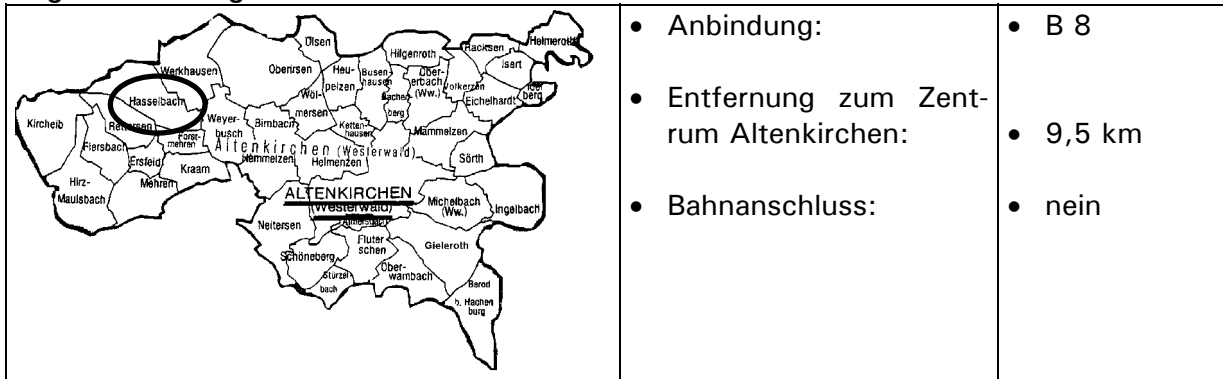
Bewertung:

Die Fläche eignet sich sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch für eine Darstellung als Wohnbaufläche. Um unwirtschaftliche Erschließungen zu vermeiden, ist eine Reduzierung der Fläche nicht möglich.

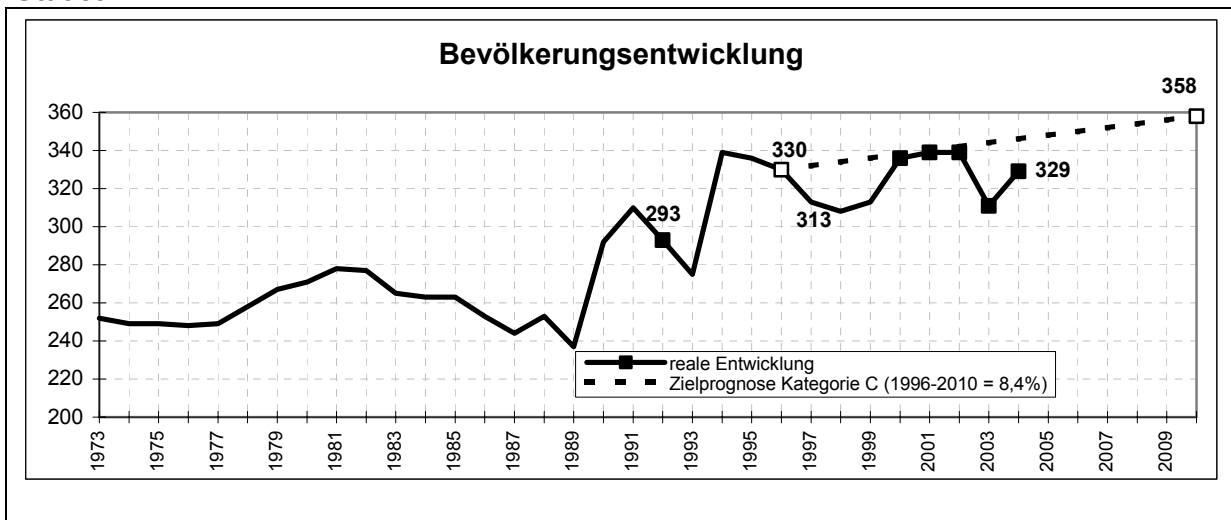


Steckbrief Ortsgemeinde HASSELBACH

Lage/ Anbindung



Statistik



Bei starken Schwankungen liegt die Bevölkerungsentwicklung unter der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

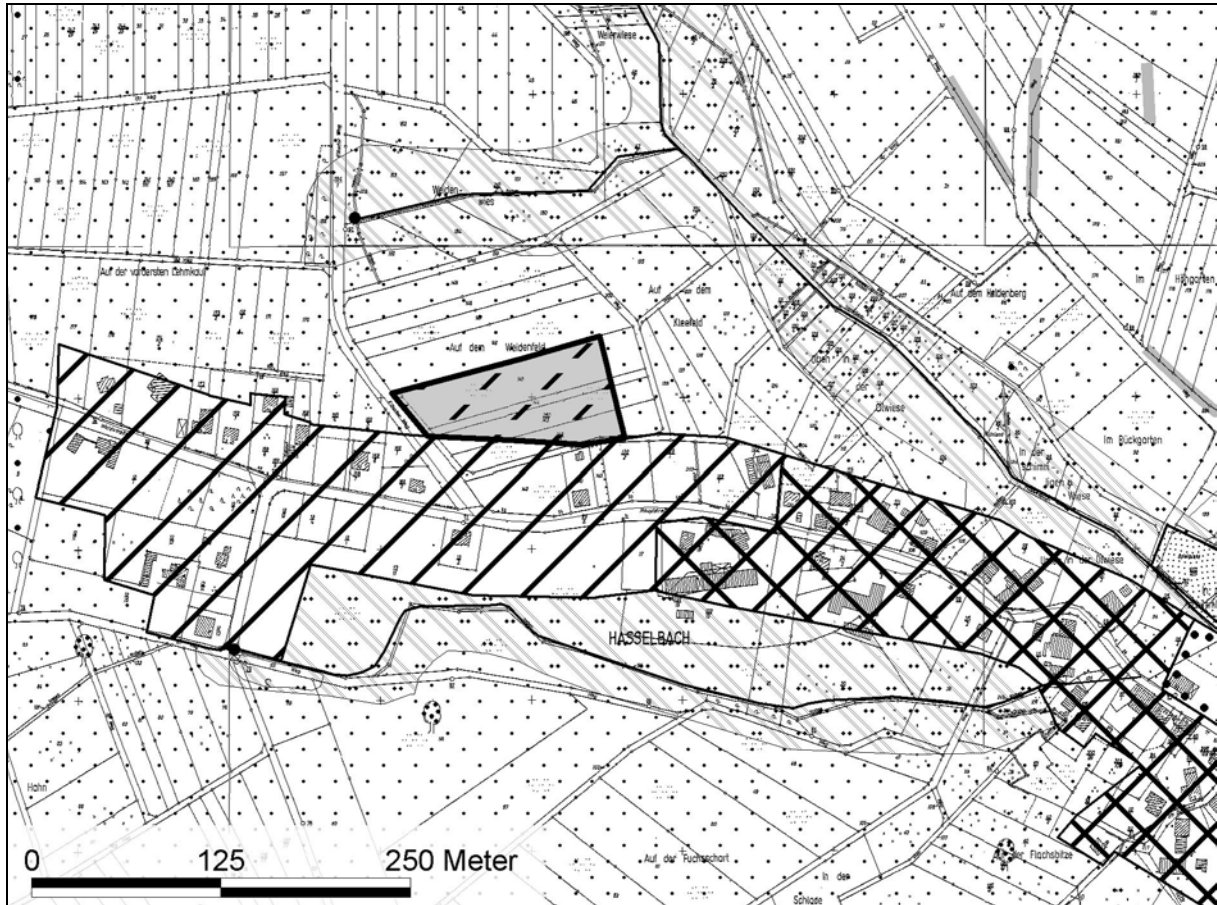
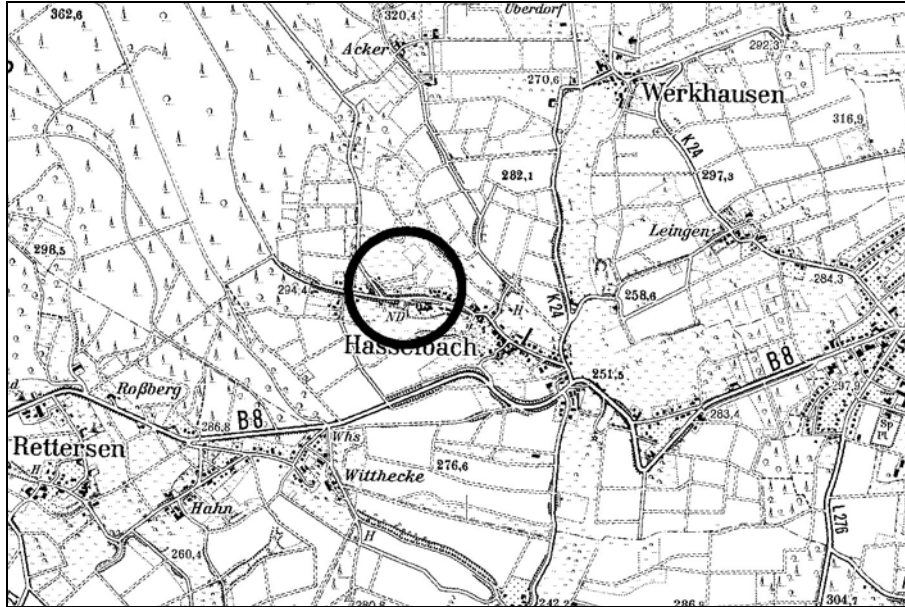
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP: • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft (L) • Eigenentwicklung • keine • keine • C
---	---

Im Rahmen der Neuaufstellung wurden 0,4 ha Misch- bzw. Wohnbauflächen als Dorfgemeinschaftshaus bzw. als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bedarf für die Eigenentwicklung kann nicht mehr aus den Baulücken gedeckt werden, da die verbliebenen Baulücken kaum dem Markt zur Verfügung stehen. Eine maßvolle Neudarstellung ist für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde erforderlich.



Flächenbewertung:

Hasselbach - „Auf dem Weidenfeld“





Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
----------------------------	---------------	------------------------	---------------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	Bereich „Auf dem Weidenfeld“, an die nördliche Ortslage angrenzend	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit vorhanden
Größe in ha	0,6	Exposition	(0) mittel
Jetzige Nutzung	Weideland	Einbindung	(+) gut Lückenschluss bzw. kleinere Ausdehnung des Siedlungskörpers
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	Bach ca. 100 m nordöstlich	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	geringe Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	mäßig exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	ca. 5% nach Nordost	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	keine besonderen	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	Stromleitung	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	Erholungsraum
		ROP-Entwurf	Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz

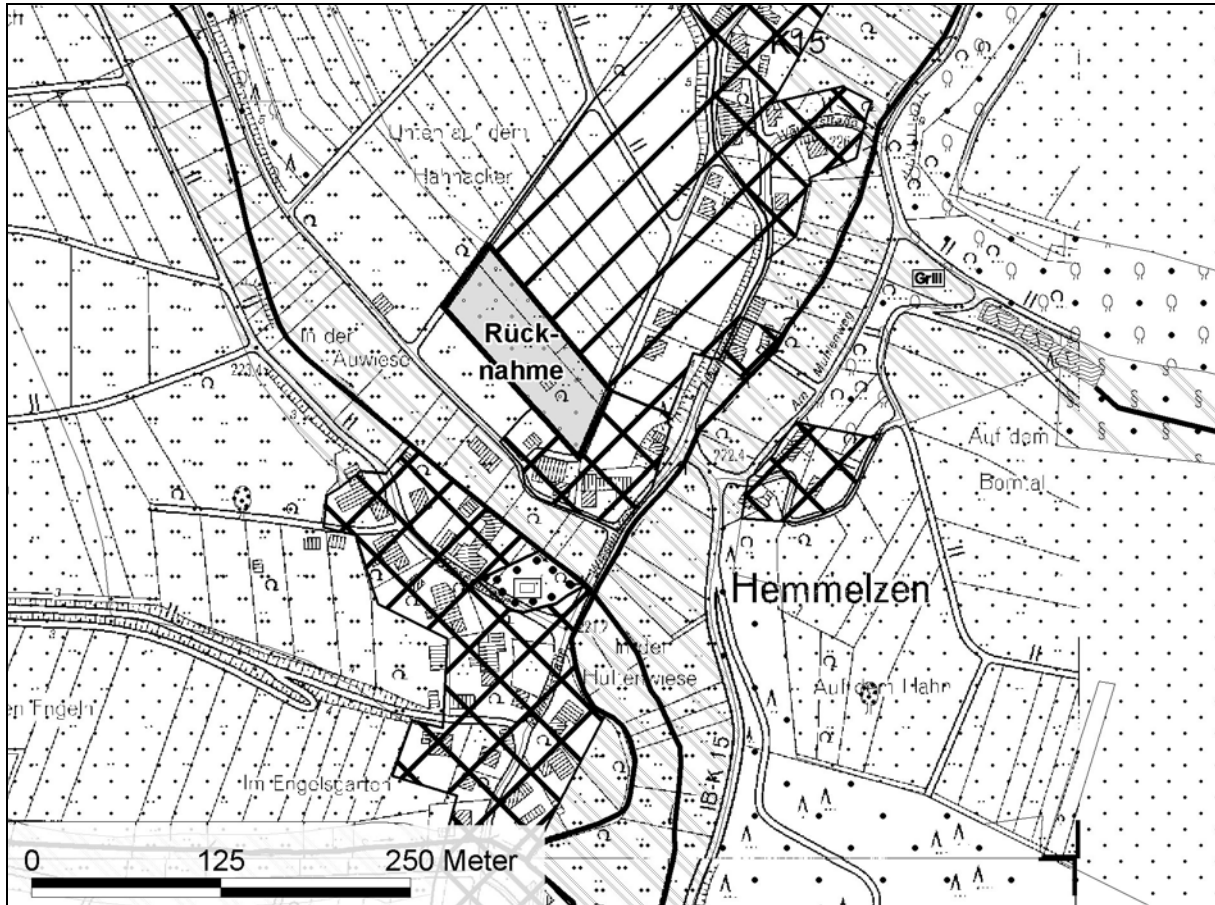
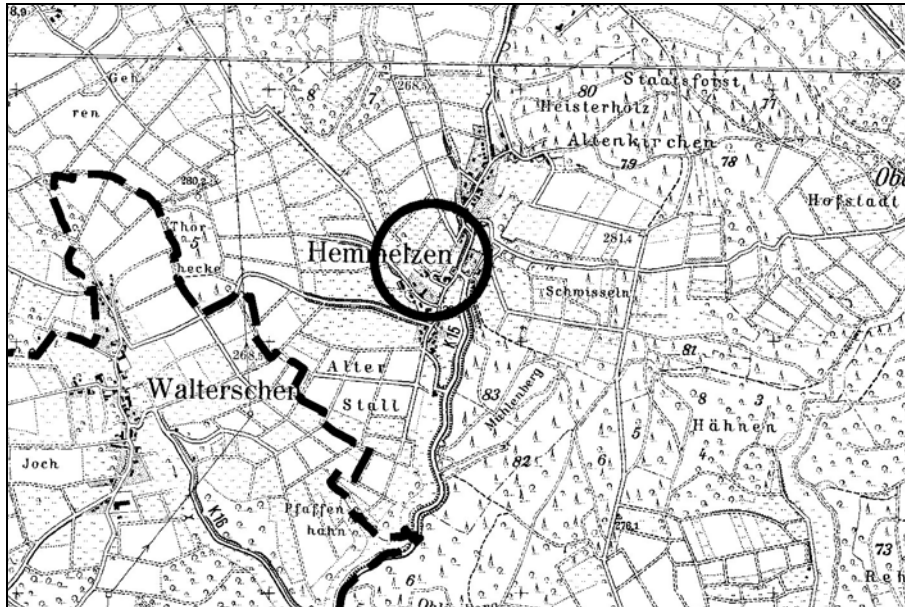
Bewertung:

Die Fläche eignet sich sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch für eine Darstellung als Wohnbaufläche. Erforderlich sind zur landschaftlichen Einbindung effektive randliche Ein- und innere Durchgrünungen. Die Untere Landespflegebehörde hält aus landespflegerischen Gründen eine eventuelle spätere Erweiterung in nördliche und insbesondere östliche Richtung nicht für möglich.



Flächenbewertung:

Hemmelzen





Rücknahme

Beabsichtigte Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft	Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
----------------------------	-------------------------------	------------------------	---------------

Beschreibung	
Lage:	Nahe der Ortsmitte, südlich des Bebauungsplans „Auf dem Ackersgarten“
Größe in ha	0,6
Jetzige Nutzung	Grünland

Anpassung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

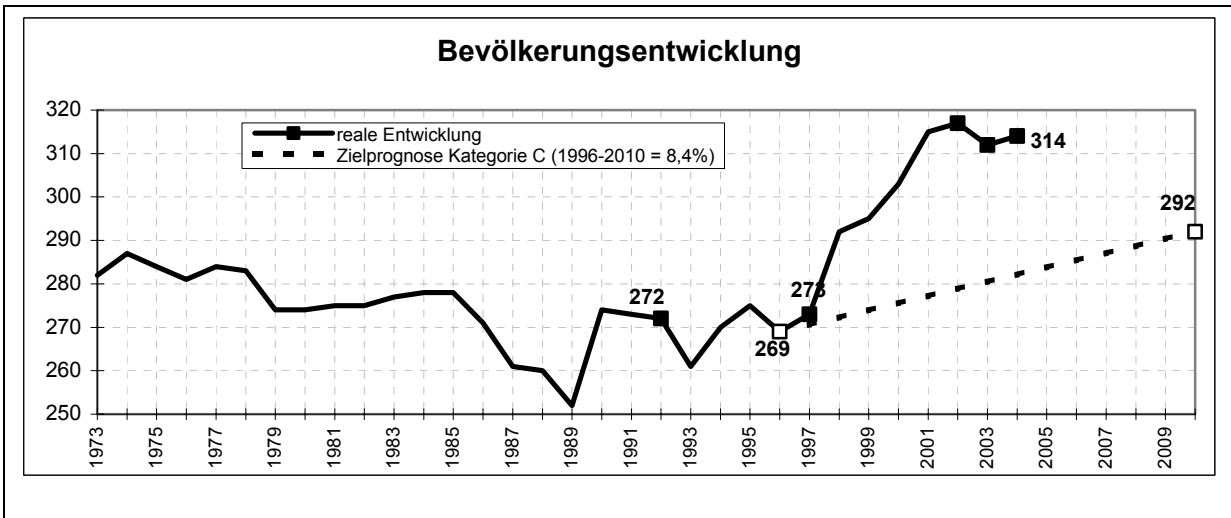


Steckbrief Ortsgemeinde HILGENROTH

Lage/ Anbindung

	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung: • Entfernung zum Zentrum Altenkirchen: • Bahnanschluss: 	<ul style="list-style-type: none"> • über K 37/K 52 Anschluss an die B 256 • 12 km • nein
--	--	--

Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt deutlich über der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

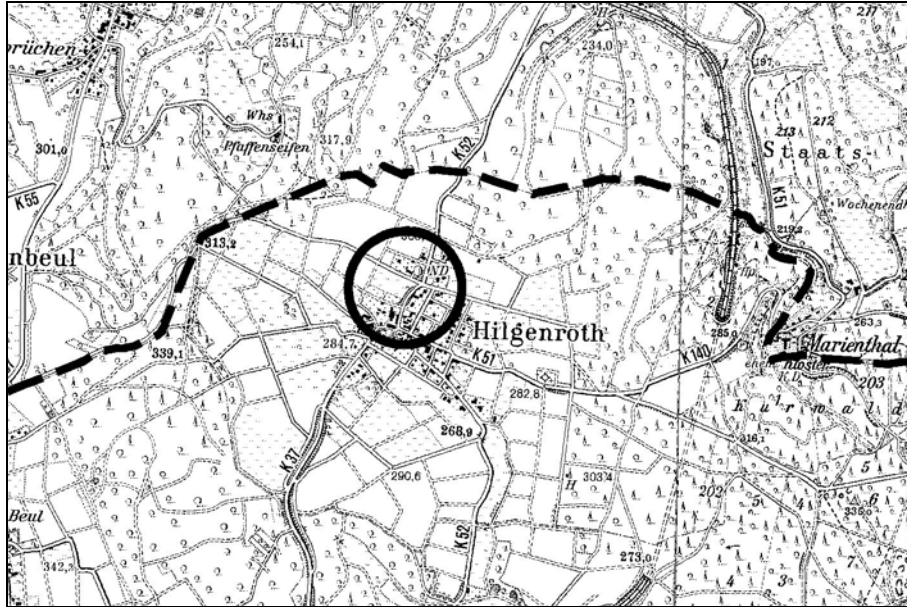
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP: • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • keine • C
---	---

Aufgrund der hohen Bevölkerungsentwicklung besteht für die Ortsgemeinde Hilgenroth die Notwendigkeit der Darstellung von Bauflächen, zumal die gewünschte Darstellung einer Baufläche im Rahmen der Neuaufstellung im Genehmigungsverfahren gescheitert ist.



Flächenbewertung:

Hilgenroth





Beabsichtigte Darstellung:	Mischbaufläche	Bisherige Darstellung:	Grünfläche, Grünland mit Gehölzstrukturen
----------------------------	----------------	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	an die nordwestliche Ortslage anschließend	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit vorhanden
Größe in ha	0,3	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Wiese	Einbindung	(+) gut Lückenschluss bzw. kleinere Ausdehnung des Siedlungskörpers
HpnV	BAb	Orts-/Landschaftsbild	-
Wasser	nicht in unmittelbaren Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	mittlere Neigung	- Wasser	-
Landschaftsbild	wenig exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	nahezu eben	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	Erhalt des Extensivgrünlands teilw. mit Streuobst	Immissionen	ggf. durch angrenzendem Bolzplatz
Weitere wichtige Information	Stromleitung	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	Erholungsraum/Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdverkehr
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

Bewertung:

Sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch geeignet für eine Darstellung als Mischbaufläche. Der mögliche Immissionskonflikt mit dem angrenzenden Bolzplatz ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung lösbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist sicher zu stellen, dass später eine mögliche Erweiterung in südliche Richtung unproblematisch möglich ist, d.h., unter Aspekten einer sparsamen Erschließung, die gleichzeitig auch landespflegerischen Belangen entspricht.

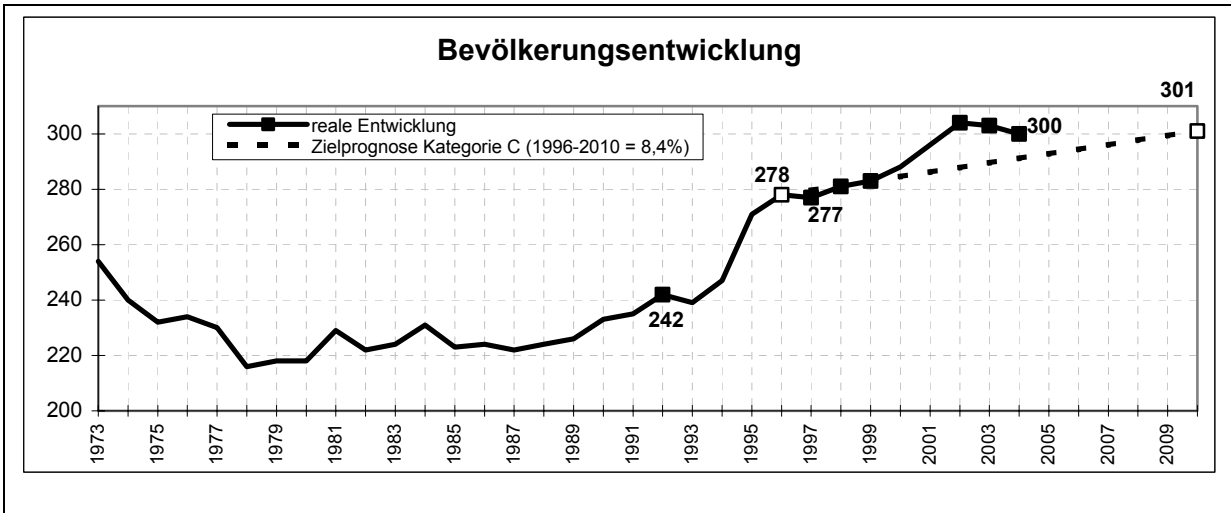


Steckbrief Ortsgemeinde HIRZ-MAULSBACH

Lage/ Anbindung

	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung: • Entfernung zum Zentrum Altenkirchen: • Bahnanschluss: 	<ul style="list-style-type: none"> • über verschiedene Kreisstraßen an B 8 • 15 km • nein
--	--	--

Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt über der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP: • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Landwirtschaft (L) • keine • keine • C
---	---

Trotz rechnerischem Bedarf hat die Ortsgemeinde auf die Darstellung von Bauflächen im Rahmen der Neuaufstellung verzichtet. U. a. aufgrund der unerwartet hohen Bevölkerungsentwicklung benötigt die Ortsgemeinde nunmehr Bauflächen, um die Eigenentwicklung sicher zu stellen.



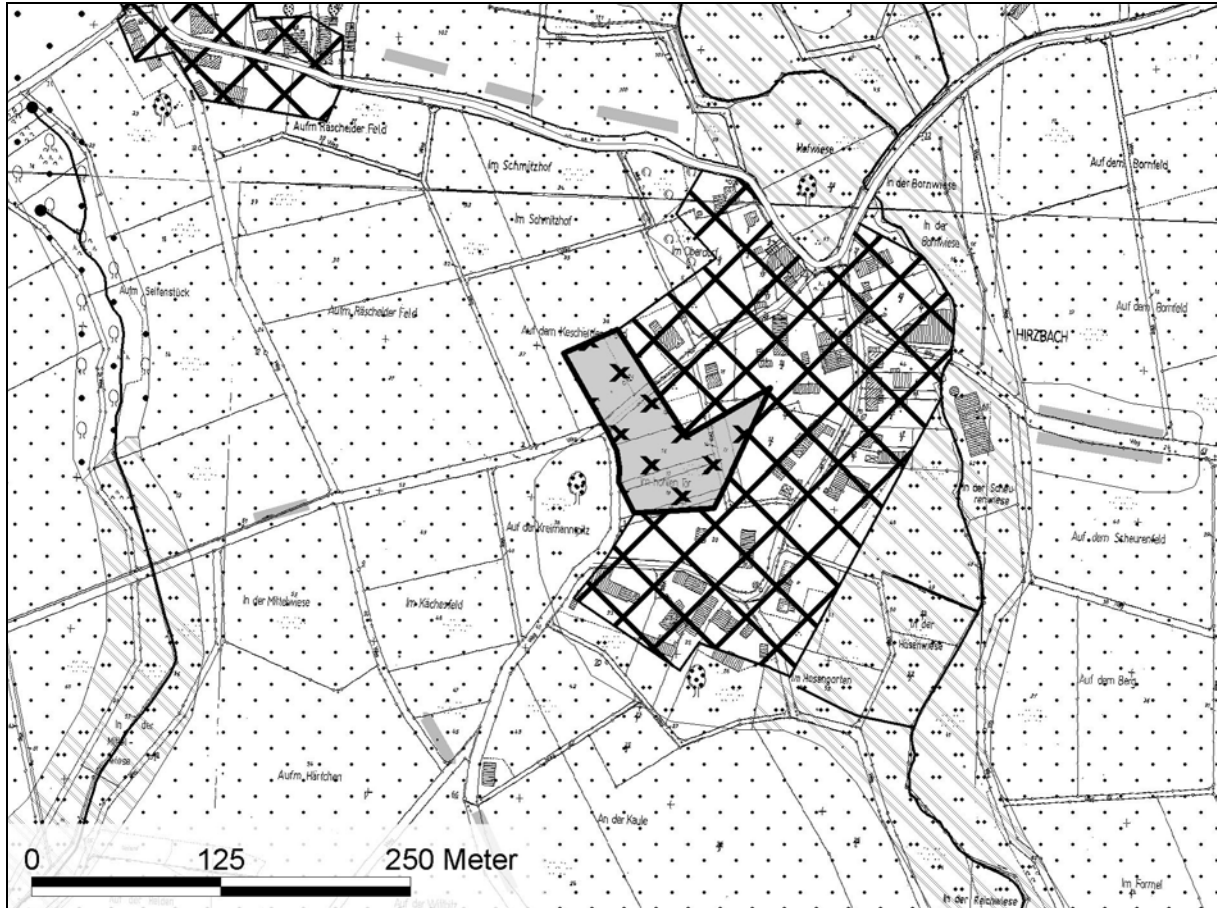
Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft, Obstwiese
----------------------------	---------------	------------------------	--------------------------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	an die südliche Ortslage anschließend	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit vorhanden für ein Grundstück, 2. Grundstück als Stielgrundstück mittels Bebauungsplan zu erschließen
Größe in ha	0,3	Exposition	(0) mittel schwach geneigter Osthang
Jetzige Nutzung	Rehweide	Einbindung	(+) gut kleinere Abrundung der Ortslage
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	mittlere Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	mäßig exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	ca. 6% nach West	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	teilw. Erhalt von Obstbäumen	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	keine	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	Erholungsraum/Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremverkehr
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

Bewertung:
Städtebaulich geeignet für eine Darstellung als Wohnbaufläche. Gewährleistung der Erschließung der gesamten Fläche (Stichwort: Stielgrundstück) mittels Bebauungsplan. Landespflegerisch ist das Thema Obstwiese abzuwägen.



Ortsteil Hirzbach





Beabsichtigte Darstellung:	Mischbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche (Grünland mit Gehölzstrukturen)
----------------------------	----------------	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	an den westlichen Ortsrand anschließend	Erschließung	(+) gut möglich durch Anschluss an bestehenden Wirtschaftsweg
Größe in ha	0,6	Exposition	(0) mittel leichter Osthang
Jetzige Nutzung	Grünland, Gärten, Obstbäume	Einbindung	(0) mittel Ausdehnung des Siedlungskörpers
HpnV	BAb	Orts-/Landschaftsbild	-
Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	mittlere Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	kaum exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	ca. 6% nach Osten	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	Erhalt von Gehölzen und Obstbäumen	Immissionen	(+) günstig
Weitere wichtige Information	keine	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III; ROP	Erholungsraum/Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremverkehr
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

Bewertung:

Die Fläche eignet sich städtebaulich prinzipiell für eine Darstellung als Mischbaufläche. Landespflegerisch ist die Thematik Grünland mit Gehölzstrukturen abzuwägen. In der verbindlichen Bauleitplanung sollte eine wirksame Eingrünung zur Landschaft hin erfolgen. Als Ausgleichsmaßnahme wird die Ergänzung der direkt westlich verbliebenen Obstbäume zu einer Streuobstwiese empfohlen.

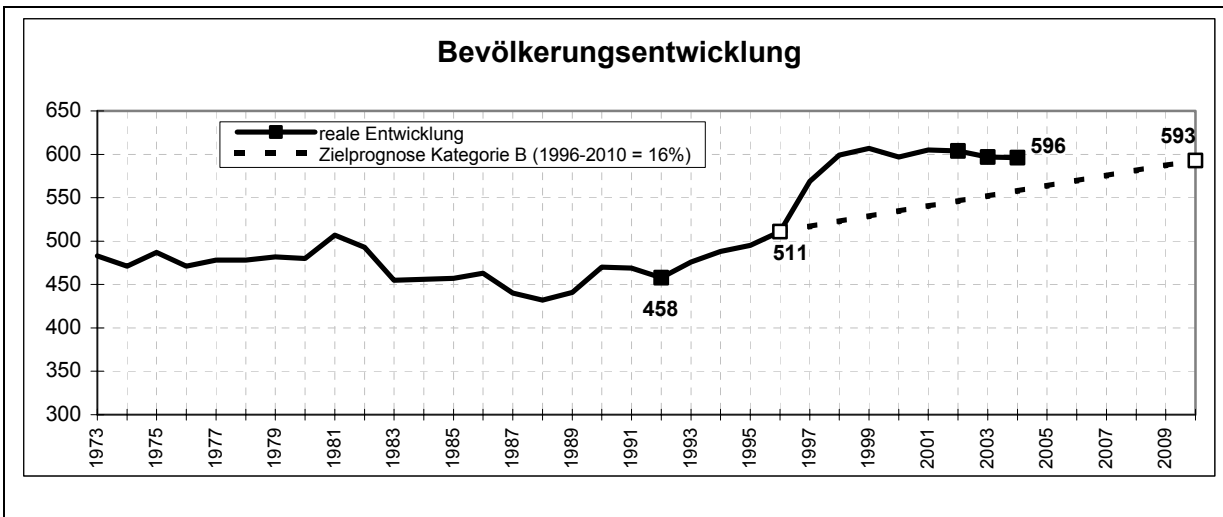


Steckbrief Ortsgemeinde INGELBACH

Lage/ Anbindung

	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung: • Entfernung zum Zentrum Altenkirchen: • Bahnanschluss: 	<ul style="list-style-type: none"> • K 36→B 414 Altenburg • 5,5 km • ja (im OT Bahnhof Ingelbach)
--	--	--

Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt deutlich über der Zielprognose.

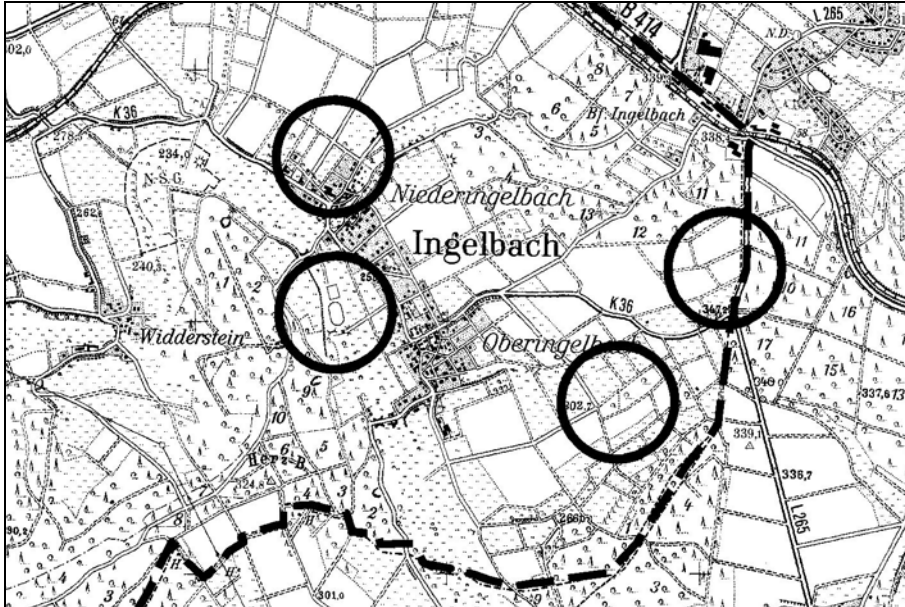
Funktionen / Kurzbeschreibung

<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • keine • B
---	---

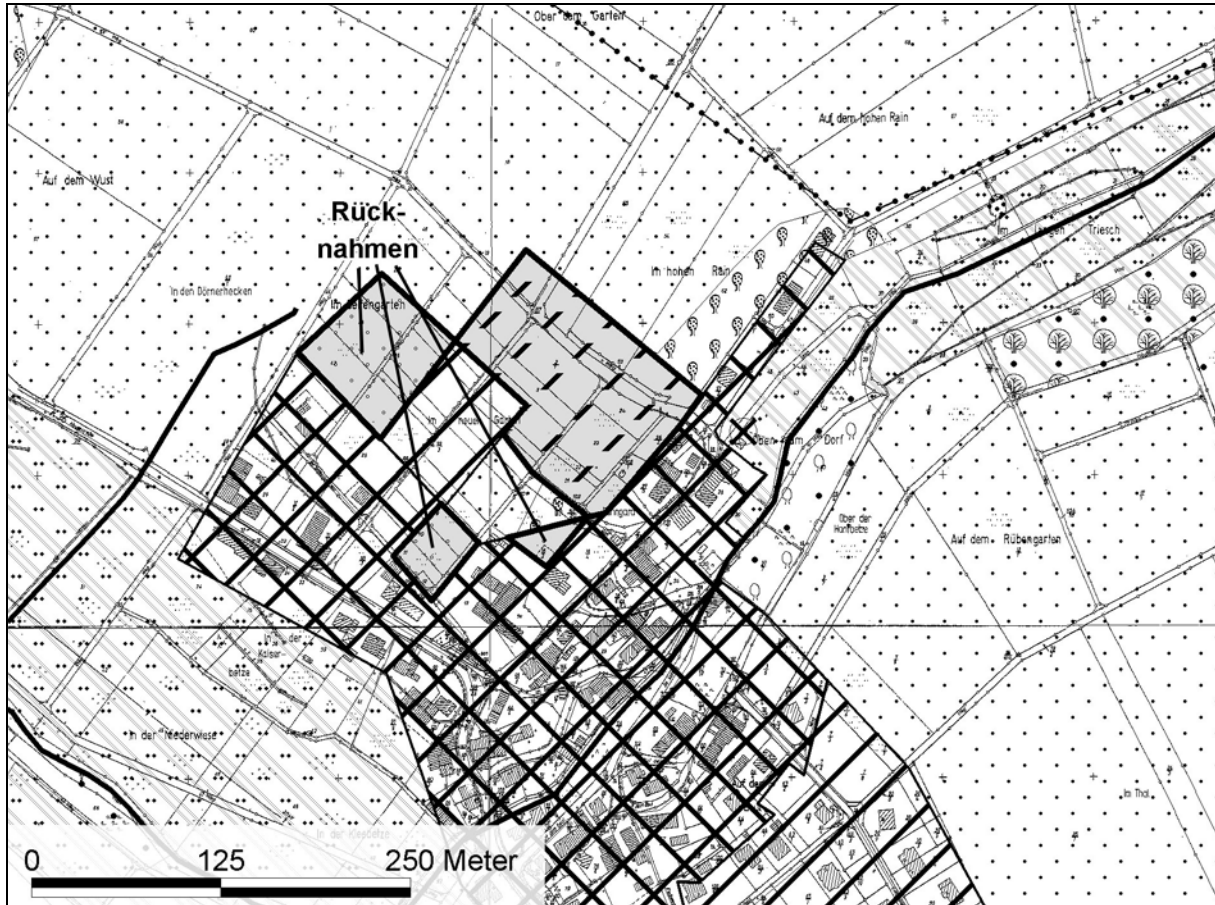
Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung benötigt die Ortsgemeinde Ingelbach mehr Bauflächen als ihr im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zugestanden wurden. Mit der Vergrößerung der Fläche findet eine Neuabgrenzung der in der Neuaufstellung aufgenommenen Fläche aus Gründen der wirtschaftlicheren Erschließung statt. Netto erfolgt eine Neudarstellung von Wohnbauflächen in einer Größe von 1,2 ha.



Flächenbewertung:



Ingelbach - Wohnbaufläche in Ortslage – Erweiterung des Baugebiets „Im Seifengarten“





Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft / Obstwiese
----------------------------	---------------	------------------------	---------------------------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	nördlich an die Ortslage (bestehende Wohnbaufläche „Im Seifengarten“) angrenzend	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit an bestehende Wirtschaftswege
Größe in ha	1,4	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Acker, Grünland, Obstbäume	Einbindung	(0) mittel größere Ausdehnung des Siedlungskörpers
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	Ingelbach 70 m südöstlich	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	geringe Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	mäßig exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 10 % nach Südwesten hin zur Ortslage	- Arten- u. Biotopschutz	- -
Schutzgebiete / -objekte	nein	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	Erhalt der vorhandenen Obst- und Laubbäume	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	keine	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	keine Darstellung
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

Rücknahme

Beabsichtigte Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft	Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche / Mischbaufläche
----------------------------	-------------------------------	------------------------	--------------------------------

Beschreibung	
Lage:	nordöstlich an die Ortslage angrenzend
Größe in ha	0,8
Jetzige Nutzung	Acker, Grünland



Bewertung:

Städtebaulich gut geeignet für eine erweiterte Darstellung von Wohnbauflächen. Mit der Neuabgrenzung der Wohnbaufläche in diesem Bereich findet eine Inanspruchnahme von Obstbeständen in der bisherigen Ortsrandlage statt, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch vermieden worden ist. Jedoch ist die Neuabgrenzung aus Gründen der wirtschaftlichen Erschließung erforderlich, so dass nach Abwägung der städtebaulichen und landespflegerischen Belange die städtebaulichen, d.h. insbesondere die Gründe der wirtschaftlichen Erschließung und der Entwicklung von Bauflächen im unmittelbaren Anschluss an den bisher bebauten Ortsrandbereich, überwiegen. Eine gute innere Durchgrünung und randliche Eingrünung ist für die Wohnbaufläche von hoher Wichtigkeit. Die markante Eiche sollte geschützt werden. Die Baufläche sollte in zwei Bauabschnitten bebaut werden, um zumindest für einen befristeten Zeitraum die Eigenart und Erlebbarkeit der verbleibenden Landschaft mit Ortsrandweg zu erhalten.



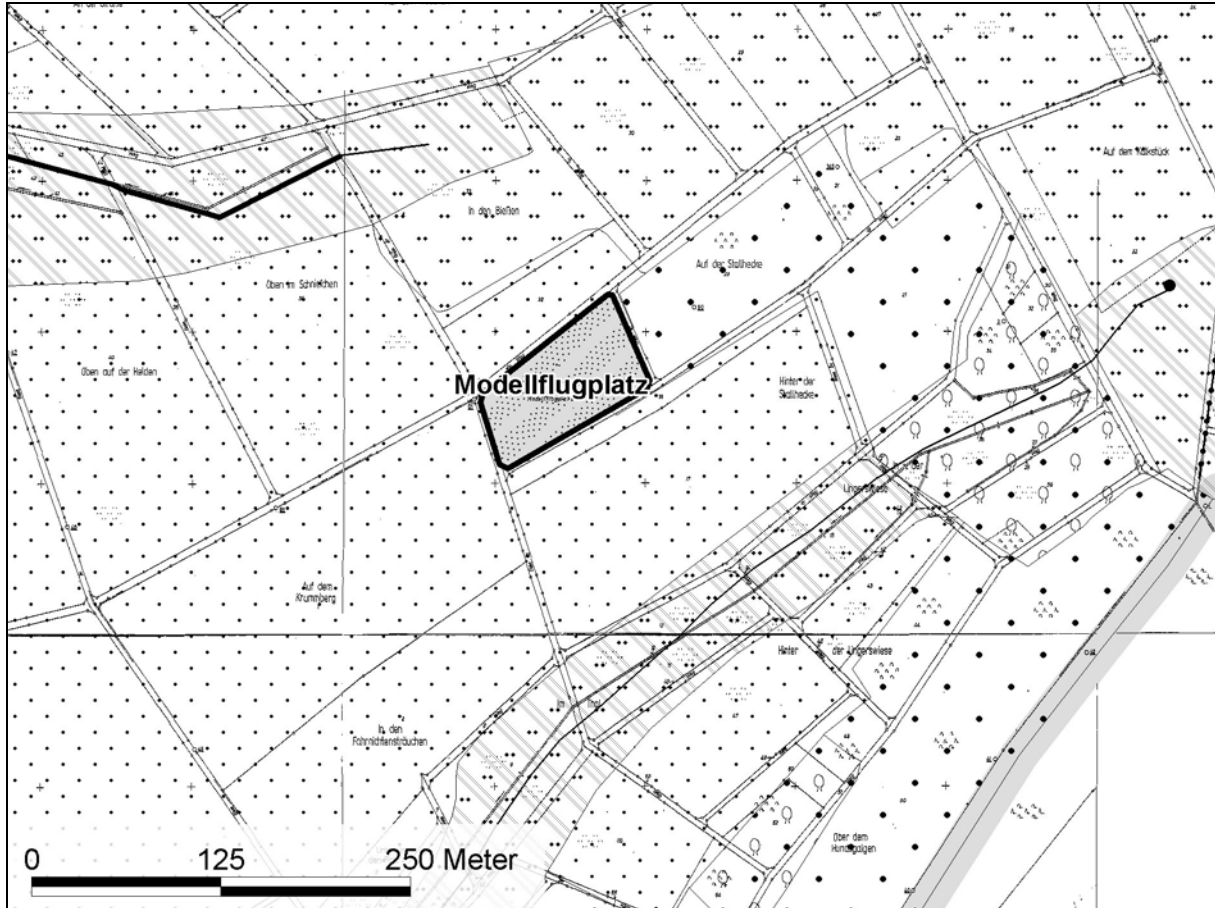
Beabsichtigte Darstellung:	Grünfläche (Zweckbestimmung Sport- und Tennisplatz) + Fläche für den Wasserabfluss + Fläche für die Landespflege	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft / Fläche für die Landespflege
----------------------------	--	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	westlich der Ortslage	Erschließung	
Größe in ha	1,4	Exposition	
Jetzige Nutzung		Einbindung	
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	
Weitere wichtige Information		Nutzungskonflikte	
		LEP III, ROP	
		ROP-Entwurf	

Bewertung:
Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung der bestehenden Nutzungen und Funktionen.



Ingelbach – Modellflugplatz





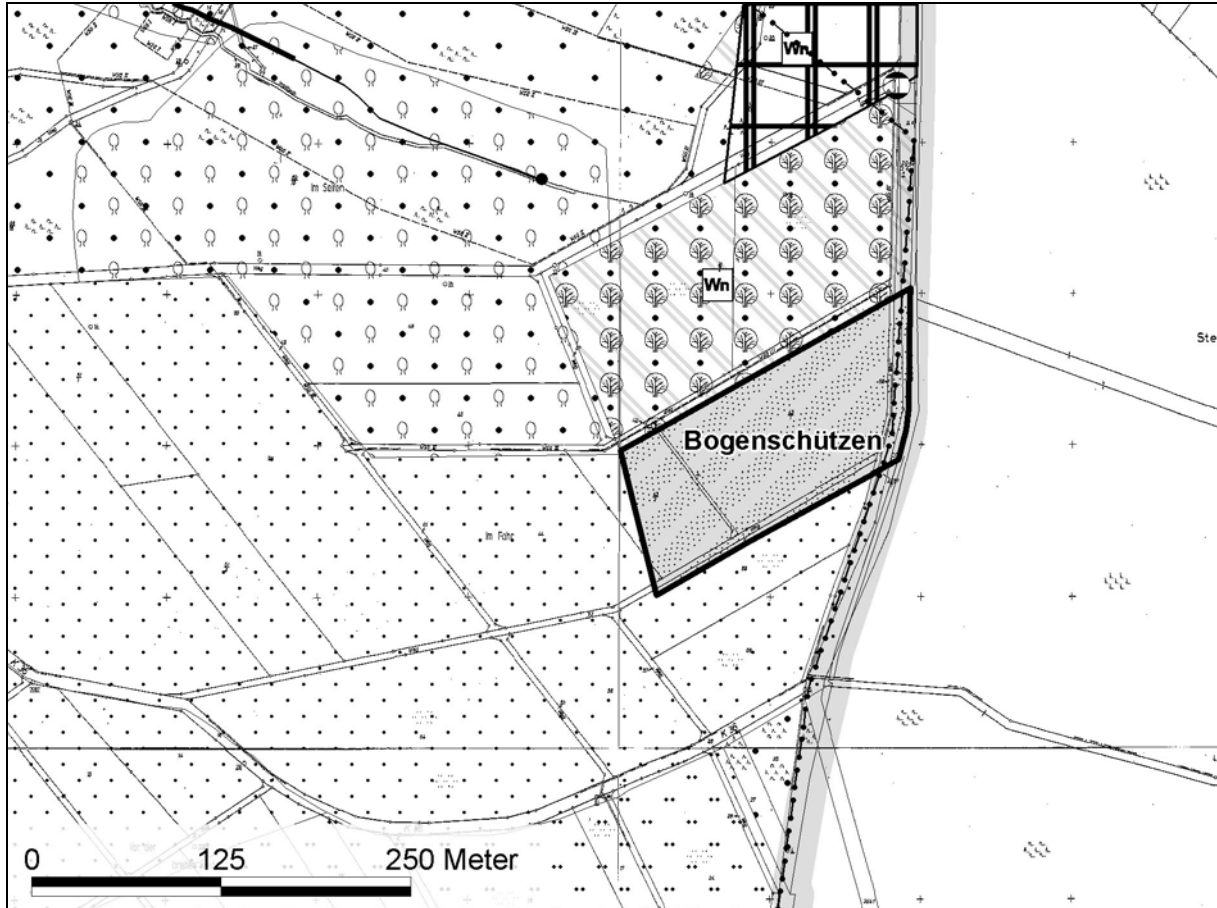
Beabsichtigte Darstellung:	Grünfläche (Zweckbestimmung Modellflugplatz)	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
----------------------------	--	------------------------	---------------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	südöstlich der Ortslage	Erschließung	
Größe in ha	0,7	Exposition	
Jetzige Nutzung		Einbindung	
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	
Weitere wichtige Information		Nutzungskonflikte	
		LEP III; ROP	
		ROP-Entwurf	

Bewertung:
Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung der bestehenden Nutzung.



Ingelbach - Bogenschützenplatz





Beabsichtigte Darstellung:	Grünfläche (Zweckbestimmung Bogen schützen)	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
----------------------------	---	------------------------	---------------------------

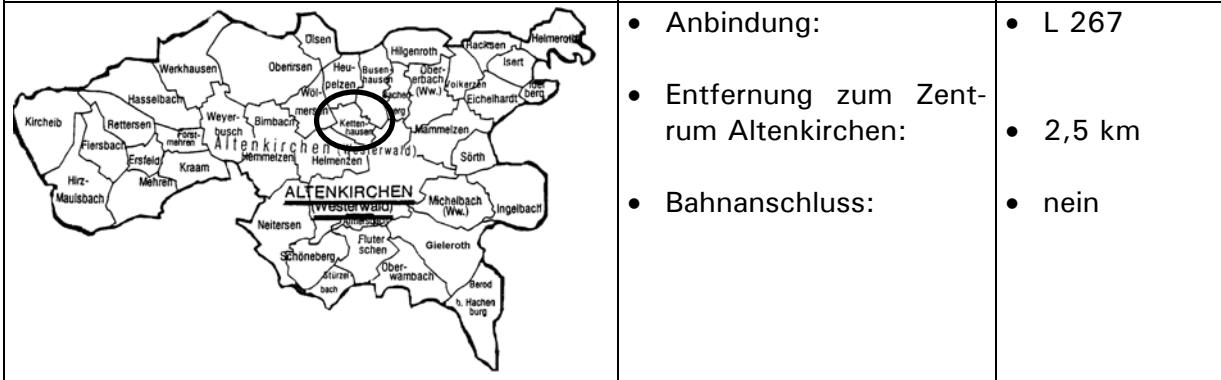
Beschreibung		Bewertung	
Lage:	östlich der Ortslage, unmittelbar westlich der L 265	Erschließung	
Größe in ha	1,8	Exposition	
Jetzige Nutzung		Einbindung	
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	
Weitere wichtige Information	20 KV Freileitung	Nutzungskonflikte	
		LEP III, ROP	
		ROP-Entwurf	

Bewertung:
Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung der bestehenden Nutzung. Die 20 KV Freileitung ist auch in Zukunft zu beachten.

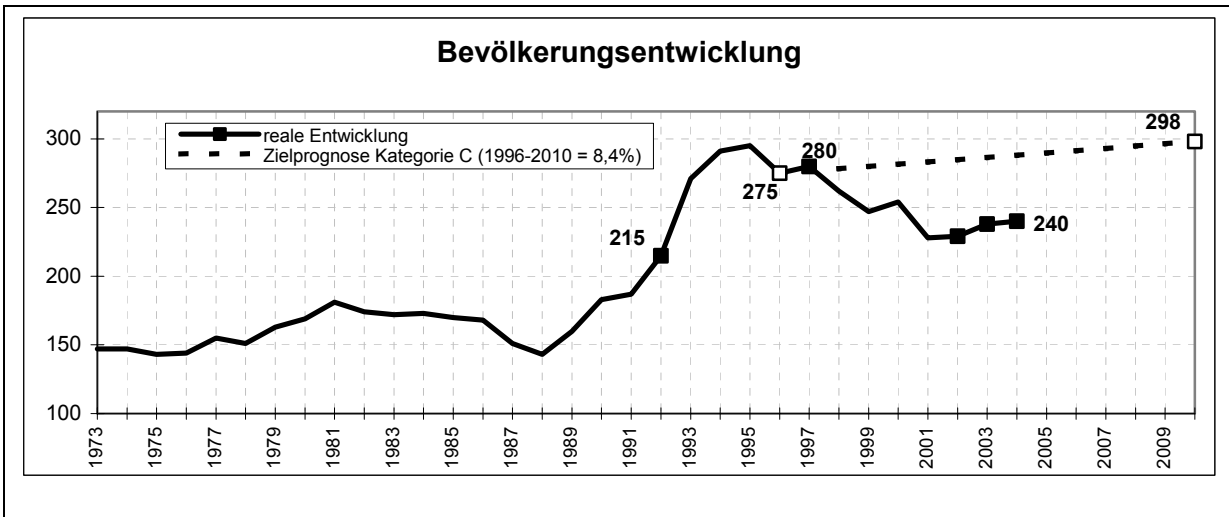


Steckbrief Ortsgemeinde KETTENHAUSEN

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt deutlich unter der Zielprognose.

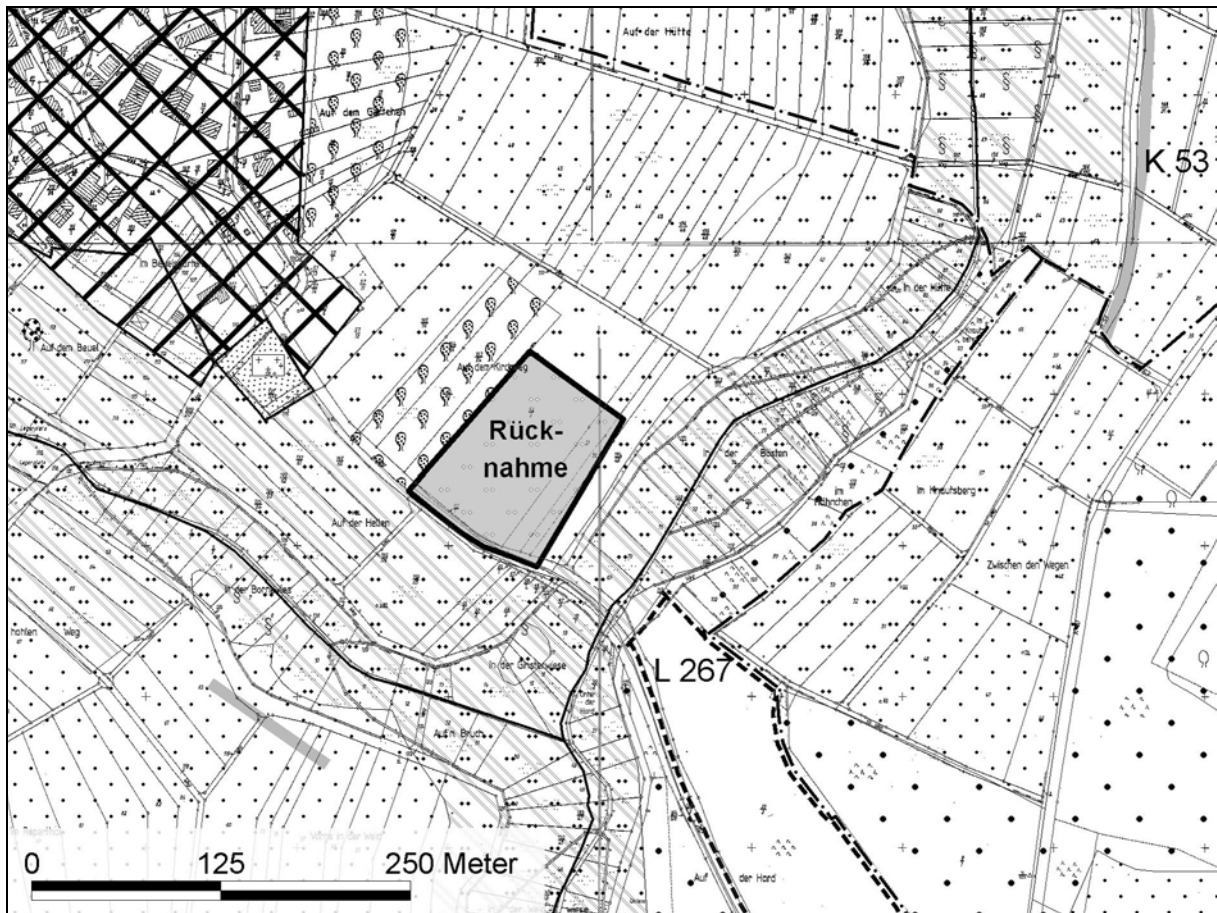
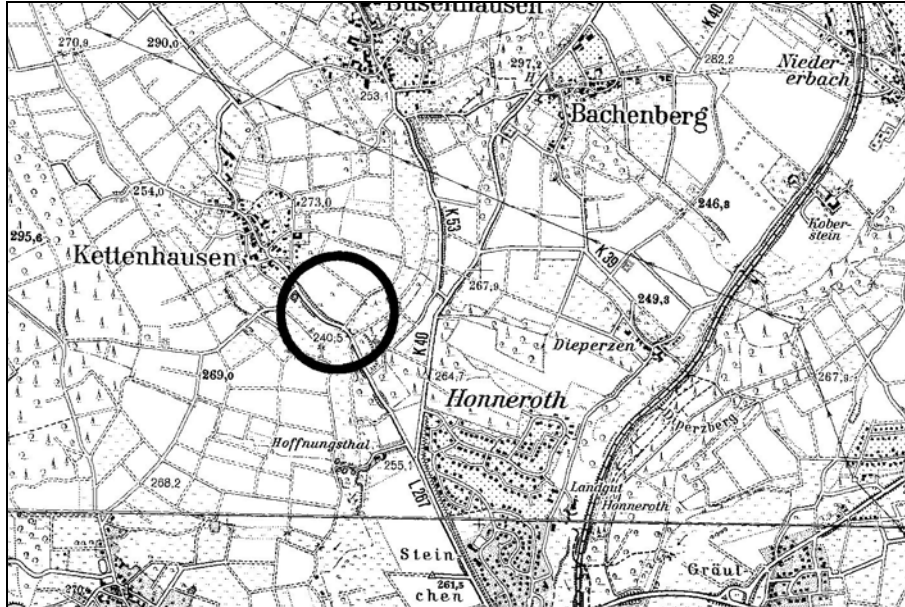
Funktionen / Kurzbeschreibung

<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaft (L) • Landwirtschaft (L) • keine • keine • C
--	---

Für die im Rahmen der Neuaufstellung aufgenommene Gewerbebaufläche gibt es zur Zeit keinen Bedarf. Sie wird in der Darstellung zurück genommen.



Flächenbewertung:





Kettenhausen

Beabsichtigte Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft	Bisherige Darstellung:	Gewerbefläche
----------------------------	---------------------------	------------------------	---------------

Beschreibung	
Lage:	Südöstlich der Ortslage, an der L 267
Größe in ha	1,0
Jetzige Nutzung	Wiese

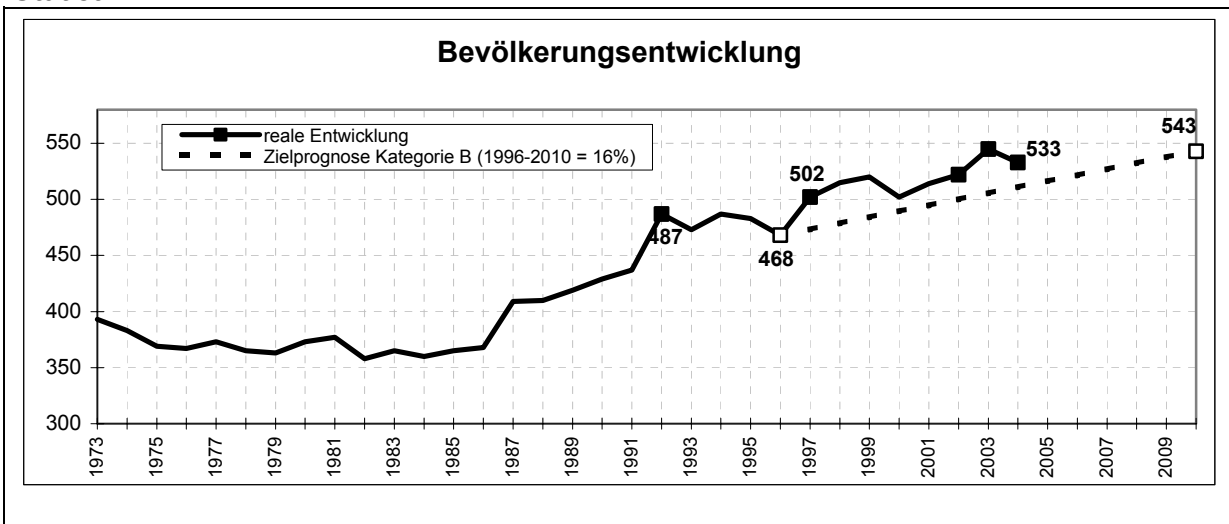


Steckbrief Ortsgemeinde KIRCHEIB

Lage/ Anbindung

	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung: • Entfernung zum Zentrum Altenkirchen: • Bahnanschluss: 	<ul style="list-style-type: none"> • B 8 Siegburg-Altenkirchen • 14,5 km • nein
--	--	--

Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt über der Zielprognose.

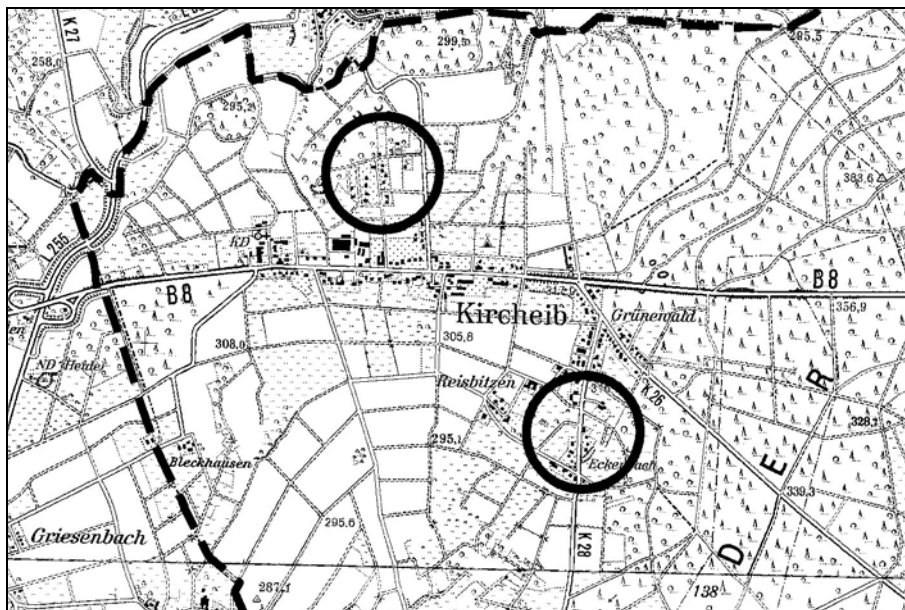
Funktionen / Kurzbeschreibung

<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • keine • B
--	---

In der Ferienhaussiedlung hat sich im Laufe der Zeit das Dauerwohnen etabliert. Die Darstellung als Wohnbaufläche soll nicht die weitere wohnbauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Kircheib bedienen, sondern eine planungsrechtliche Legalisierung der teilweise anderweitig genehmigten wohnbaulichen Nutzungen herbeiführen. Die Genehmigungen zum Wohnen in dem Bereich wurden in der Vergangenheit vorwiegend von der damals zuständigen Kreisverwaltung erteilt. Defakto handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet mit Dauerwohncharakter. Das Dorferneuerungskonzept sieht die städtebauliche Entwicklung nicht mehr nördlich der Ortslage von Kircheib und auch nicht



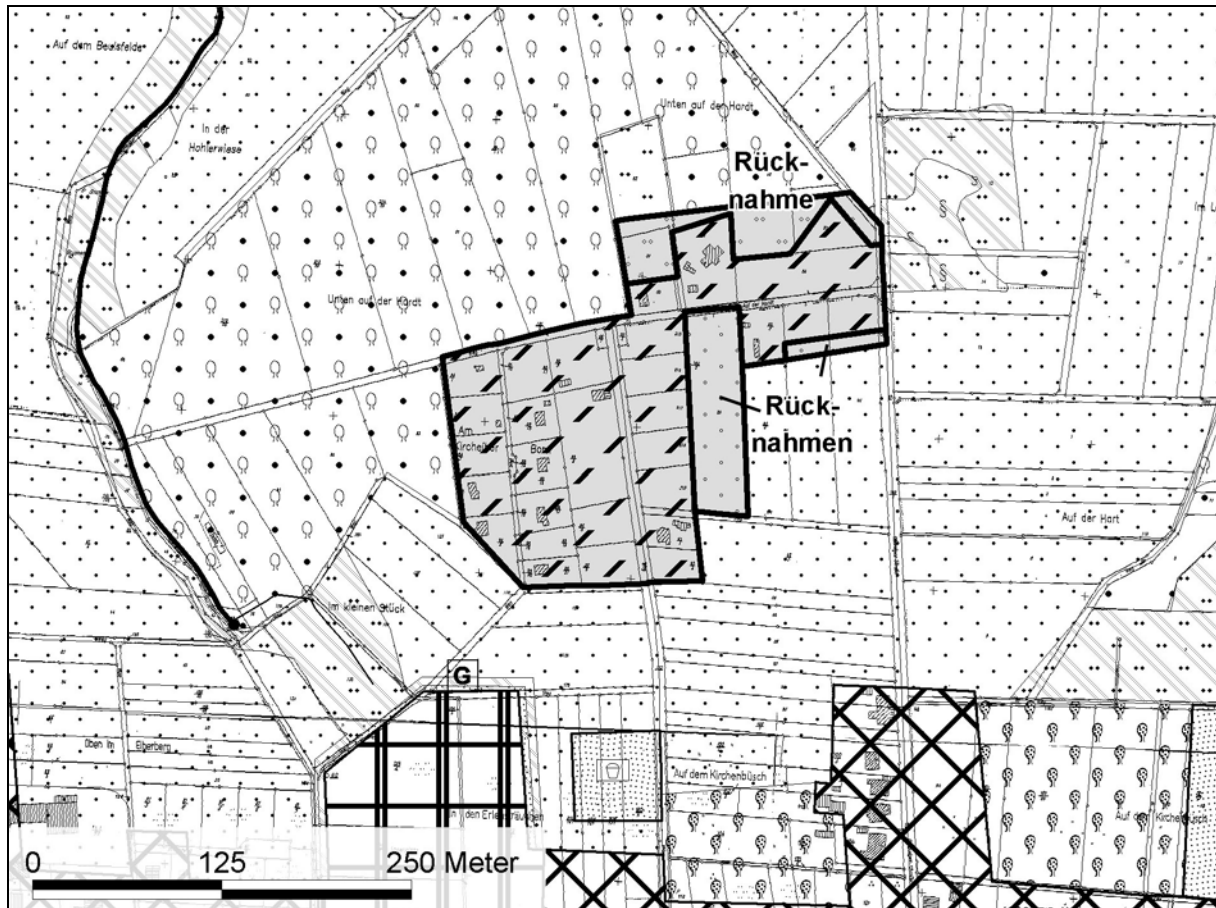
in dem bisherigen Sonderbaugebiet. Da ein Dauerwohnen mit der bisherigen Darstellung „Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet“ nicht möglich ist, ist nur noch die Darstellung als Allgemeines Wohngebiet möglich. Gleichzeitig kann, um den Charakter des Wochenendhausgebiets zu unterstreichen und zu erhalten, eine GRZ bzw. eine GR im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Eine GRZ von 0,2 und eine GR von 100 m² wird dargestellt. Gleichzeitig wird empfohlen, in dem bereits in der Änderung befindlichen diesbezüglichen Bebauungsplan, die Höhe und Volumen der baulichen Anlagen ebenfalls stark zu beschränken.





Flächenbewertung:

Kircheib - Wochenendhausgebiet „Kircheiber Born“



Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche GRZ 0,2 GR 100 m ² , teilw. Rücknahmen	Bisherige Darstellung:	Sonderbaufläche (Wochenendhaus- gebiet)
----------------------------	--	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	nördlich der Ortslage	Erschließung	(+) gut vorhanden
Größe in ha	3,7 Wohnbau 0,8 Rücknahme	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Wochenendhausgebiet teilw. mit Dauerwoh- nen	Einbindung	(-) schlecht Zersiedlung
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	



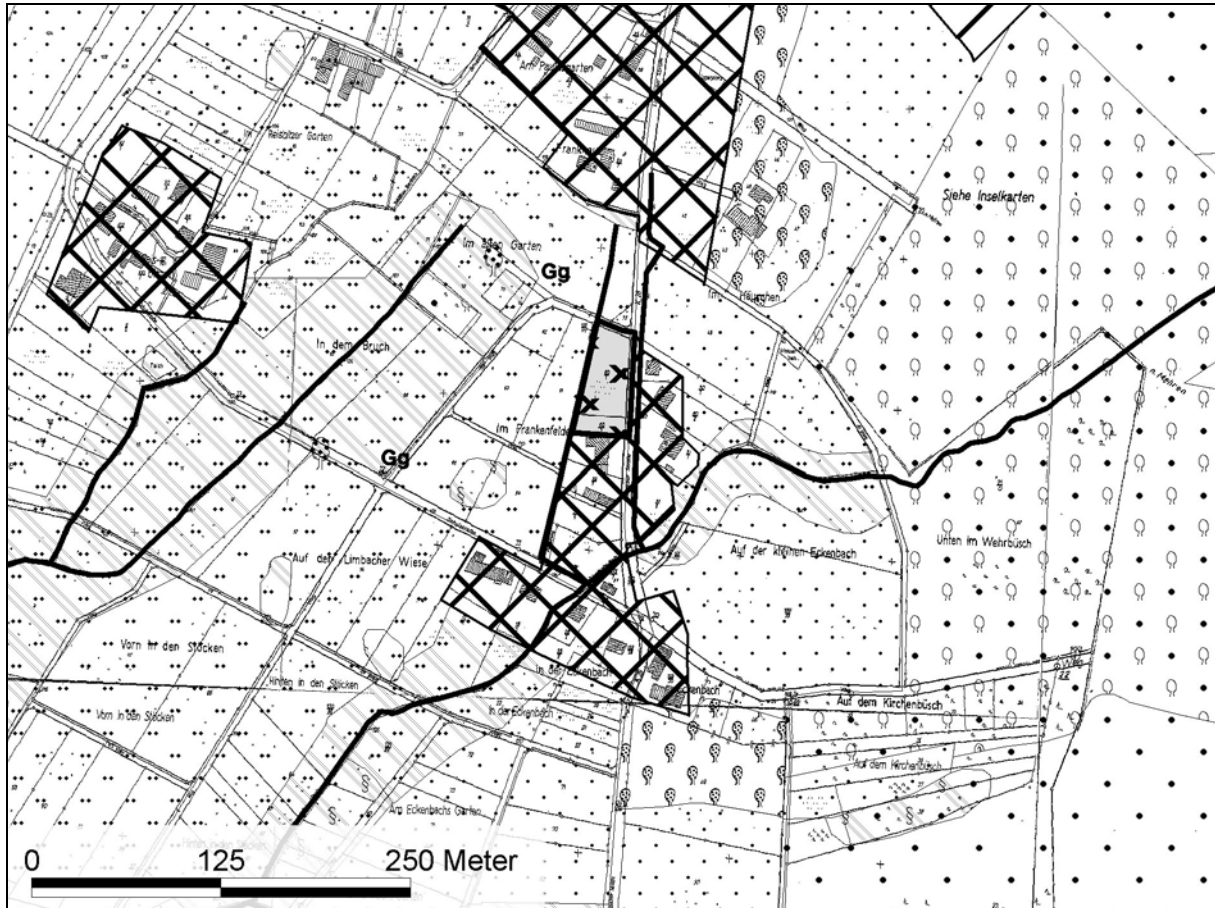
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	keine	Nutzungskonflikte	Lage direkt am Wald
		LEP III, ROP	
		ROP-Entwurf	

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe und Volumen der Baukörper einschließlich der Nebenanlagen zu wählen.



Flächenbewertung:

Kircheib - Eckenbach





Beabsichtigte Darstellung:	Gemischte Baufläche	Bisherige Darstellung:	Extensives Grünland
----------------------------	---------------------	------------------------	---------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	nördlich an den südlichsten Ortsteil angrenzend	Erschließung	(0) mittel von Norden über Wirtschaftsweg
Größe in ha	0,2	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Wiese, mäßig extensiv genutzt	Einbindung	(-) ungünstig Zusammenwachsen zweier Ortsteile
HpnV	frisch	Orts- /Landschaftsbild	(-) bandartige Entwicklung
Wasser	Graben (Gewässer III. Ordnung) westlich angrenzend	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	gute Eignung für Erholung und Fremdenverkehr	- Wasser	(-)
Landschaftsbild		- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	Entwicklung von mageren bis mäßig mageren Frischwiesen und -weiden	Immissionen	Evtl. durch angrenzende K 28
Weitere wichtige Information	Keine	Nutzungskonflikte	
		LEP III, ROP	Erholungsraum
		ROP-Entwurf	Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz, landwirtschaftlich bedeutende Fläche im Regionalen Biotopverbundsystem

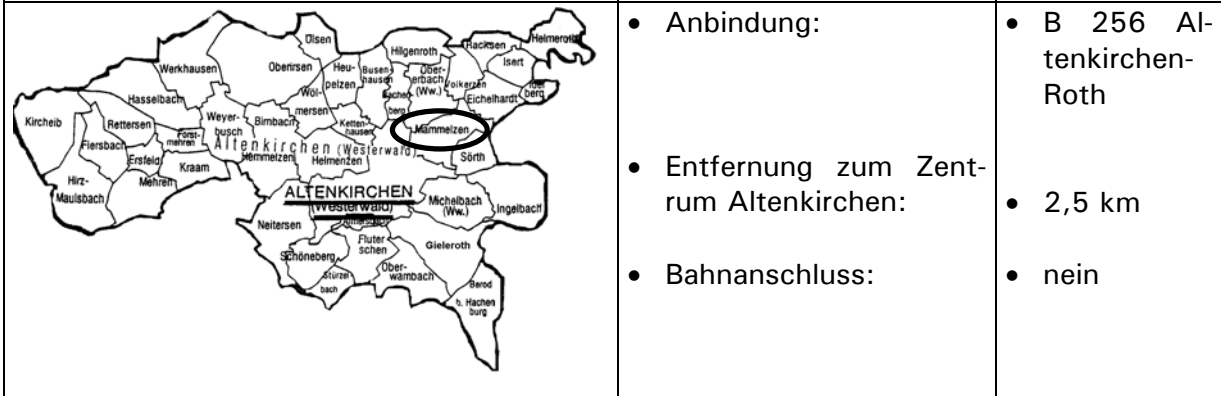
Bewertung:

Städtebaulich geeignet für eine Darstellung als gemischte Baubafläche. Die Erschließung muss über den Wirtschaftsweg von Norden erfolgen, da die Fläche außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Eine Bauverbotszone von 15 m zur Kreisstraße muss beachtet werden. Zum westlich verlaufenden Gewässer III. Ordnung ist ein Abstand von mindestens 10 m erforderlich.

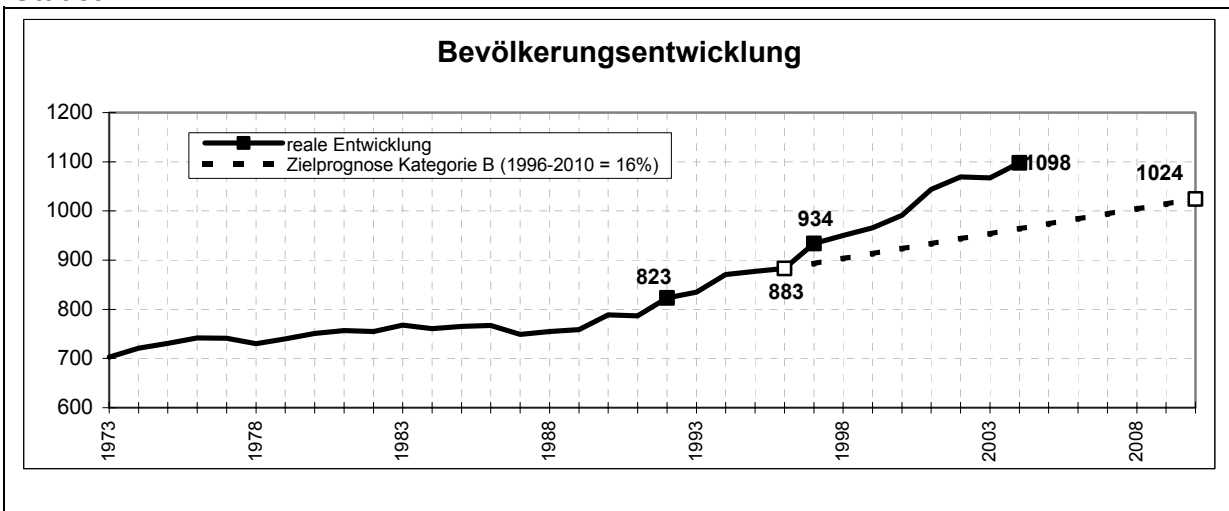


Steckbrief Ortsgemeinde MAMMELZEN

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Einwohnerentwicklung liegt deutlich über der Zielprognose. Der Zielwert für das Jahr 2010 wurde bereits 2001 überschritten.

Funktionen / Kurzbeschreibung

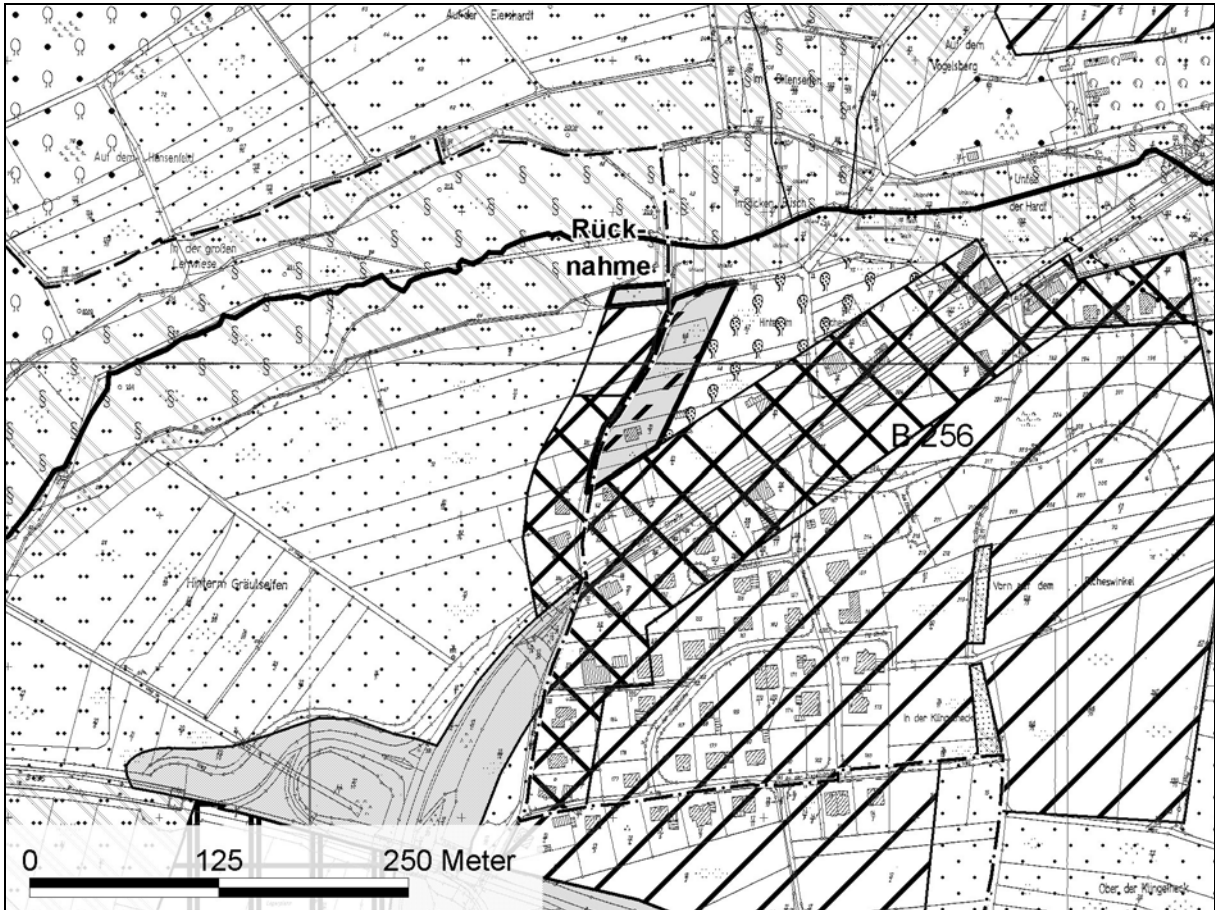
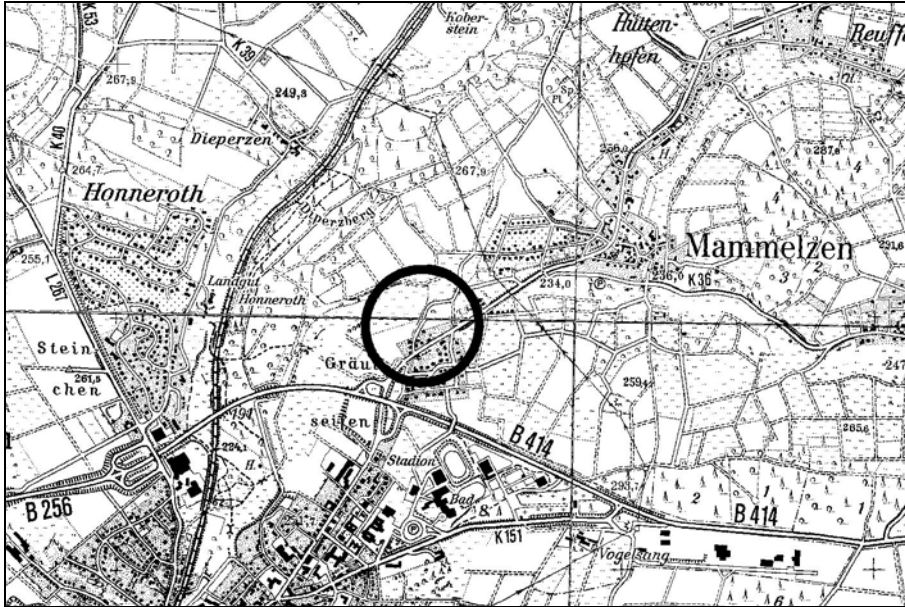
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002) • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • Vorortfunktion zur Stadt Altenkirchen • geringe Ausstattung • B
---	---

Aufgrund der starken Einwohnerentwicklung ist der Bedarf an Bauflächen in Mammelzen größer. Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung ist die Darstellung weiterer Bauflächen erforderlich.



Flächenbewertung:

Mammelzen





Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft / Obstwiese
----------------------------	---------------	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	nördlich an den südlichen Siedlungskern angrenzend, zwischen bereits dargestellten Bauflächen an der Talstraße	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit durch „Talstraße“ vorhanden
Größe in ha	0,4	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Weide	Einbindung	(+) gut Lückenschluss bzw. Abrundung des nördlichen Siedlungskörpers
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	Sörther Bach ca. 40 m nördlich	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	geringe Eignung	- Wasser	- -
Landschaftsbild	gering exponiert am Talrand	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 10 % nach Westen hin zum Talraum	- Arten- u. Biotopschutz	- -
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	- -
Landschaftsplanerische Ziele	extensives Grünland mit Obstbäumen	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	keine	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	keine Darstellung
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

Bewertung:
 Städtebaulich gut geeignet für eine Darstellung als Wohnbaufläche. Eine Bebauung entlang der Talstraße ist bereits teilweise vorhanden und im Flächennutzungsplan ist eine Bebauung westlich entlang der Talstraße zugelassen. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten, ist auch die Bebauung östlich der Talstraße zuzulassen, zumal in diesem Bereich bereits ein bebautes Grundstück liegt.



Beabsichtigte Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft / Fläche für die Landespflege (§ 5(2) Nr. 10 BauGB)	Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
----------------------------	---	------------------------	---------------

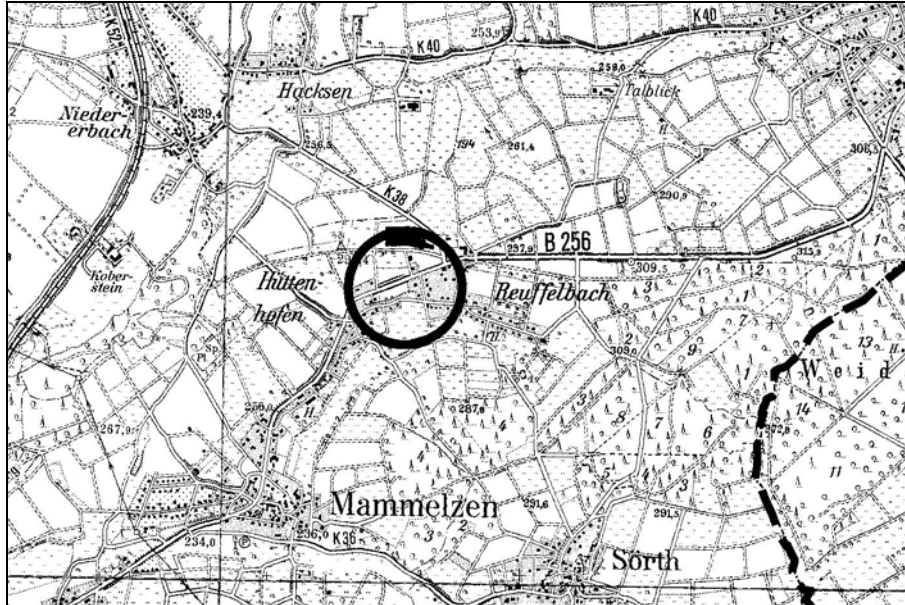
Beschreibung	
Lage:	Talraum am nördlichen Rand einer ausgewiesenen, noch unbebauten Wohnbaufläche, an der Grenze zu Mammelzen
Größe in ha	0,1
Jetzige Nutzung	Grünland

Bewertung:
Die Rücknahme von Flächen, die gemäß § 28 LNatSchG geschützt sind, ist auf dem Gebiet der Stadt Altenkirchen erforderlich.



Flächenbewertung:

Hüttenhofen / Reuffelbach





Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft / Fläche für Landespflege
----------------------------	---------------	------------------------	--

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	zwischen den Ortsteilen Hüttenhofen und Reuffelbach, südöstlich der B 256	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit an bestehende Ortsstraße
Größe in ha	0,5	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Wiese, Acker	Einbindung	(-) ungünstig Zusammenwachsen zweier Ortsteile
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	Sörther Bach ca. 100 m südlich	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplanung	geringe Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	gering exponiert endgültiger Lückenschluss zwischen zwei Ortsteilen	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 10% nach Süden hin zum Talraum	- Arten- u. Biotopschutz	- -
Schutzgebiete/-objekte	keine	- Vernetzung	- -
Landschaftsplanerische Ziele	extensives Grünland mit Obstbäumen	Immissionen	(0) mittel, ggf. Lärmimmissionen durch B 256
Weitere wichtige Information	diverse Stromleitungen überspannen den Bereich	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III; ROP	weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr
		ROP-Entwurf	keine Darstellung



Bewertung:

Zunächst einmal ist das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile im südöstlichen Bereich der B 256 als kritisch zu beurteilen. Faktisch jedoch wird das bereits erfolgte Zusammenwachsen der Ortsteile durch das nördliche Gewerbegebiet im Süden fortgesetzt, wodurch der logische Zusammenschluss der beiden Ortsteile zu einer Einheit erfolgt.

Eine Vernetzungsachse zwischen den beiden Ortslagen ist betroffen, die jedoch über mehrere Ecken funktionieren muss. Dass die Vernetzung für einige Arten auch funktioniert, wird nicht bestritten, jedoch wird die Wichtigkeit der Vernetzungsachse für das ökologische Gleichgewicht in diesem Raum, aufgrund der eingeschränkten Funktionsfähigkeit nicht so hoch bewertet, als dass eine Schließung der Lücke der Abwägung nicht grundsätzlich zugänglich wäre. Defakto ist die Vernetzungsachse bereits durch die Etablierung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets weitgehend unterbrochen. Durch entsprechende Aufwertungsmaßnahmen in dem verbleibenden Bereich zwischen den beiden Ortsteilen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann der Verlust von Vernetzungsfunktionen minimiert werden.

Den ggf. zu erwartenden Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die B 256, ist auf Ebene der Bebauungsplanung durch aktive und/oder passive Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen.

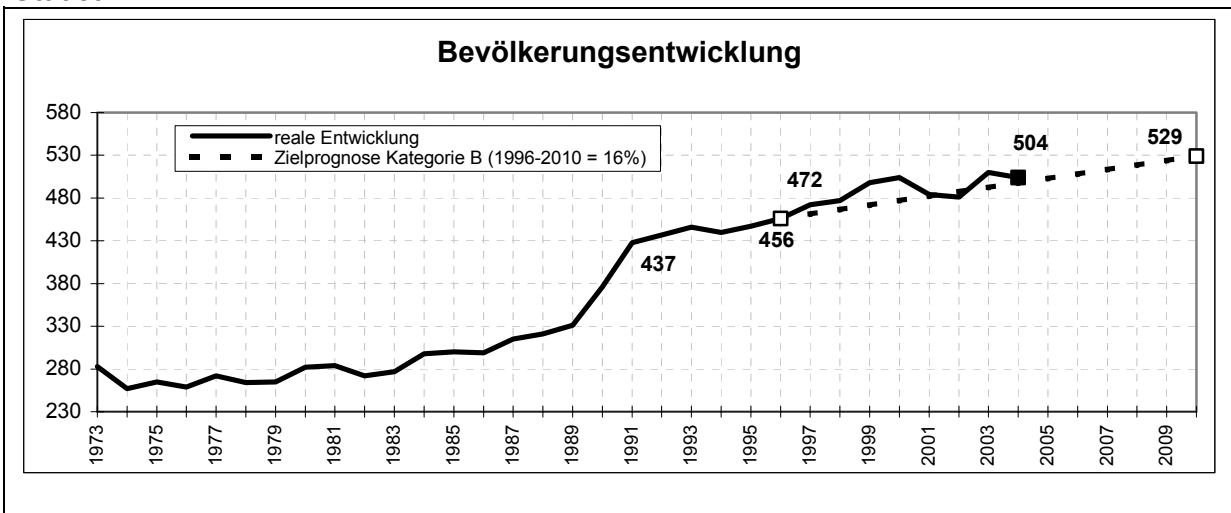


Steckbrief Ortsgemeinde MEHREN

Lage/ Anbindung

	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung: • Entfernung zum Zentrum Altenkirchen: • Bahnanschluss: 	<ul style="list-style-type: none"> • K 24/K 26 → B 8 Siegburg-Altenkirchen • 13,0 km • nein
--	--	--

Statistik



Die Einwohnerentwicklung liegt derzeit geringfügig über der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

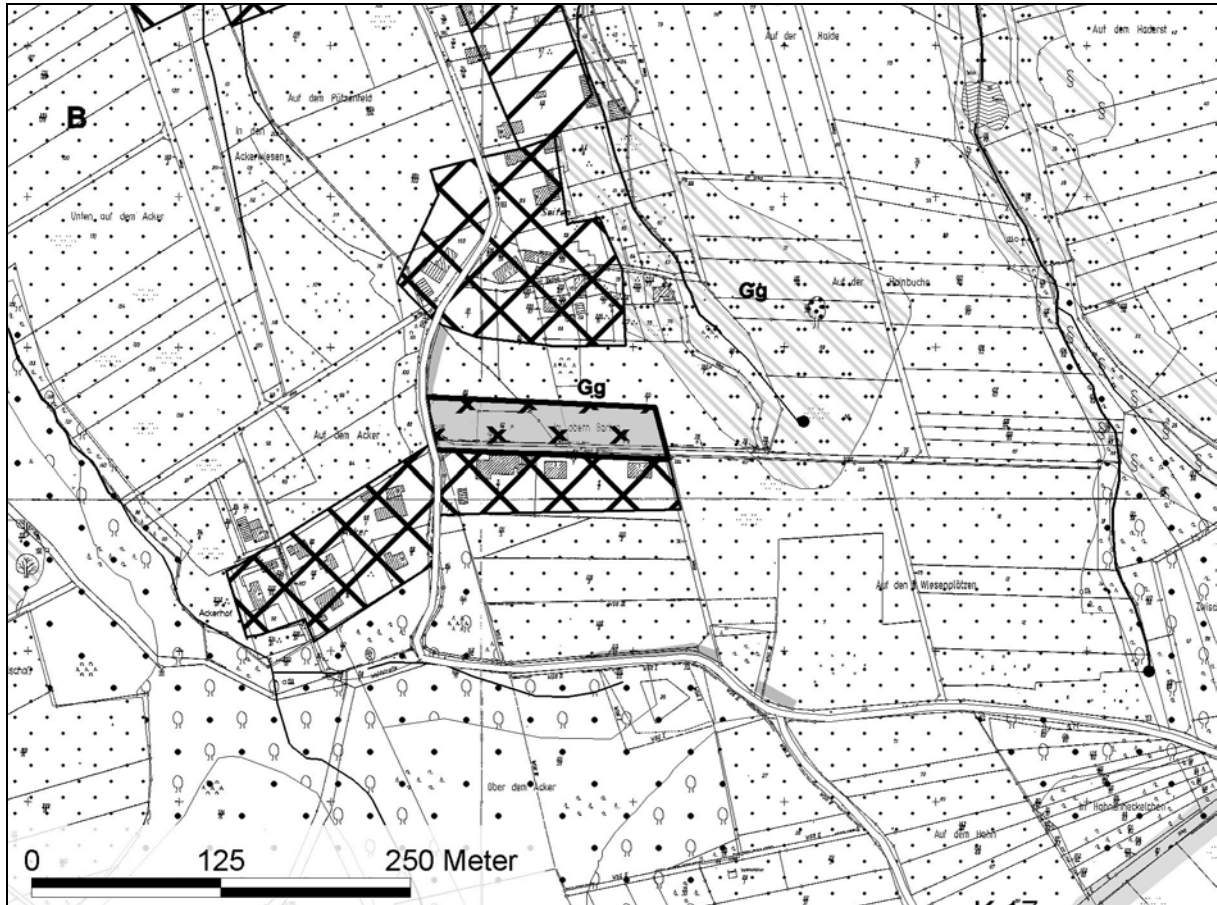
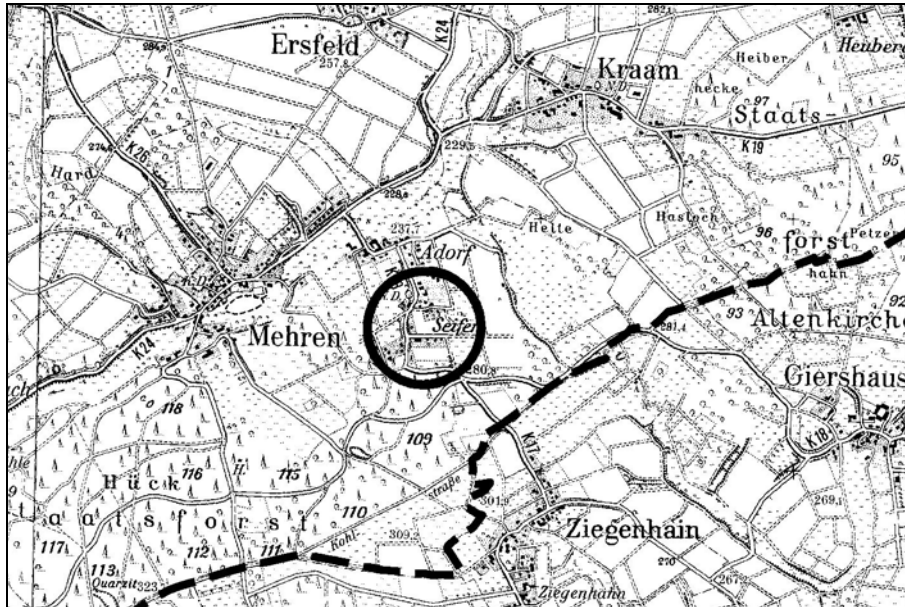
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002) • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • Kindergartenstandort • keine • B
---	--

Um im geringfügigen Umfang Bauland mit geringem Aufwand bereit zu stellen und um an einer vorhandenen Erschließungsstraße eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen, soll folgende Fläche dargestellt werden.



Flächenbewertung:

Mehren - Ortsteil Seifen-Adorf





Beabsichtigte Darstellung:	Mischbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft / Grünland mit einzelnen Gehölzstrukturen
----------------------------	----------------	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	Zwischen den beiden Siedlungsbereichen Adorf und Seifen, westlich der K 17	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit an bestehende Erschließungsstraße „Auf dem Braach“
Größe in ha	0,5	Exposition	(O) mittel
Jetzige Nutzung	Wiese, Weide, Brache	Einbindung	(O) prinzipiell einbindbar
Hpvn	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	Quellbach ca. 50 m östlich	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplanung	mittlere Eignung	- Wasser	- -
Landschaftsbild	gering exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	ca. 10% nach Nordost hin zum Siedlungsbereich Adorf	- Arten- u. Biotopschutz	- -
Schutzgebiete / -objekte	nein	- Vernetzung	- - -
Landschaftsplanerische Ziele	Flächen für Acker- u. Grünlandnutzung	Immissionen	(-) ungünstig Lärmimmissionen durch K 17
Weitere wichtige Information	wichtige Vernetzungslinie zwischen 2 Ortslagen	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	Erholungsraum
		ROP-Entwurf	keine Darstellung



Bewertung:

Aufgrund des Zusammenrückens der beiden Ortslagen Adorf und Seifen und der Vernetzungsbeziehung ist die Darstellung kritisch zu beurteilen. Positiv und ausschlaggebend ist die günstige Erschließbarkeit sowohl aus wirtschaftlichen als auch aus städtebaulichen Gründen zu beurteilen.

Den zu erwartenden Lärmimmissionen, hervorgerufen durch die K 17, ist auf Ebene der Bebauungsplanung durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu begegnen.

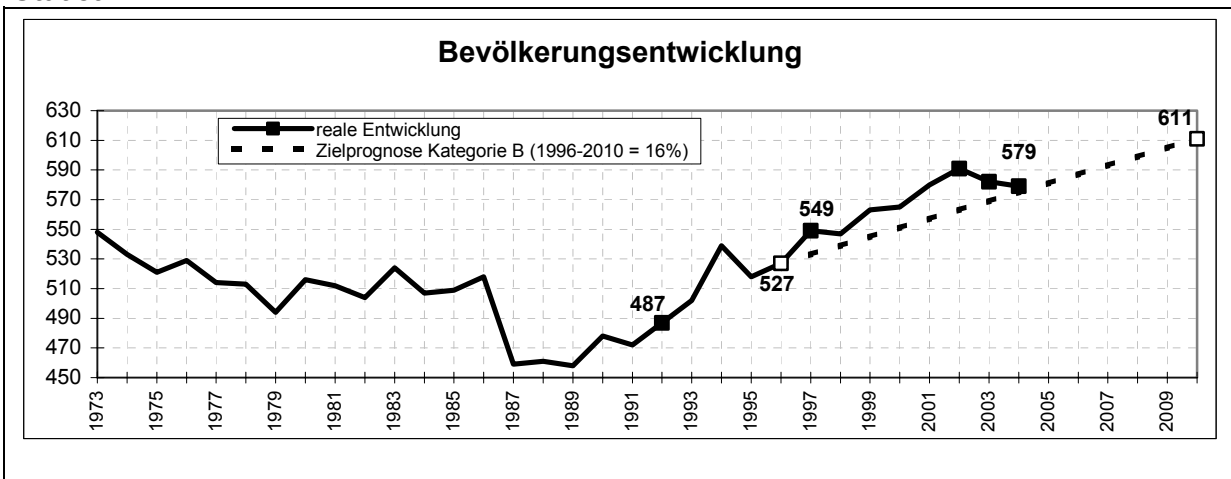


Steckbrief Ortsgemeinde OBERERBACH

Lage/ Anbindung

	<ul style="list-style-type: none"> • Anbindung: • Entfernung zum Zentrum Altenkirchen: • Bahnanschluss: 	<ul style="list-style-type: none"> • über die K 40 an die L 267 bzw. B 256 • 10 km • ja
--	--	--

Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt geringfügig oberhalb der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

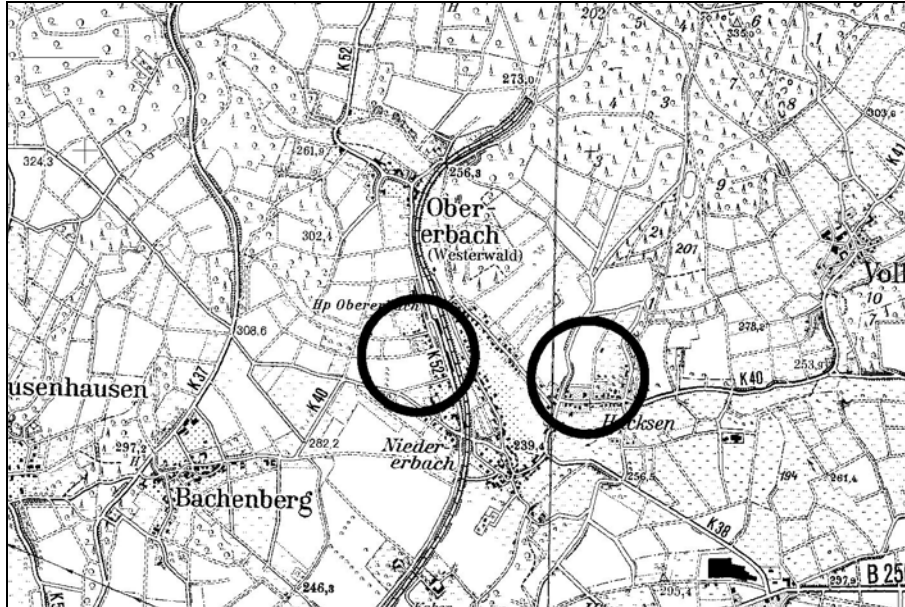
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • keine • B
--	---



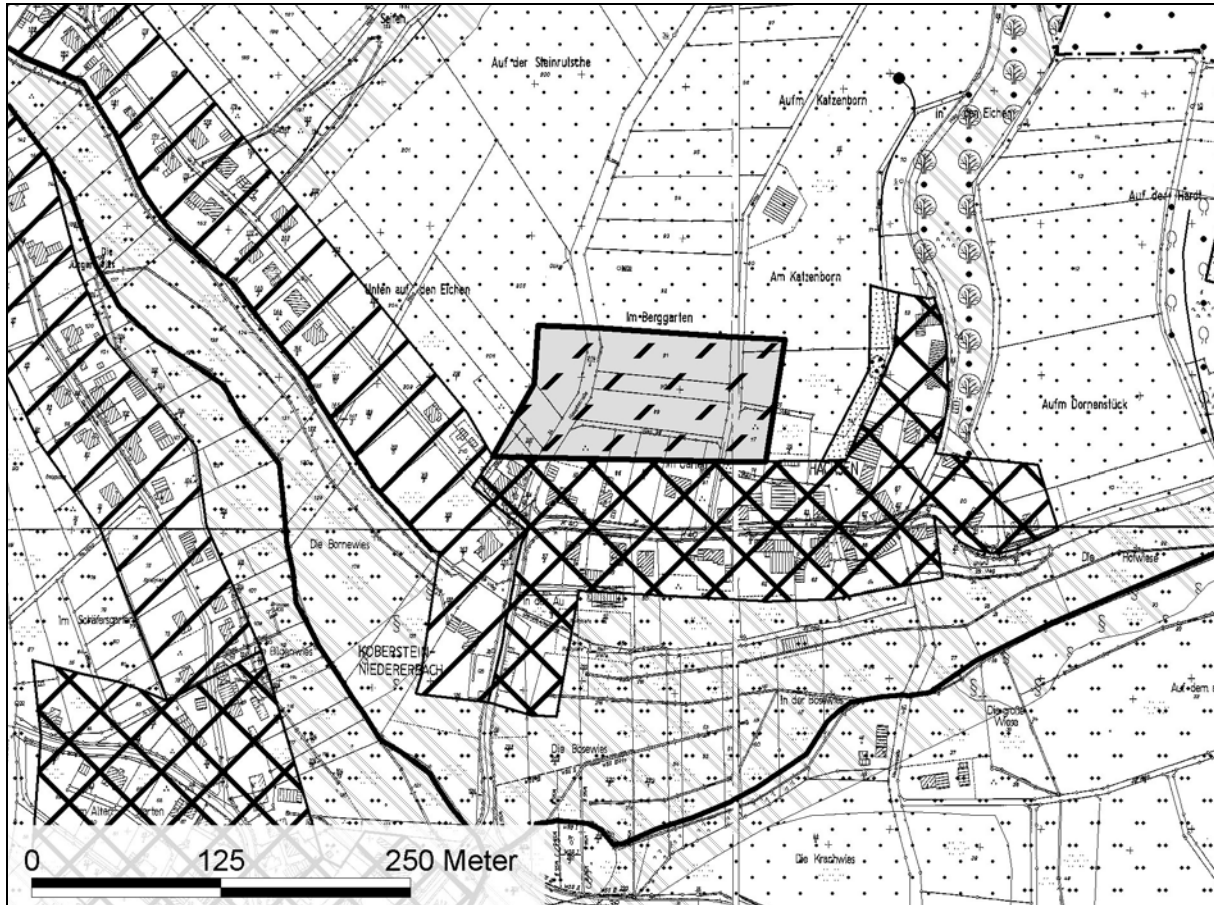
Die neue Fläche in Obererbach ist für die weitere städtebauliche Entwicklung, sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus landespflegerischer Sicht, gut geeignet. Schwieriger gestaltet sich die Erschließung und Bebauung der in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans neu aufgenommenen Fläche W3. Diese soll für die Darstellung der neuen Fläche zurück genommen werden. Die ebenfalls im Rahmen der Neuaufstellung neu dargestellten Flächen M1 und M2 bleiben dargestellt, da diese auch den entsprechenden Abgrenzungen der Satzungen gemäß § 34 BauGB entsprechen. Die Größe der Fläche W3 ist 0,7 ha, so dass nur eine Größenordnung von 0,8 ha netto neu dargestellt wird. Eine Reduzierung der Fläche bei Hacksen ist aus erschließungstechnischer Sicht ungünstig und würde zu unökonomischen Erschließungen führen.



Flächenbewertung:



Ortsteil Hacksen – Bereich „Im Berggarten“ / „Am Katzenbogen“



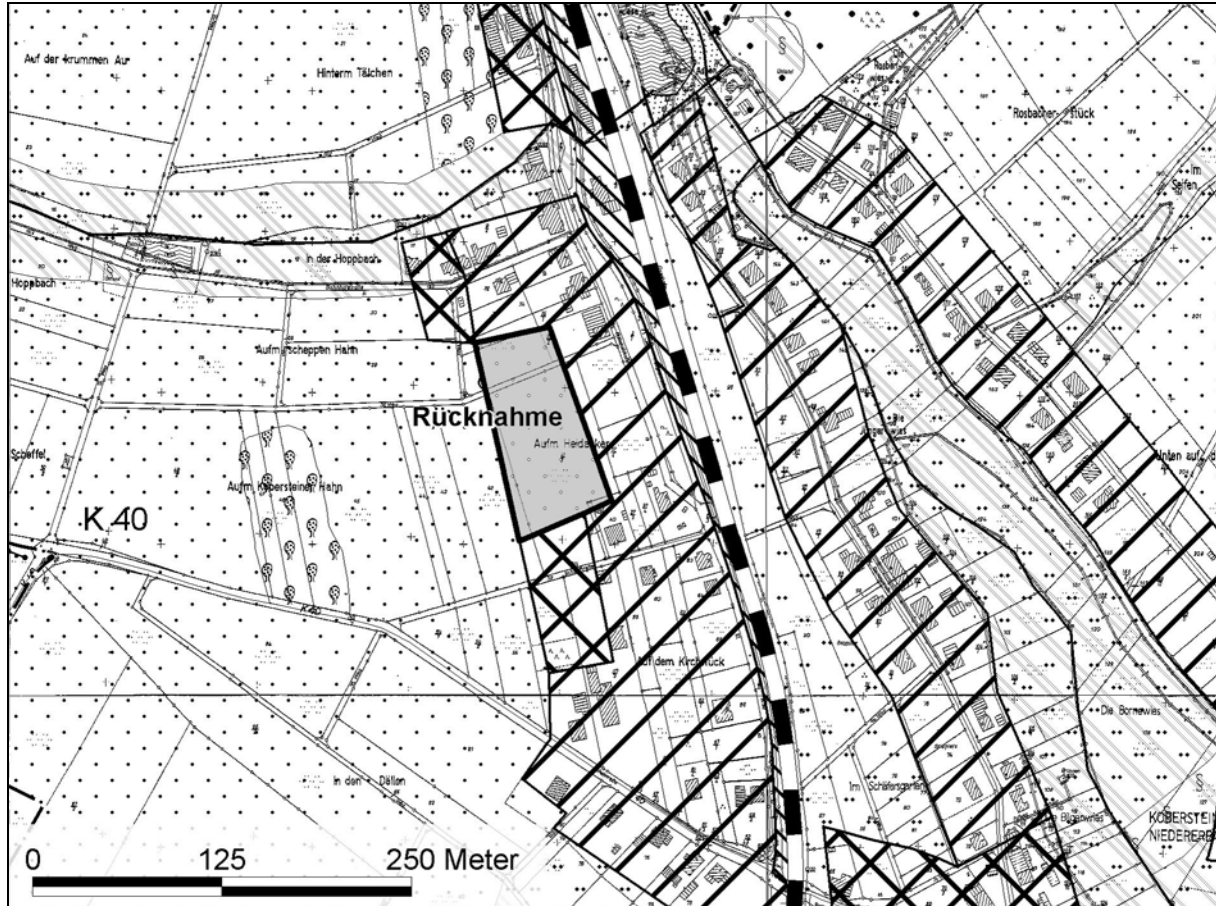


Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft
----------------------------	---------------	------------------------	---------------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	nördlich an den Siedlungsbereich von Hacksen angrenzend	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit an bestehenden Wirtschaftsweg vorhanden
Größe in ha	1,4	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Acker	Einbindung	(+) gut Abrundung des nördlichen Siedlungsbereichs
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	nicht in unmittelbare Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	mittlere Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	mäßig exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 5% nach Süden hin zum Siedlungsbereich	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	keine besonderen	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	geplantes Landschaftsschutzgebiet im Rahmen der Landschaftsplanung	Nutzungskonflikte	ggf. mit Landwirtschaftlicher Nutzung in ca. 70 m nördlich gelegener Feldscheune (Pferdehaltung?)
		LEP III, ROP	weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr
		ROP-Entwurf	keine Darstellung



Rücknahme



Beabsichtigte Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft	Bisherige Darstellung:	Wohnbaufläche
----------------------------	---------------------------	------------------------	---------------

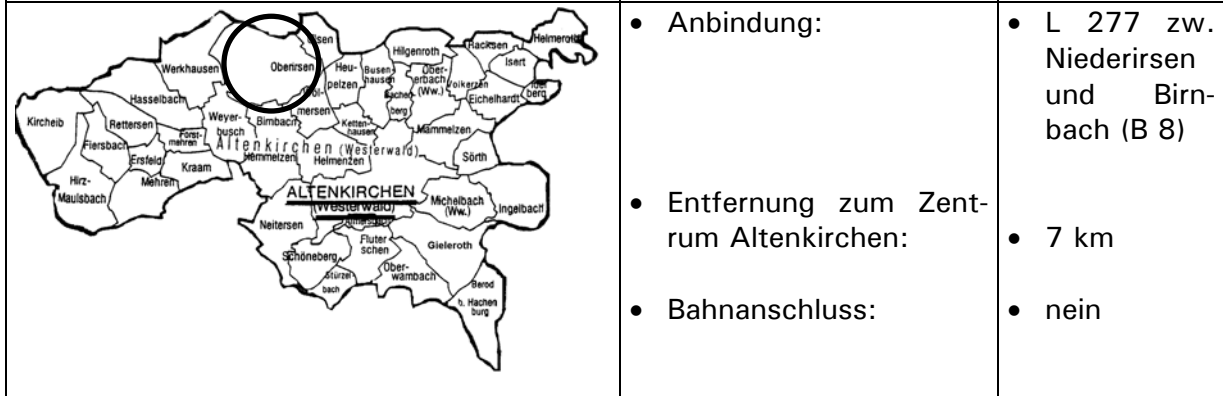
Beschreibung	
Lage:	westlich an den Mittelbereich der Ortslage Obererbach angrenzend
Größe in ha	0,7
Jetzige Nutzung	Grünland

Bewertung:
 Die neu darzustellende Fläche im Ortsteil Hacksen ist sowohl aus städtebaulicher als auch aus Landschaftsplanerischer Sicht gut geeignet. Wichtig ist eine effektive randliche Eingrünung und innere Durchgrünung zur landschaftlichen Einbindung.

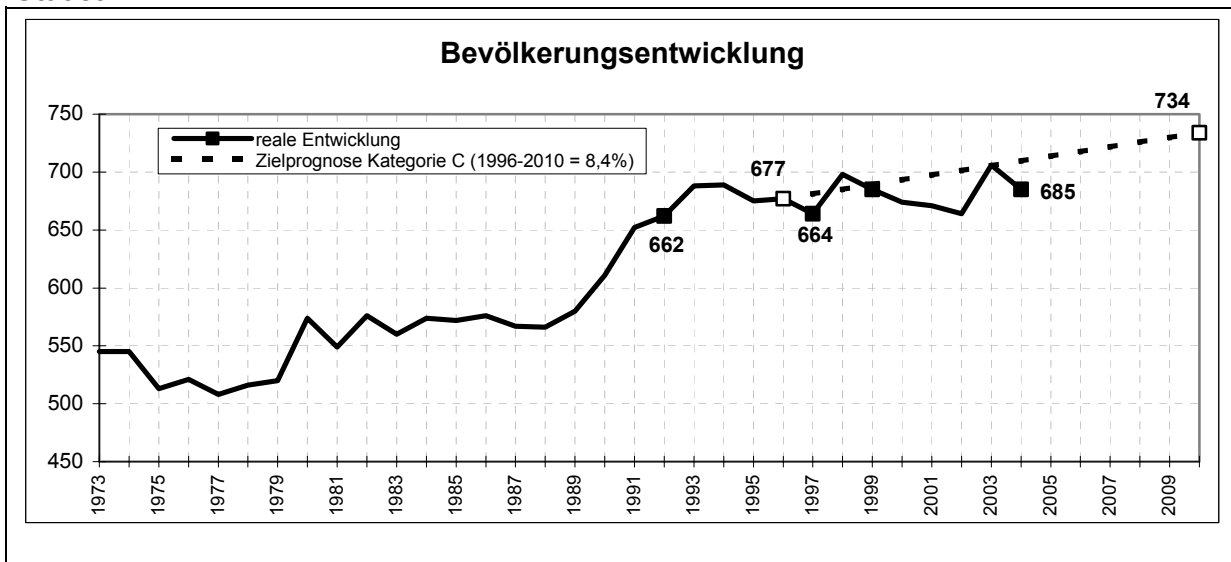


Steckbrief Ortsgemeinde OBERIRSEN

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung schwankt um die Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

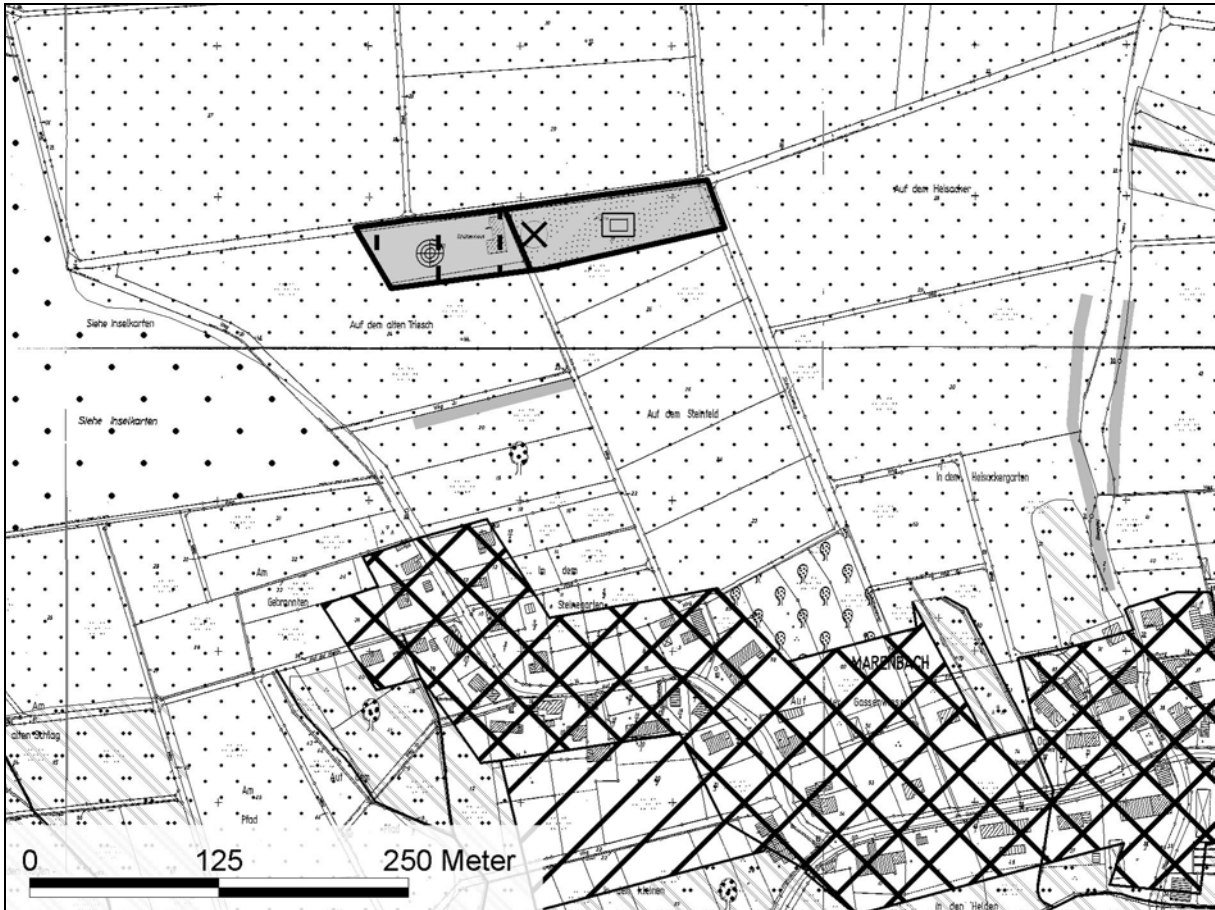
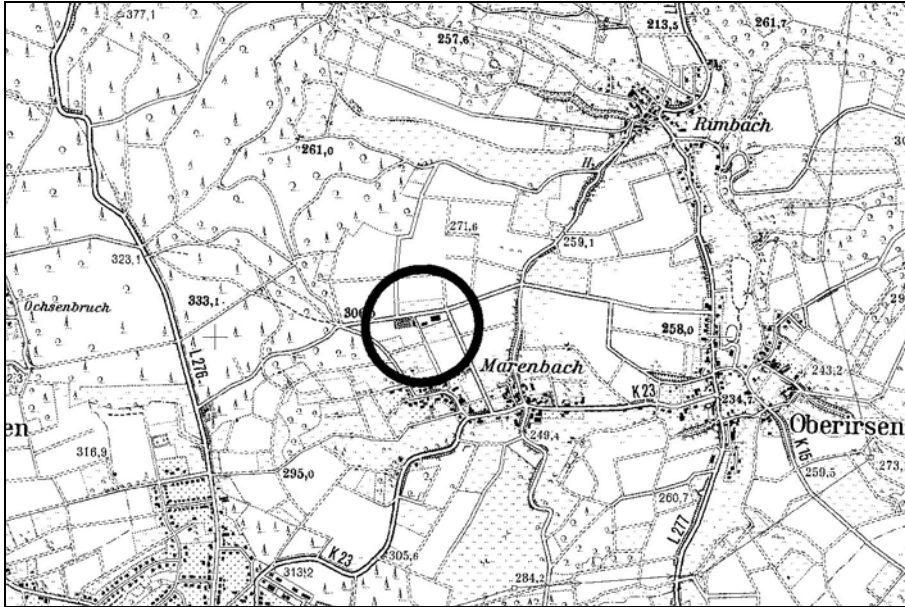
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • geringe Ausstattung • C
--	---

Es ist lediglich eine nachrichtliche Darstellung einer vorhandenen Nutzung vorgesehen. Auf die vorhandene Ablagerung wird mit entsprechendem Symbol hingewiesen. Bei Nutzungsänderungen ist die entsprechende Behörde zu informieren und die entsprechenden eventuell erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen mit der Behörde abzustimmen.



Flächenbewertung:

Ortsteil Marenbach – Schützenhalle





„Verkehrsübungsplatz“



„Schießstand“

Beabsichtigte Darstellung:	Sonderbaufläche (Schießstand) / Grünfläche mit Zweckbestimmung Festplatz (Erweiterung)	Bisherige Darstellung:	Grünfläche (Verkehrsübungsplatz, Schießstand)
----------------------------	--	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	nördlich des Ortsteils Marenbach	Erschließung	
Größe in ha	0,6	Exposition	
Jetzige Nutzung	Schießanlage / Parkplatz, Festplatz	Einbindung	
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	
Weitere wichtige Information		Nutzungskonflikte	Altablagerung
		LEP III, ROP	
		ROP-Entwurf	

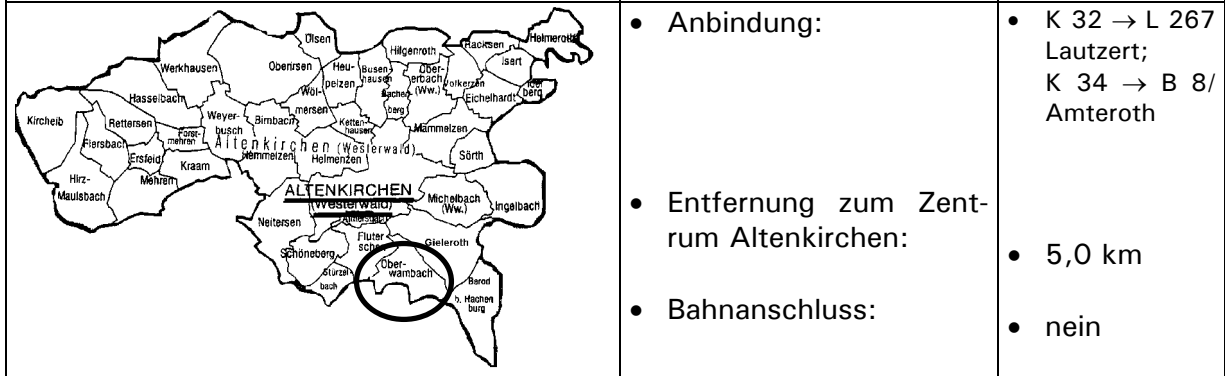
Bewertung:
Sowohl städtebaulich als auch landespflegerisch ist die Sonderbaufläche (Schießstand) und die Erweiterung der Grünfläche (Festplatz) darstellbar.

An der Grenze von Oberirschen zur Ortsgemeinde Weyerbusch wird eine gewerbliche Baufläche neu dargestellt. Sie wird im Zusammenhang mit der neu dargestellten gewerblichen Fläche in Weyerbusch behandelt.

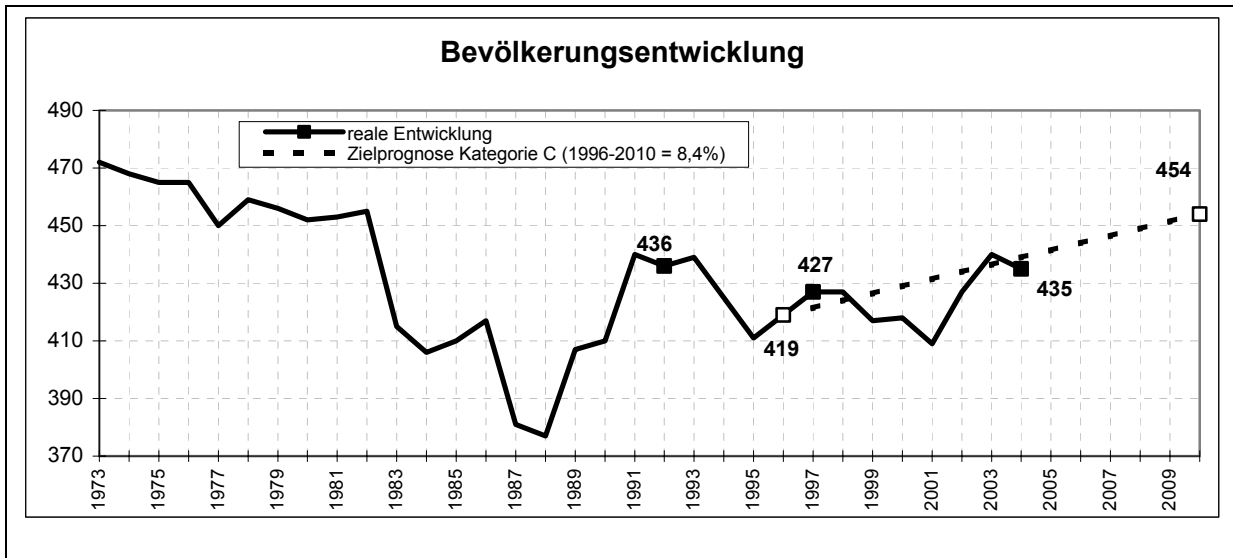


Steckbrief Ortsgemeinde OBERWAMBACH

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung entspricht mittlerweile der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

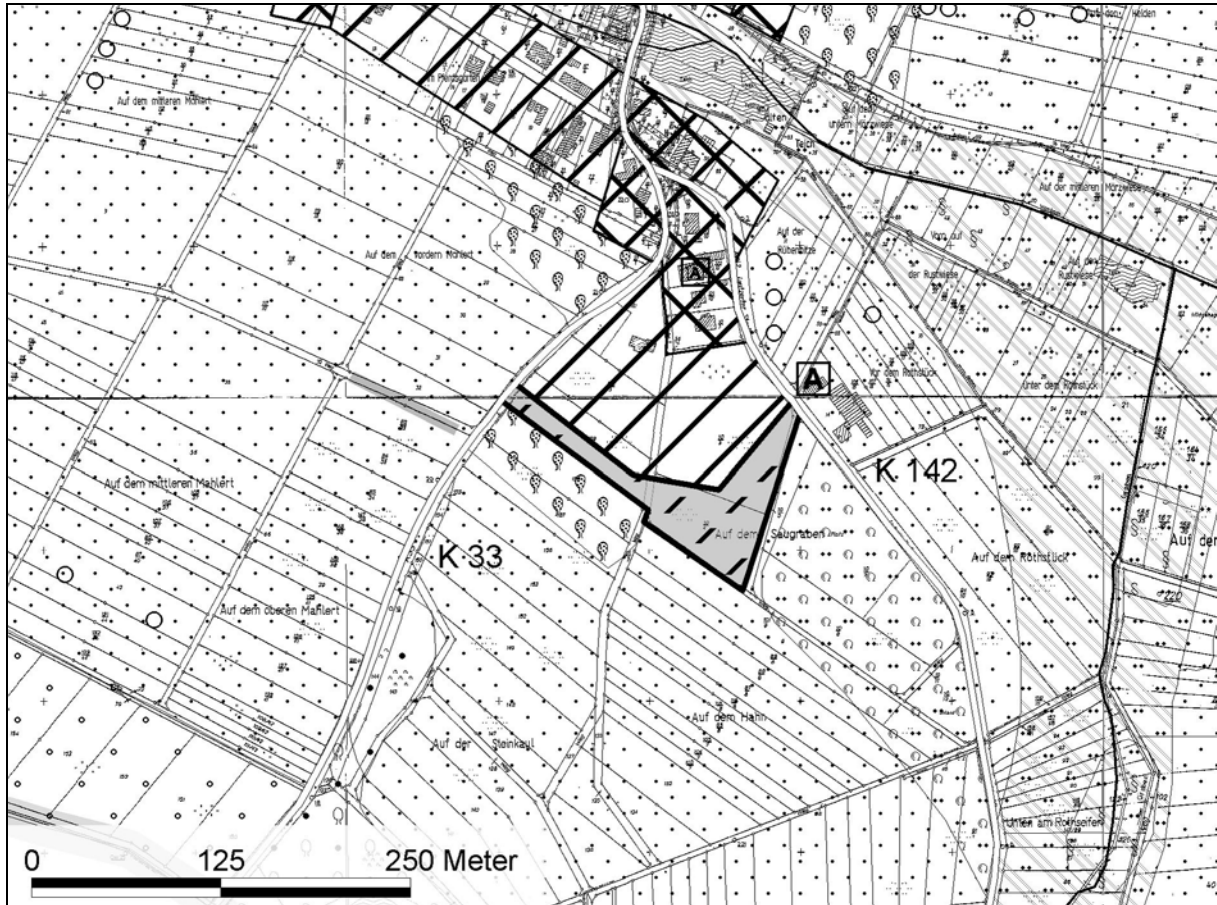
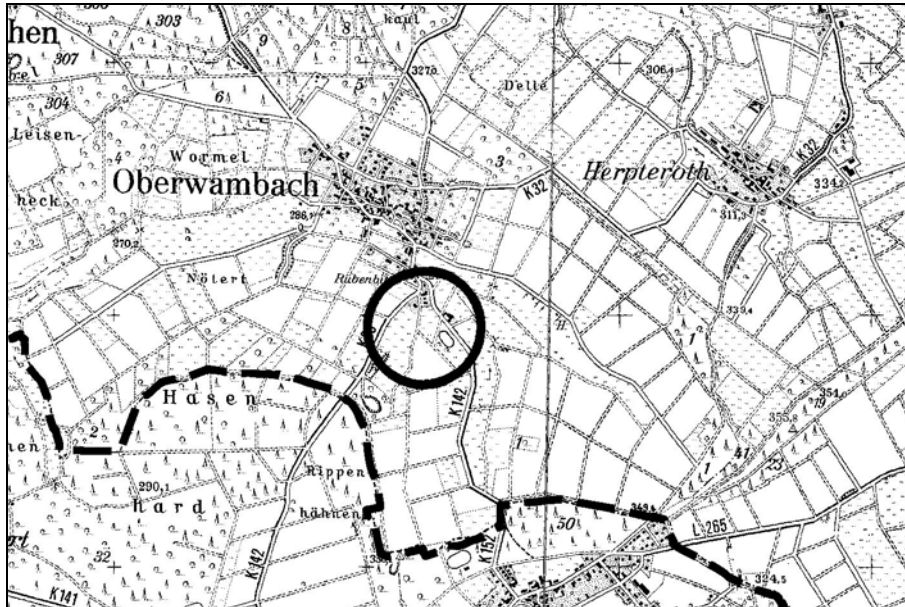
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf 2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • ausreichende Ausstattung • C
---	--

Es handelt sich hierbei um eine nachrichtliche Übernahme eines vorhandenen Bebauungsplans. Dieser Bebauungsplan regelt bereits im entsprechenden Umfang die Belange der Landespflege. Darstellungen darüber hinaus sind nicht erforderlich.



Flächenbewertung:

Oberwambach





Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft / Obstwiese
----------------------------	---------------	------------------------	---------------------------------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	südlich an die Ortslage, an die bereits dargestellte Wohnbaufläche anschließend	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeiten vorhanden
Größe in ha	0,7	Exposition	(0) mittel
Jetzige Nutzung	Wiese	Einbindung	(+) gut Abrundung des Siedlungskörpers
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	- -
Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	mittlere Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	mäßig exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 10 % nach Nordosten hin zur K 142	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	teilw. Erhalt von Obstbäumen	Immissionen	(-) ungünstig Lärmimmissionen durch die angrenzenden Kreisstraßen K 142 und K 33
Weitere wichtige Information	stillgelegter Sportplatz (ggf. Bolzplatznutzung) / der vis-à-vis der K 124 gelegene Aussiedlerhof ist nicht mehr in Betrieb	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III, ROP	keine Darstellung
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

Bewertung:

Es handelt sich um eine Erweiterung der bestehenden, noch nicht bebauten Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand im Sinne einer Abrundung; Die Fläche eignet sich sowohl städtebaulich als auch landepflegerisch für eine Darstellung als Wohnbaufläche. Ein Bebauungsplan existiert bereits.

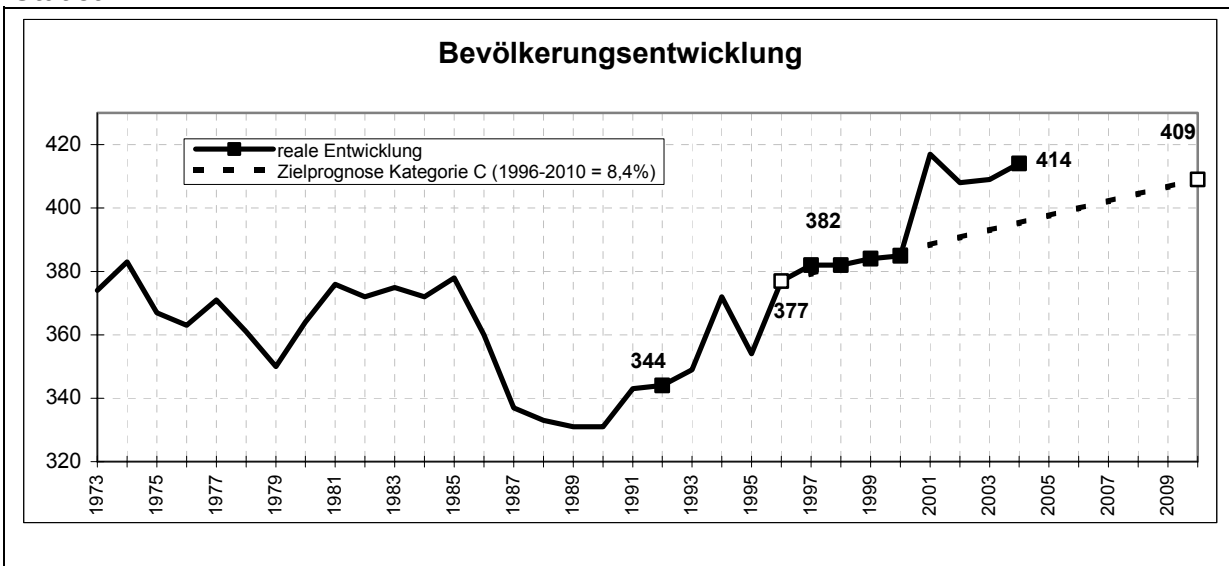


Steckbrief Ortsgemeinde SCHÖNEBERG

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt über der Zielprognose.

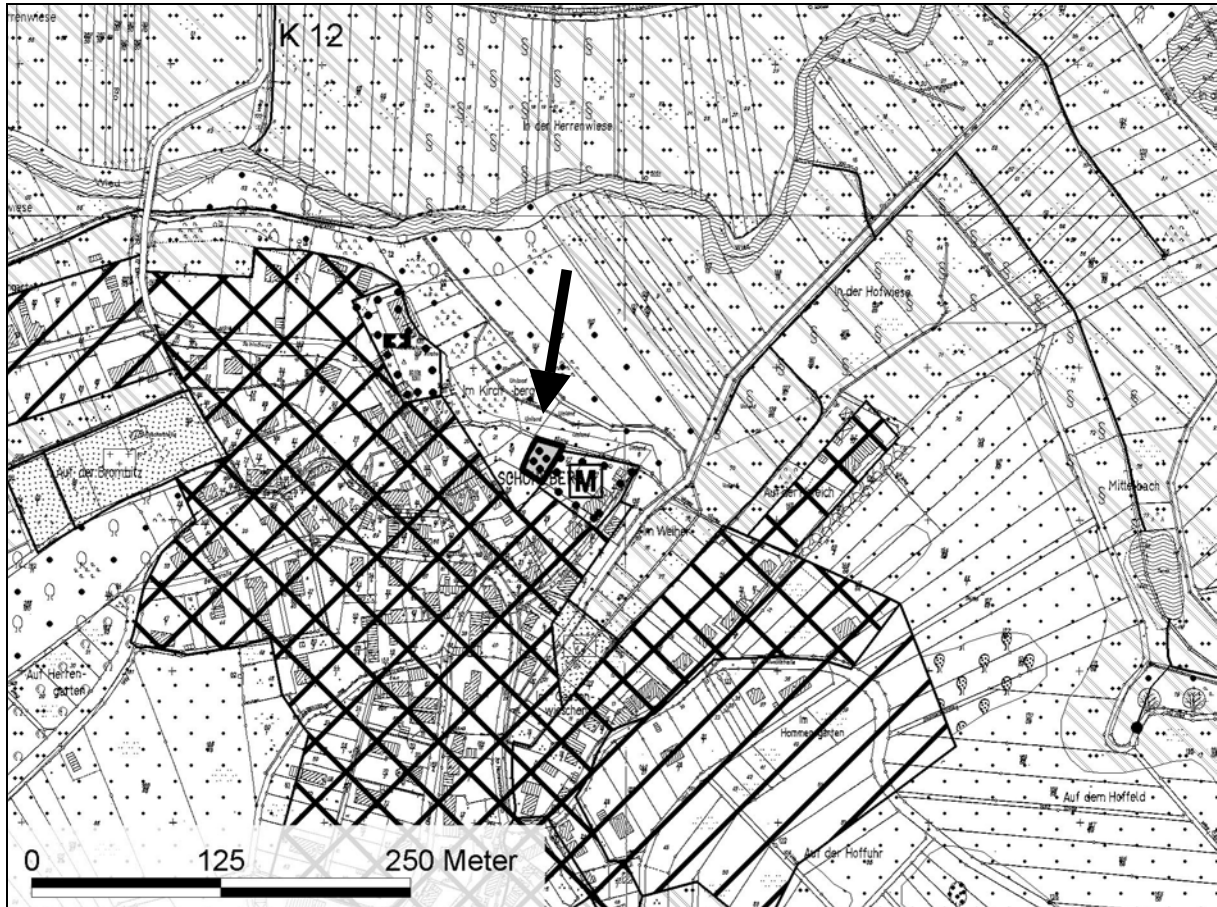
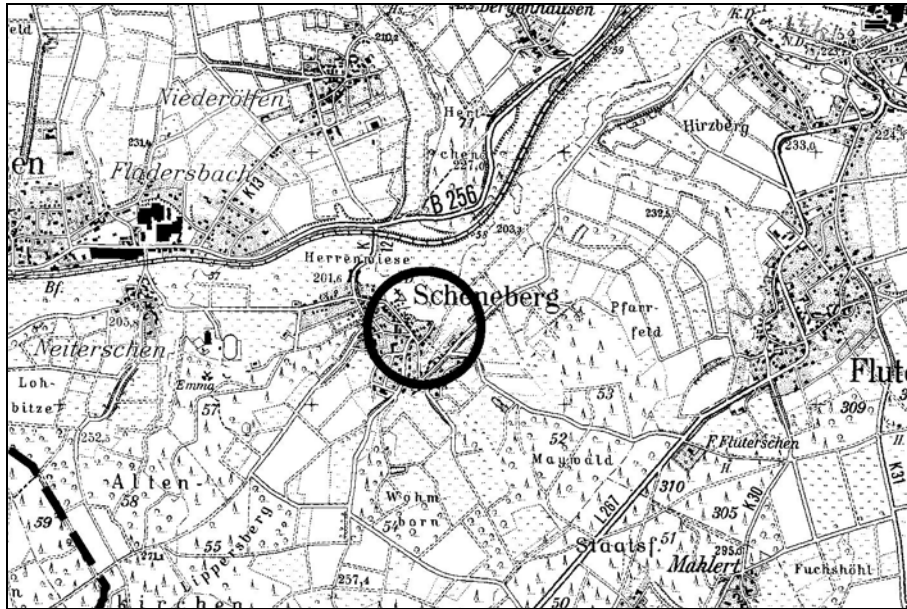
Funktionen / Kurzbeschreibung

<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • keine • C
--	---



Flächenbewertung:

Schöneberg - Grundstück hinter dem Dorfgemeinschaftshaus





Beabsichtigte Darstellung:	Gemeinbedarfsfläche	Bisherige Darstellung:	Grünfläche
----------------------------	---------------------	------------------------	------------

Beschreibung		Bewertung	
Lage:		Erschließung	
Größe in ha	0,1	Exposition	
Jetzige Nutzung		Einbindung	
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	
Weitere wichtige Information		Nutzungskonflikte	
		LEP III; ROP	
		ROP-Entwurf	

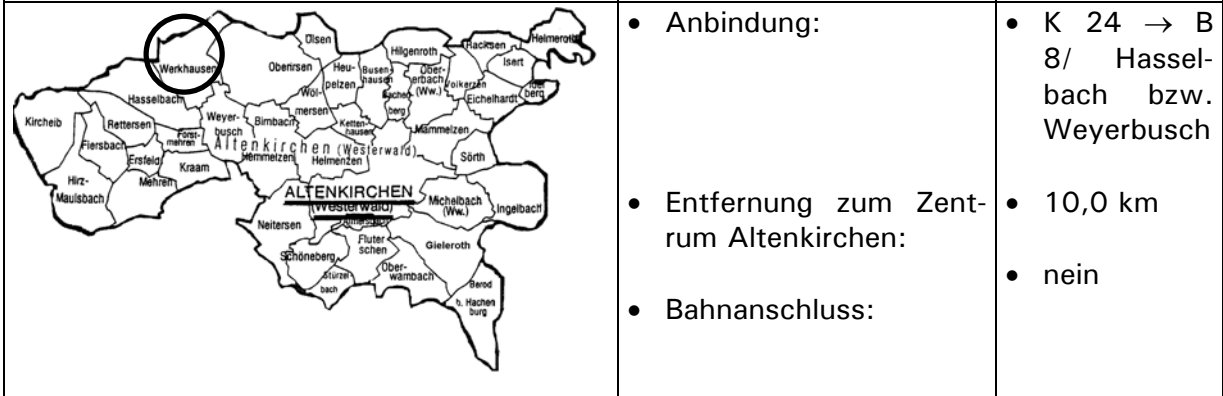
Bewertung:

Das gemeindeeigene Grundstück unmittelbar am Dorfgemeinschaftshaus ist für eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche aufgrund der günstigen Lage gut geeignet.

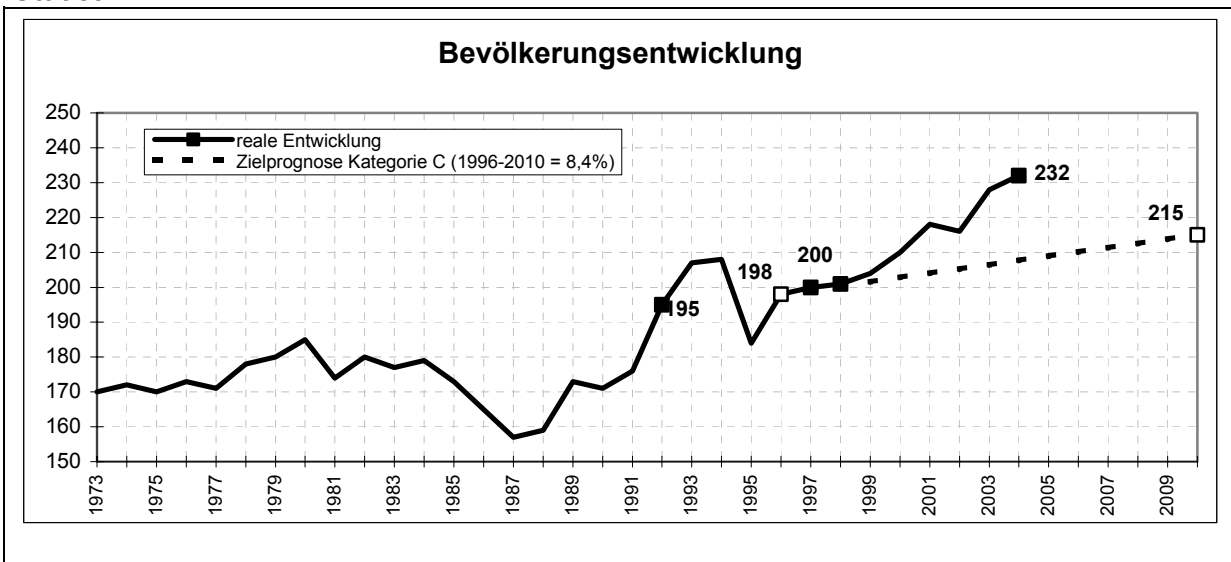


Steckbrief Ortsgemeinde WERKHAUSEN

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt deutlich über der Zielprognose.

Funktionen / Kurzbeschreibung

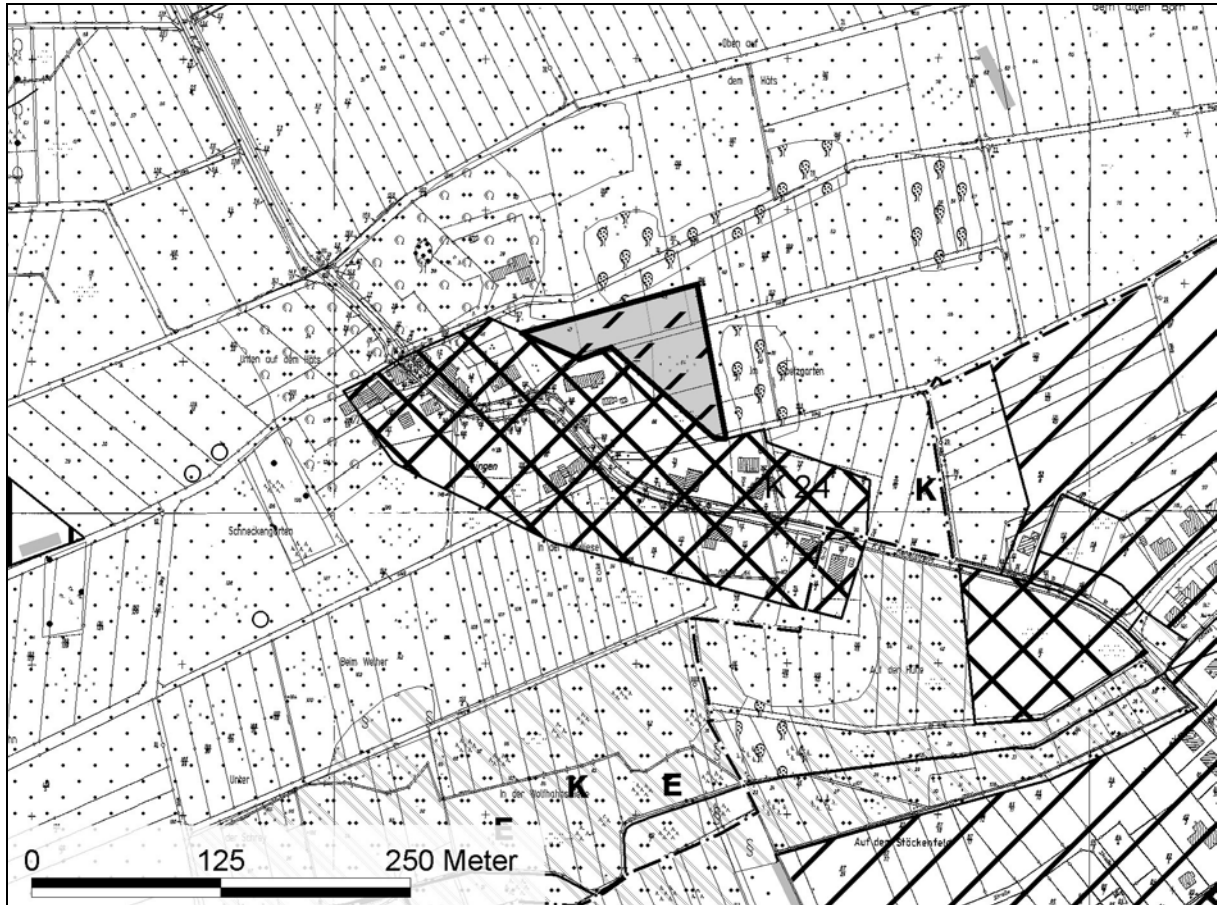
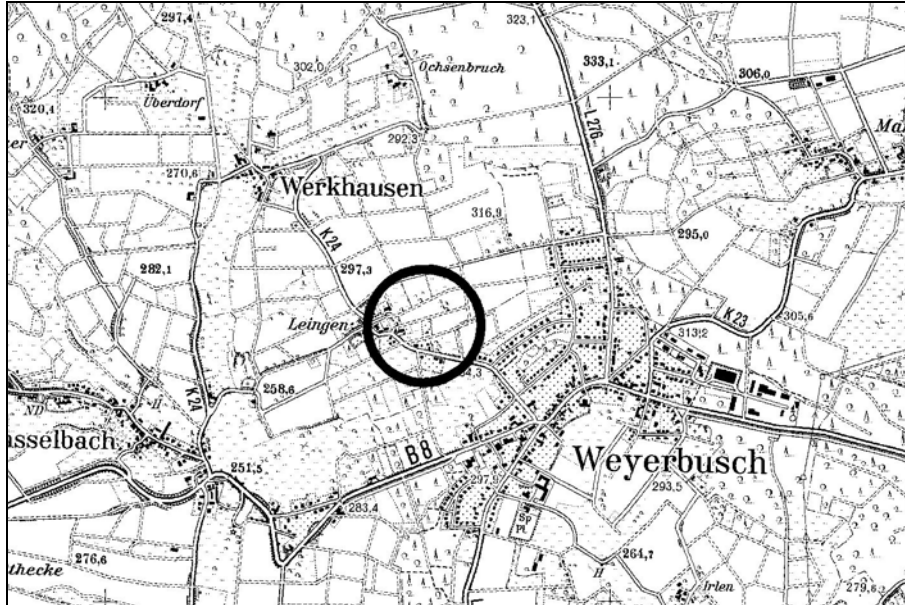
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Eigenentwicklung • keine • keine • C
--	---

Aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung benötigt die Ortsgemeinde weitere Bauflächen, um die Eigenentwicklung sicher zu stellen.



Flächenbewertung:

Werkhausen - Ortsteil Leingen





Beabsichtigte Darstellung:	Wohnbaufläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft / Grünland mit Gehölzstrukturen / Obstwiese
----------------------------	---------------	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	unmittelbar an die nordöstliche Ortslage von Leingen anschließend	Erschließung	(+) gut über Wirtschaftsweg möglich
Größe in ha	0,5	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Grünland mit Obstbäumen	Einbindung Siedlungsentwicklung	(0) mittel am nordöstlichen Siedlungskörper
HpnV	BAb	Orts- /Landschaftsbild	-
Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan	geringe Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	gering exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	leicht nach Süden geneigt	- Arten- u. Biotopschutz	-
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	-
Landschaftsplanerische Ziele	Erhalt des Grünlands mit Obstbäumen	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	keine	Nutzungskonflikte	keine
		LEP III; ROP	Erholungsraum
		ROP-Entwurf	keine Darstellung

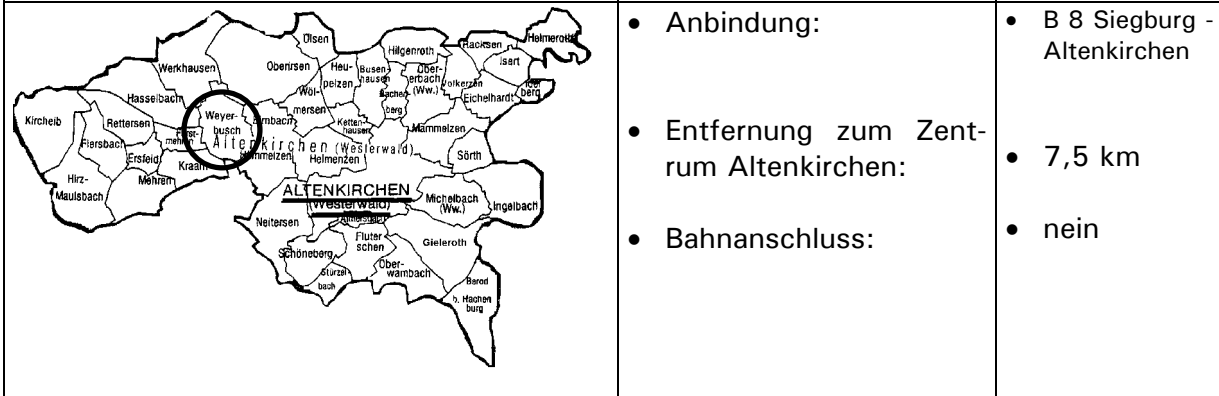
Bewertung:

Städtebaulich eignet sich die Fläche für eine Darstellung als Wohnbaufläche, vor allem aufgrund der günstigen Erschließung durch vorhandene Wege und die Topographie. Im Rahmen der verbindliche Bauleitplanung sollte für eine ausreichende randliche Eingrünung gesorgt und als Ausgleichsmaßnahme die angrenzende Streuobstwiese ergänzt werden.

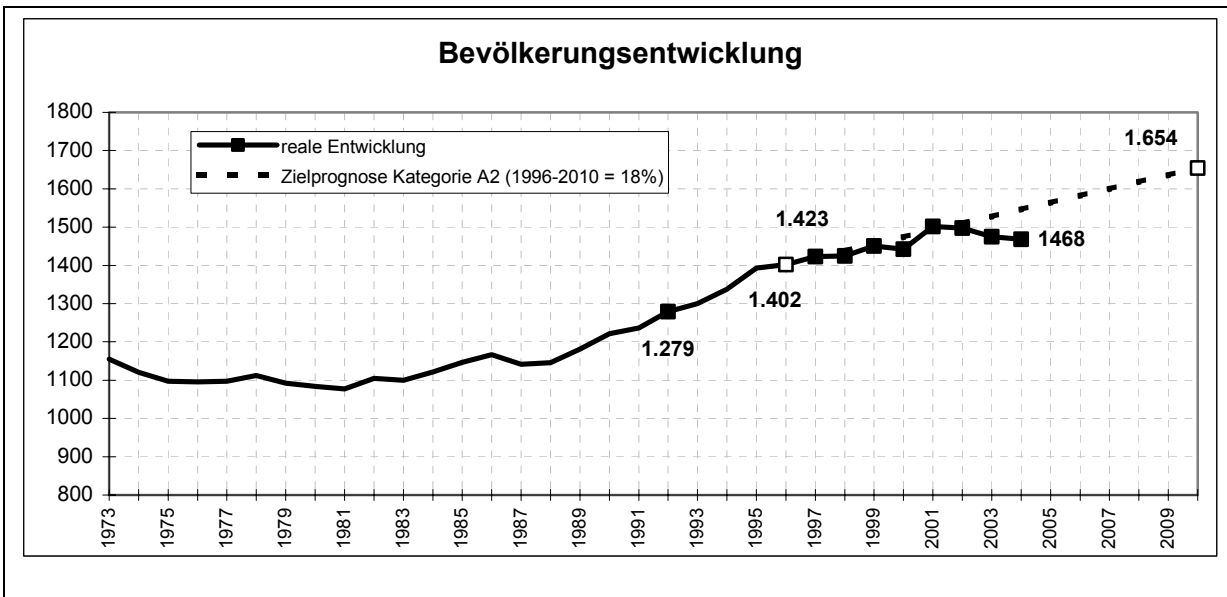


Steckbrief Ortsgemeinde WEYERBUSCH

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung liegt geringfügig unter der Zielprognose.

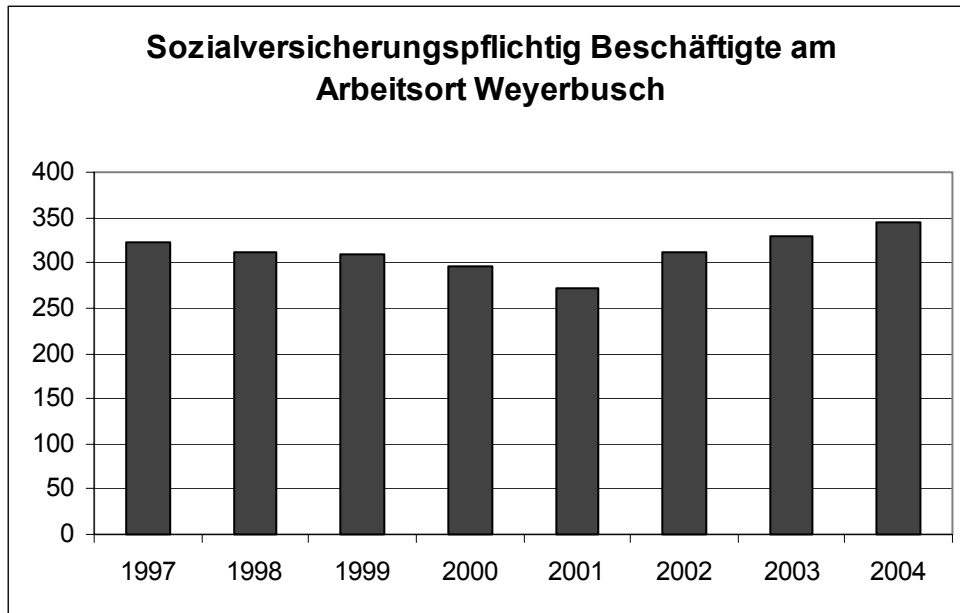
Funktionen / Kurzbeschreibung

<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe (G), Erholung (E) • Gewerbe (G), Erholung (E) Darstellung als Grundzentrum im Ergänzungsnetz ist vorgesehen • faktisch ein Grundzentrum (Schulstandort, Kindergartenstandort) • gute Ausstattung • A2
--	---

Um die gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Weyerbusch sicher zu stellen, ist die Ausweisung einer weiteren gewerblichen Baufläche erforderlich. Derzeit wird das im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellte Gewerbegebiet bebaut. Am Nordrand entlang der K 23 befinden sich landespflegerisch wertvolle Flächen



mit Feuchtbereichen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwieweit eine Reduzierung der darzustellenden gewerblichen Bauflächen erforderlich ist, um besonders wertvolle landespflegerische Bereiche zu schützen.

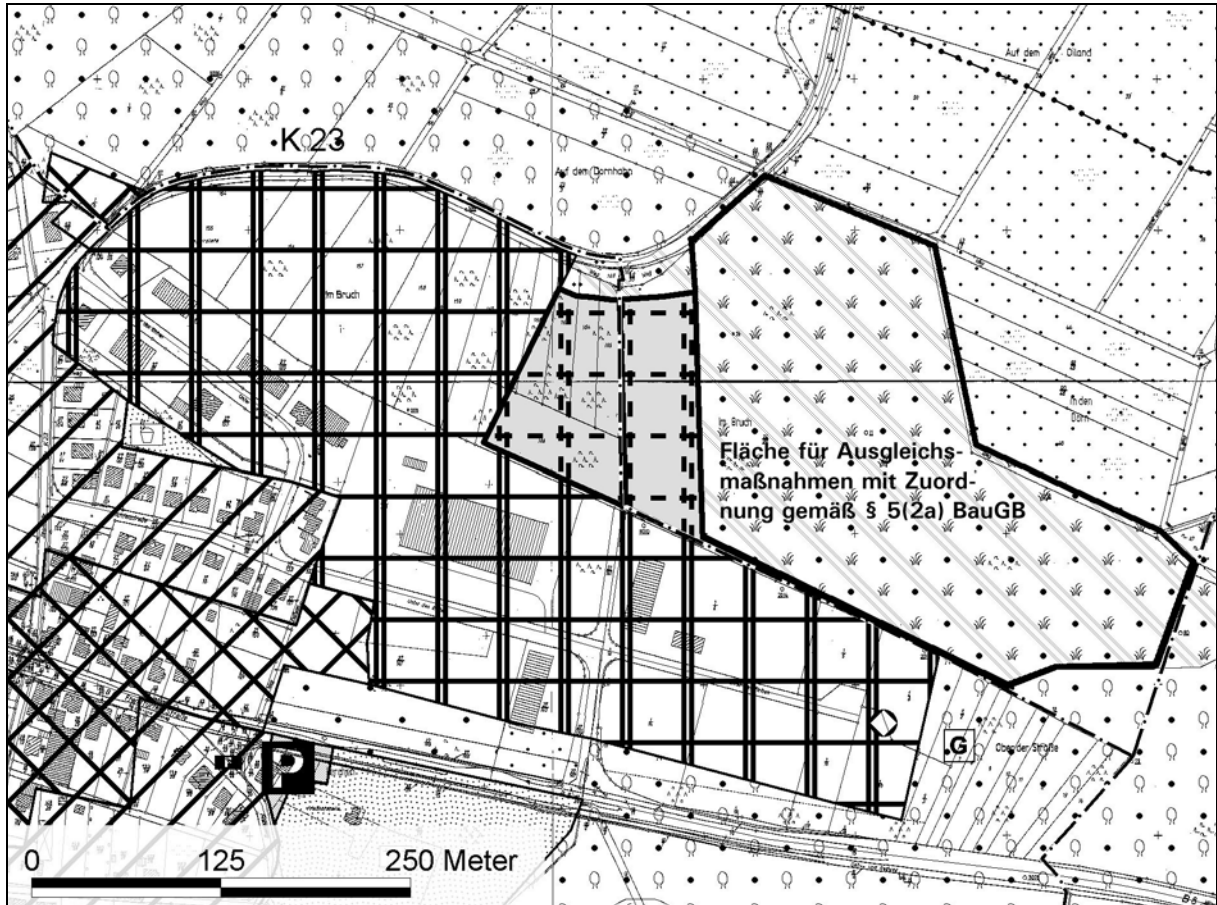
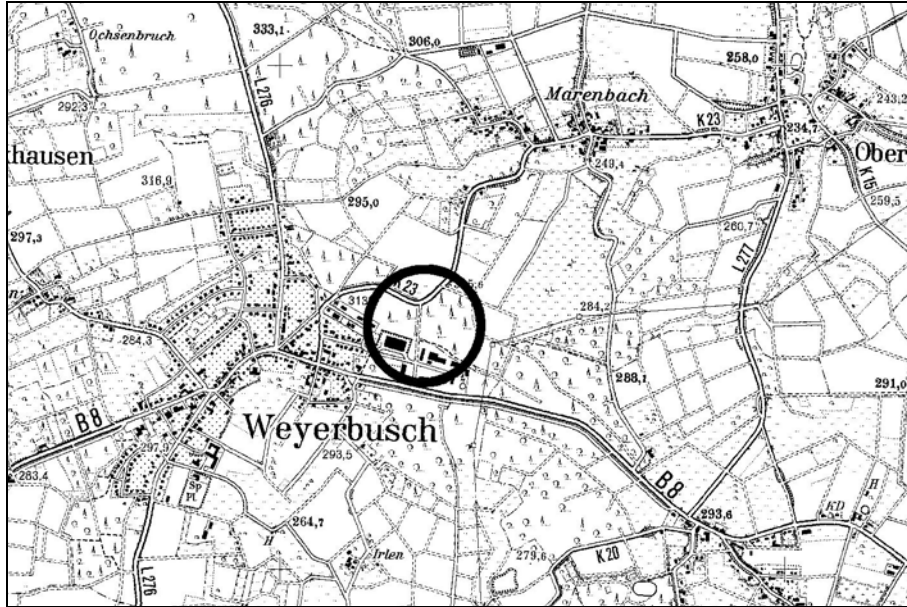


Nach einem Rückgang der Beschäftigungszahlen bis 2001 ist in Weyerbusch wieder eine Zunahme der Beschäftigten zu beobachten.



Flächenbewertung:

Weyerbusch – Gewerbefläche





Beabsichtigte Darstellung:	Gewerbefläche	Bisherige Darstellung:	Fläche für die Forstwirtschaft / Fläche für die Landespflge (Moorheide)
----------------------------	---------------	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	westlich an das bestehende Gewerbegebiet anschließen	Erschließung	(+) gut Anschlussmöglichkeit vorhanden (Erschließungsstutzen)
Größe in ha	1,6	Exposition	(+) gut
Jetzige Nutzung	Wald, überwiegend Nadelwald	Einbindung	(+) gut kleinere Abrundung des bestehenden Gewerbegebiets
HpnV	BA	Orts- /Landschaftsbild	-
Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplanung	geringe Eignung	- Wasser	-
Landschaftsbild	gering exponiert	- Klima	-
Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 5% nach Nord hin zur K 23	- Arten- u. Biotopschutz	- - -
Schutzgebiete / -objekte	keine	- Vernetzung	- - -
Landschaftsplanerische Ziele	Entwicklung von Moorheiden	Immissionen	keine
Weitere wichtige Information	bislang konnten vor Ort keine Ansätze für eine entsprechende Moorheidenentwicklung festgestellt werden	Nutzungskonflikte	Wald angrenzend



Beschreibung		Bewertung	
		LEP III, ROP	weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr
		ROP-Entwurf	Waldgebiet

Bewertung:

Städtebaulich ist die Fläche aus Gründen der günstigen Erschließbarkeit gut geeignet für eine Darstellung als Gewerbefläche. Gemäß der Landschaftsplanung ist der Bereich für die Entwicklung von Moorheiden geeignet. Diesbezüglich sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereit zu stellen.

Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans muss der erforderliche Abstand zur K 23 konkret ermittelt werden.

Von den 1,6 ha neu darzustellenden gewerblichen Bauflächen befinden sich 0,7 ha in der Gemarkung der Ortsgemeinde Oberirschen. Für eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung benötigt die Ortsgemeinde Weyerbusch diesbezüglich die Kooperation mit der Ortsgemeinde Oberirschen. Für die Umsetzung der Planung einschließlich der landespflegerischen Maßnahmen ist ein Planungsverband zwischen Weyerbusch und Oberirschen zweckmäßig.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss aus der östlich angrenzenden, dem Eingriff konkret zugeordneten Ausgleichsmaßnahme eine geeignete Ausgleichsfläche ermittelt werden.

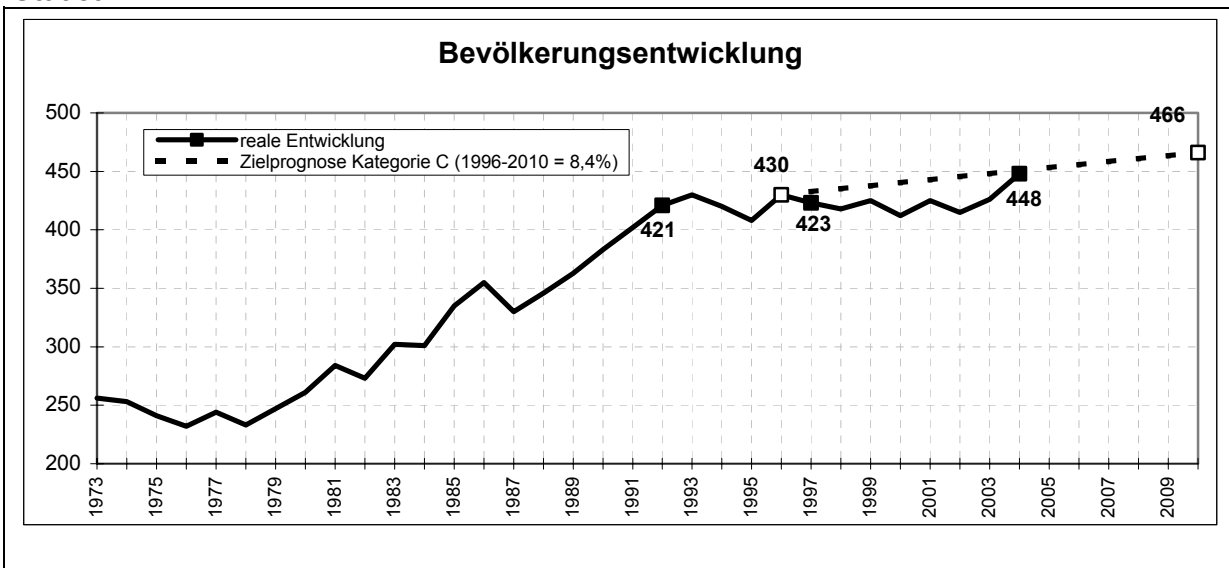


Steckbrief Ortsgemeinde WÖLMERSEN

Lage/ Anbindung



Statistik



Die Bevölkerungsentwicklung hat die Zielprognose erreicht.

Funktionen / Kurzbeschreibung

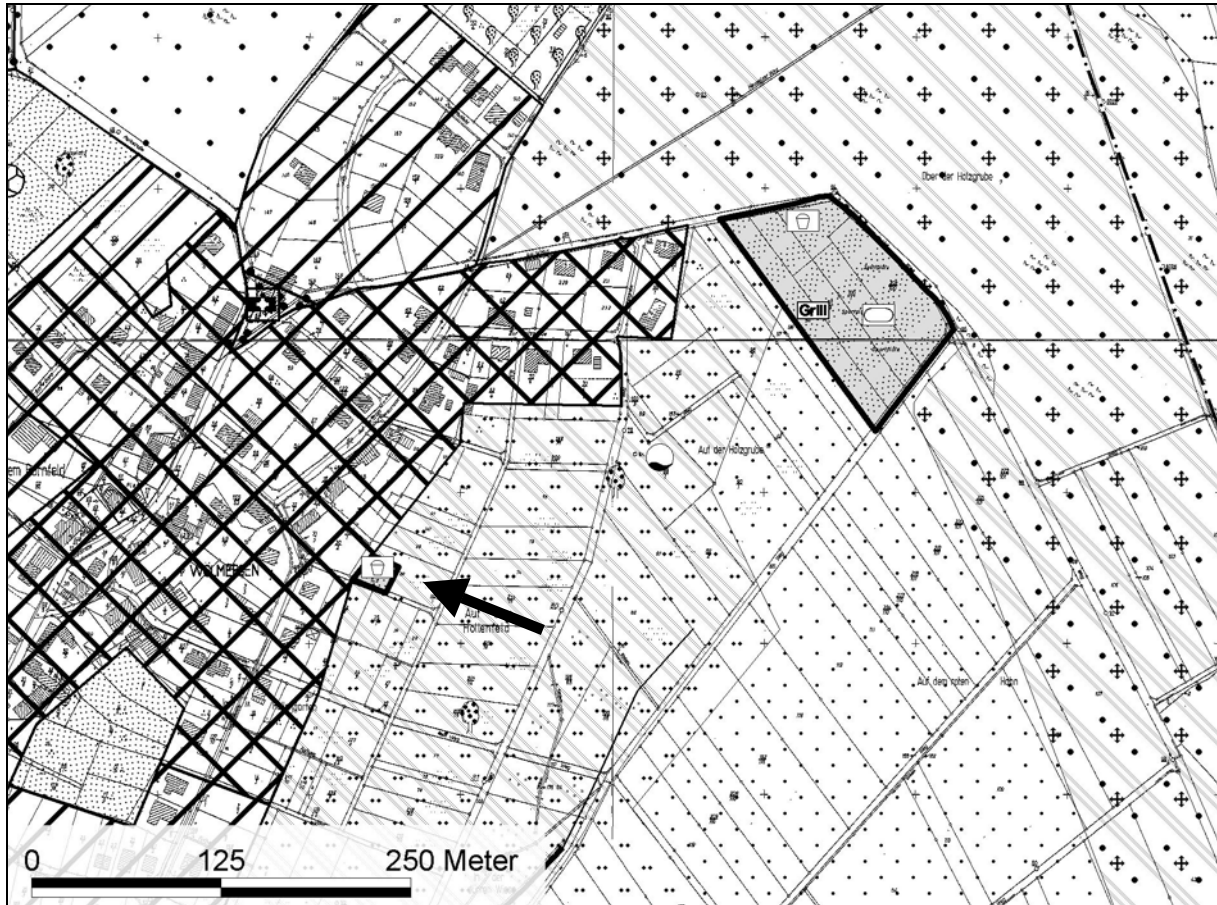
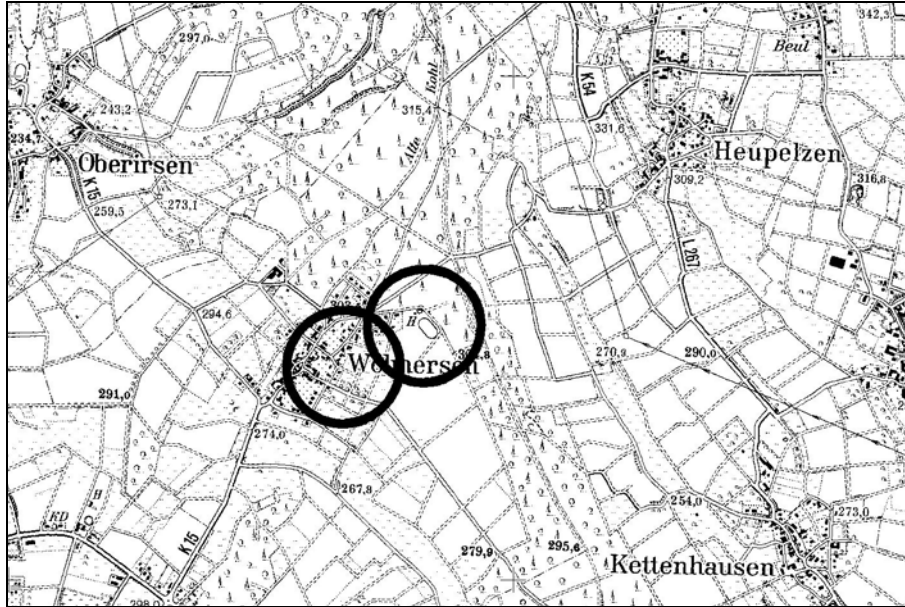
<ul style="list-style-type: none"> • Funktionszuweisung nach ROP (1988): • Funktionszuweisung nach ROP (Neu-Entwurf2002): • weitere wichtige Funktionen: • Versorgungseinrichtungen: • Kategorie: 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigenentwicklung • Landwirtschaft (L) • keine • keine • C
--	---

Es sind nur nachrichtliche Darstellungen vorhandener Nutzungen vorgesehen.



Flächenbewertung:

Wölmersen - Spiel- und Freizeitplatz „Am Wald“





Beabsichtigte Darstellung:	Grünfläche (Zeckbestimmung: Spielplatz, Sportplatz, Grillhütte)	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft / Fläche für Landespflege / Quelle / Brunnen der Wasserwirtschaft
----------------------------	---	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	nordöstlich der Ortslage	Erschließung	
Größe in ha	1,1	Exposition	
Jetzige Nutzung	Spielplatz / Grillhütte / Sportplatz	Einbindung	
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	
Weitere wichtige Information		Nutzungskonflikte	
		LEP III; ROP	
		ROP-Entwurf	

Bewertung:
 Nachrichtliche Darstellung der bereits heute bestehenden Nutzung.



Flächenbewertung

Wölmersen – Spielplatz

Beabsichtigte Darstellung:	Grünfläche (Zeckbestimmung: Spielplatz)	Bisherige Darstellung:	Fläche für Landwirtschaft / Fläche für Landespflege /
----------------------------	---	------------------------	---

Beschreibung		Bewertung	
Lage:	östlich an die Ortslage anschließend	Erschließung	
Größe in ha	0,1	Exposition	
Jetzige Nutzung		Einbindung	
HpnV		Orts- /Landschaftsbild	
Wasser		Umweltfaktoren	
Erholungsraum gemäß Landschaftsplan		- Wasser	
Landschaftsbild		- Klima	
Topographie, Ausrichtung, Exposition		- Arten- u. Biotopschutz	
Schutzgebiete / -objekte		- Vernetzung	
Landschaftsplanerische Ziele		Immissionen	
Weitere wichtige Information		Nutzungskonflikte	
		LEP III, ROP	
		ROP-Entwurf	

Bewertung:
Nachrichtliche Darstellung der bereits heute bestehenden Nutzung.



5. Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen

<p>1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Verbandsgemeinderat hat am die 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Altenkirchen, den</p> <p>..... Dienstsiegel / Bürgermeister</p>	<p>2. VERFAHREN</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am</p> <p>Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde durchgeführt.</p> <p>Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde am beschlossen.</p> <p>Altenkirchen, den</p> <p>..... Dienstsiegel / Bürgermeister</p>
<p>3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</p> <p>Der Entwurf zur 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, städtebaulicher Teilplan, hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Altenkirchen, den</p> <p>..... Dienstsiegel / Bürgermeister</p>	<p>4. BESCHLUSS</p> <p>Diese 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, städtebaulicher Teilplan, ist durch den Verbandsgemeinderat in der Sitzung vom endgültig beschlossen worden.</p> <p>Altenkirchen, den</p> <p>..... Dienstsiegel / Bürgermeister</p>



<p>5. GENEHMIGUNG</p> <p>Diese 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, städtebaulicher Teilplan, ist am gemäß § 6 (1) BauGB der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Kreisverwaltung hat mit Bescheid vom mitgeteilt, dass Bedenken wegen Rechtsverletzung nicht geltend gemacht werden / hat diese 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans genehmigt.</p> <p>Altenkirchen, den</p> <p>..... Dienstsiegel / Bürgermeister</p>	<p>6. BEKANNTMACHUNG</p> <p>Die Genehmigung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, städtebaulicher Teilplan, ist am gemäß § 6 (5) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wirksam geworden.</p> <p>Altenkirchen, den</p> <p>..... Dienstsiegel / Bürgermeister</p>
---	---

RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

1. Baugesetzbuch - BauGB - vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387).
7. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 53).
8. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
9. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830).
10. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286).
11. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273).
12. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153).



Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, Januar 2006



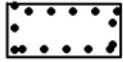
Anlage: Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

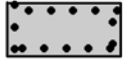
	Wohnbaufläche
	neu dargestellte Wohnbaufläche
	gemischte Baufläche
	neu dargestellte gemischte Baufläche
	gewerbliche Baufläche
	neu dargestellte gewerbliche Baufläche
	eingeschränkte gewerbliche Baufläche
	Sonderbaufläche
	neu dargestellte Sonderbaufläche
	Altenheim
	Zeltplatz
	Ferienhaussiedlung
	Fläche für Glaubensgemeinschaft
	großflächiger Einzelhandel





















Flächen für den Gemeinbedarf und für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf

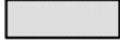


neu dargestellte Fläche für den Gemeinbedarf

-  Verwaltungsgebäude
-  Schule
-  Kirche
-  gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Feuerwehr
-  Polizei
-  Forstamt
-  Bauhof
-  Kindergarten
-  Altenheim
-  Jugendheim
-  Heim oder Herberge
-  Erholungsheim
-  Dorfgemeinschaftshaus
-  Dorfplatz / Festplatz
-  Versammlungshalle
-  Grillhütte / Schutzhütte



Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

 Fläche für Straßenverkehr

 Bahnanlage


 klassifizierte Straße

 Bahnlinie

 öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Fläche für Ver- und Entsorgung

 Wasser / Übergabestation

 Wasserbehälter

 Quelle / Brunnen der Wasserwirtschaft

 Kläranlage / Abwasser

 Umspannwerk

 Gas

 Sendeanlage

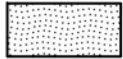
 Gasleitung

 Kraftstoffleitung

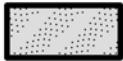
 Freileitung zur Stromversorgung (ab 110 kV) mit Pufferbereich



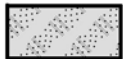
Grünflächen



Grünfläche



neu dargestellte Grünfläche



neu dargestellte Grünfläche für den Naturschutz



Grünanlage



Dauerkleingarten



Parkanlage



Zeltplatz



Friedhof



Sportplatz



Bolzplatz



Tennisplatz



Spielplatz



Angelsport



Schießstand



Grillhütte



Dorfplatz / Festwiese

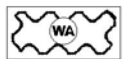


Verkehrsübungsplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft



Wasserfläche



Fläche für den Wasserabfluss



Wasserschutzgebiet



Rückhaltebecken



amtliches Überschwemmungsgebiet



Bach



Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenen Stoffen belastet sind

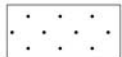


belastete Fläche



belasteter Bereich

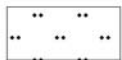
Flächen für die Landwirtschaft und für Wald



Fläche für die Landwirtschaft



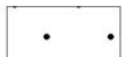
Nutzungsänderung von Baufläche in Fläche für die Landwirtschaft



Fläche für die Landwirtschaft mit landespflegerischen Maßnahmen



Nutzungsänderung von Baufläche in Fläche für die
Landwirtschaft mit landespflegerischen Maßnahmen



Fläche für naturnahen Wald



Nutzungsänderung in Fläche für naturnahen Wald / Aufforstungsfläche















Aussiedlerhof



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

Überlagerung mit Flächennutzungen

- | | |
|---|--|
|  | Fläche gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB (z.B. extensiv genutzte arten- und strukturreiche Bachauen, Waldwiesen etc.) |
|  | naturgemäßer Wald innerhalb von vorhandenen oder geplanten Naturschutzgebieten |
|  | Niederwald / Mittelwald |
|  | besonders wichtige Landschaftspassage |
|  | Moorheide |
|  | Baumreihe |
|  | Extensivgrünland |
|  | Gehölz |
|  | Moorheide |
|  | Obstwiese |
|  | naturgemäßer Wald |
|  | Vorwald |



Sonstige Flächen und Maßnahmen für die Landespflege



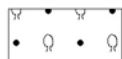
extensive Grünlandnutzung



Grünland mit Gehölzstrukturen



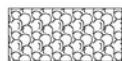
Obstwiese



naturgemäßer Wald



Waldbewirtschaftung unter Berücksichtigung von Moorheiden



Gehölz



Fläche mit Bindungen für und Erhaltung von Bepflanzungen



Gehölzstreifen



Gehölzstreifen zum Immissionsschutz



Hohlweg



Baum

Gg

Grünland mit einzelnen Gehölzstrukturen

Ge

Extensivgrünland



Obstwiese

E

Entbuschung

B

Bodenschutzmaßnahme



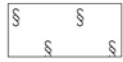
wichtige Landschaftspassage

K

Klimaschutz



Geschützte Flächen



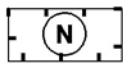
pauschal geschützte Fläche nach § 24 LPfIG
und § 5 (2) Nr. 10 BauGB



Bach (pauschal geschützt nach § 24 LPfIG
bzw. zu entwickeln)

• Quelle (pauschal geschützt nach §24 LPfIG)

§ pauschal geschützter Bereich nach § 24 LPfIG
und § 5 (2) Nr. 10 BauGB



Naturschutzgebiet



geplantes Naturschutzgebiet



Geschützter Landschaftsbestandteil



geplanter Geschützter Landschaftsbestandteil



Landschaftsschutzgebiet



geplantes Landschaftsschutzgebiet



Prioritätenfläche des Landes



Prioritätenfläche des Kreises



Naturdenkmal



geplantes Naturdenkmal



Geschützter Landschaftsbestandteil



Denkmal

Sonstige Darstellungen



Aussichtsturm