

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters

5. Teil-Fortschreibung

Begründung

Fassung für die
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2)
Baugesetzbuch und die
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch

Erstellt im Auftrag der Verbandsgemeinde durch:

Freiraumplanung Diefenthal

Dipl.-Biogeogr. Bernhard Diefenthal
Achtstruth 3 * 56424 Moschheim

August 2024

Flächennutzungsplan

der Verbandsgemeinde Selters

5. Teil-Fortschreibung



Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zur
5. Teil-Fortschreibung
des Flächennutzungsplanes

der Verbandsgemeinde Selters
Westerwaldkreis

- Allgemeiner Teil -

INHALTSVERZEICHNIS..... Seite

1	Vorbemerkungen / Verfahrensvermerke	2
2	Anlass - Planungsnotwendigkeit	4
3	Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	4
4	Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen	9
5	Ziele der Raumplanung und Landesplanung	10
6	Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	12
7	Natur und Landschaft.....	12

1 Vorbemerkungen / Verfahrensvermerke

Seit der Durchführung der 4. Novellierung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1998 wurden an die Bauverwaltung der Verbandsgemeinde von mehreren Ortsgemeinden Wünsche zur Ausweisung neuer oder Änderung bestehender Bauflächen herangetragen. Das bereits 2014 begonnene Verfahren wurde 2017 zurückgestellt und soll aufgrund des zunehmenden Bedarfs an gewerblicher Baufläche und Sonderbaufläche nun wieder fortgeführt werden. Zudem wurden inzwischen verschiedene Bebauungsplanverfahren rechtskräftig abgeschlossen, die im FNP darzustellen sind. Dies betrifft die Stadt Selters sowie die Ortsgemeinden Herschbach, Marienrachdorf, Hartenfels, Schenkelberg, Freirachdorf, Sessenhausen, Vielbach, Rückeroth, Quirnbach, Goddert, Ellenhausen und Krümmel. Für die Umsetzung der Planungsabsichten wurden zum Teil bereits Bebauungspläne aufgestellt, die sich in unterschiedlichen Planungsphasen befinden.

Dieser Entwicklung soll durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der 5. Teil-Fortschreibung Rechnung getragen werden.

Der Rat der Verbandsgemeinde Selters hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 beschlossen, die 5. Teil-Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Selters zur Ausweisung und Änderung von Baugebieten in den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde durchzuführen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 27.12.2021 bis zum 04.02.2022 statt. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte ortsüblich.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zeitgleich. Die interkommunale Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Inhaltlich beschränkt sich die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Ausweisung und Änderung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik in den einzelnen Ortsgemeinden. Hinzu kommen bereits rechtskräftige Bebauungspläne, die Erweiterungen von Ortslagen mit gemischter Baufläche und Wohnbaufläche darstellen. Die Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche in Selters (ehemaliger Änderungspunkt 05-01-01) entfällt im weiteren Verfahren. Ebenso entfällt die Umwandlung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche innerhalb der Ortslage von Herschbach (ehemaliger Änderungspunkt 05-02-03) sowie die Neuausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik im Norden der Ortslage von Freiligen (ehemaliger Änderungspunkt 05-06-01).

Mit der 5. Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll vor allem die bauplanungsrechtliche Vorbereitung zur Realisierung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen in den einzelnen Ortsgemeinden geschaffen werden.

In der Beschreibung der Änderungspunkte zum Flächennutzungsplan erfolgt in tabellarischer Form für jede Änderungsfläche eine Bewertung von Natur und Landschaft, eine Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigung der Schutzgüter und eine, aus den landespflegerischen Zielvorstellungen abgeleitete Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen.

Diese werden auch im Umweltbericht zusammenfassend wiedergegeben.

Die Planunterlagen bestehen aus:

- der hiermit vorgelegten Begründung – Allgemeiner Teil und Umweltbericht
- den Beschreibungen zu den Änderungspunkten
- dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 5.000 (Ortslagenpläne)

Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV90)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG)

in der jeweils gültigen Fassung

Weitere Planungsgrundlagen sind:

- Landesentwicklungsprogramm IV vom 7. Oktober 2008
- Teilfortschreibung des LEP IV vom 17.01.2023
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein - Westerwald vom 2017
- Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Selters aus 1998
- Raumordnungsbericht der Landesregierung von 2013

2 Anlass - Planungsnotwendigkeit

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte im Jahr 1994. Weiterhin wurde die Integration des Landschaftsplanes vom Februar 1996 mit Aufnahme neuer Baugebiete in den einzelnen Ortsgemeinden in die 4. Novellierung des Flächennutzungsplans eingearbeitet.

Anlass für die nun vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Planungsabsichten einzelner Ortsgemeinden, die sich seit der 4. Novellierung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1998 ergeben haben.

3 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden überwiegend Bestandsübernahmen aus bereits rechtskräftigen oder in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, aber auch Ausweisungen gewerblicher Bauflächen zur Deckung des Bedarfs für Firmenerweiterungen ansässiger Firmen umgesetzt. Im Zentrum stehen hierbei die Erweiterungen und Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen in Selters, Herschbach, Marienrachdorf, Hartenfels, Goddert und Krümmel sowie die Ausweisungen von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik. Diese werden zum Teil auf Grünflächen im Umfeld der Ortsgemeinden ausgewiesen (Schenkelberg, Freirachdorf, Rückeroth) aber auch auf bestehenden baulichen Anlagen, um die ungenutzten Flächen einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (z. B. Sportplatz und ehemalige Kläranlage in Hartenfels, beziehungsweise Kläranlage in Vielbach). Die geplante Neuausweisung von gewerblicher Baufläche im Süden der Stadt Selters („Grießing“) entfällt im weiteren Verfahren. Neben geplanten Neuausweisungen werden auch Flächen aus rechtskräftigen Bebauungsplänen in den Flächennutzungsplan integriert.

Um die Vorhaben an den geplanten Standorten zu ermöglichen, wird der Flächennutzungsplan in den beschriebenen Teilbereichen geändert.

Die 5. Teil-Fortschreibung des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende Änderungspunkte:

Nr.	Beschreibung	Flächen (ha)
Selters		
5-01-02	Neuausweisung einer Sonderbaufläche zur Errichtung eines Seniorenwohnheims	0,79
5-01-03	Umwandlung von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche im Westen der Stadt	1,28
5-01-04	Nachrichtlich Übernahme und Neuausweisung von gewerblicher Baufläche im Norden der Ortslage von Selters, angrenzend an den Verlauf der L 305.	2,52
Herschbach		
5-02-01	Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche als Bestandübernahme	0,73
5-02-02	Ausweisung von Sonderbaufläche im Südwesten der Ortslage in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet „Sonnenberg“	1,53
Marienrachdorf		
5-04-01	Neudarstellung einer gewerblichen Baufläche in nördlicher Ortsrandlage zur Umsiedlung örtlicher Betriebe und Erweiterung vorhandener Betriebe. Die Lage an der L 306 sowie die Nähe zur B 413 erfolgt vor dem Hintergrund, dass der Ziel- und Quellverkehr vorwiegend über diese Hauptverkehrsanbindung erfolgt.	2,08
5-04-02	Nachrichtliche Darstellung der gewerblichen Baufläche in nördlicher Ortsrandlage	2,99
5-04-03a)	Neuausweisung der gewerblichen Bauflächen unmittelbar	0,39
5-04-03b)	angrenzend an das bestehende Gewerbe „Auf der Weid“.	<u>0,99</u>
		<u>1,38</u>
5-04-04	Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen in nördlicher Ortsrandlage	0,73
5-04-05	Nachrichtliche Übernahme von Wohnbaufläche in nord-	0,81

Nr.	Beschreibung	Flächen (ha)
	westlicher Ortsrandlage aus dem Bebauungsplan „In dem Birngarten“	
5-04-06	Nachrichtliche Übernahme von Wohnbaufläche in östlicher Ortsrandlage	2,32
Hartenfels		
5-05-01	Neuausweisung von gewerblicher Baufläche in südöstlicher Ortsrandlage	4,20
5-05-02	Neuausweisung einer Sonderbaufläche Photovoltaik auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes im Norden der Ortslage	1,40
5-05-03	Neuausweisung einer Sonderbaufläche Photovoltaik im Bereich der Kläranlage im Westen von Hartenfels	2,72
Schenkelberg		
5-08-01	Neuausweisung von Sonderbaufläche für Photovoltaik im Norden der Ortslage	9,86
Freirachdorf		
5-09-01	Nachrichtliche Übernahme von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik in Anpassung an den bestehenden Bebauungsplan „Solarpark Bielenberg“	4,53
Sessenhausen		
5-10-01	Neuausweisung von gewerblicher Baufläche in östlicher Ortsrandlage	1,34
5-10-02	Nachrichtliche Übernahm von gewerblichen Bauflächen in westlicher Ortsrandlage auf Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“.	0,62
5-10-03	Nachrichtliche Übernahme von Fläche für den Gemeinbedarf mit Erweiterung bestehender Parkplatzflächen auf Grundlage des Bebauungsplans „Auf der Hofbitze“.	0,55

Nr.	Beschreibung	Flächen (ha)
Vielbach		
5-12-01	Neuausweisung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik im Bereich der ehemaligen Kläranlage	2,62
Rückeroth		
5-14-01	Nachrichtliche Übernahm von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Photovoltaik in nördlicher Ortsrandlage	1,38
Quirnbach		
5-15-01	Bestandsübernahme von Wohnbauflächen im nördlichen und westlichen Randbereich der Ortslage Quirnbach	1,51
Goddert		
5-16-01	Nachrichtliche Übernahme von gewerblicher Baufläche im Süden von Goddert aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan „Hinter den Stöcken“	3,7
Ellenhausen		
5-17-01	Nachrichtliche Übernahme von Wohnbaufläche in südlicher Ortsrandlage auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinflürchen 1“.	0,35
Krümmel		
5-19-01	Bestandsübernahme von Mischbauflächen aus der Abrundungssatzung „Schulstraße“ aus dem Jahr 2000.	0,49
5-19-02	Neuausweisung von gewerblicher Baufläche in westlicher Ortsrandlage	0,82

Durch die geplanten Ausweisungen werden vor allem die Entwicklungswünsche der Ortsgemeinden für die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet, aber auch bereits erfolgte Nutzungsentwicklungen im Bestand und rechtskräftige Bebauungspläne nachgetragen.

Die Gesamtfläche der vorgesehenen Flächenausweisungen verteilt sich auf die unterschiedlichen Nutzungen wie folgt:

Tabelle 1: Auflistung der Nutzungen ohne nachrichtliche Übernahmen

Nutzung	Neuausweisung (ha)	Entfallend (ha)	Gesamtfläche (ha)
Wohnbauflächen	Gesamt:	Gesamt:	0,00
Gemischte Bauflächen	Gesamt:	1,28 (Selters) Gesamt: 1,28	-1,28
Gewerbliche Bauflächen	1,28 (Selters) 0,73 (Herschbach) 2,08 (Marienrachdorf) 1,38 (Marienrachdorf) 0,73 (Marienrachdorf) 4,20 (Hartenfels) 1,34 (Sessenhausen) 0,82 (Krümmel) 0,7 (Selters GI-Erweiterung) Gesamt: 13,26	Gesamt: 0,00	13,26
Sonderbauflächen	1,53 (Herschbach) 1,40 (Hartenfels) 2,72 (Hartenfels) 9,86 (Schenkelberg) 2,62 (Vielbach) Gesamt: 18,13	Gesamt: 0,00	18,13
Gemeinbedarfsflächen	Gesamt:	1,01 (Hartenfels) Gesamt: 1,01	-1,01
Flächen für Ver- und Entsorgung	Gesamt:	1,64 (Hartenfels) 1,19 (Vielbach) Gesamt: 2,83	-2,83
Grünflächen	Gesamt:	1,53 (Herschbach) 0,28 (Krümmel) 0,7 (Selters GI-Erweiterung) Gesamt: 2,51	-2,51

Nutzung	Neuausweisung (ha)	Entfallend (ha)	Gesamtfläche (ha)
Fläche für die Landwirtschaft		0,73 (Herschbach)	
		2,08 (Marienrachdorf)	
		1,38 (Marienrachdorf)	
		0,73 (Marienrachdorf)	
		4,20 (Hartenfels)	
		0,39 (Hartenfels)	
		1,08 (Hartenfels)	
		9,86 (Schenkelberg)	
		1,34 (Sessenhausen)	
		1,43 (Vielbach)	
	0,54 (Krümmel)		
	Gesamt:	Gesamt: 23,76	-23,76
Summe	31,39	31,39	

Durch die Entwicklungswünsche der Ortsgemeinden erfolgt insgesamt für die VG Selters eine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen mit einer Gesamtfläche von 31,39 ha. Dem stehen Rücknahmen von Bauflächen mit einer Gesamtfläche von 2,29 ha gegenüber, so dass insgesamt eine Neuausweisung mit einer Gesamtfläche von 29,1 ha erfolgt.

Die landespflegerische Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sollte nach Möglichkeit in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zur geplanten Eingriffsfläche stehen. Hier sind z. B. Entwicklungen von naturnahe Laubwaldflächen und Grünlandextensivierungen, wie auch die Renaturierung der Fließgewässer anzustreben.

4 Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Selters sind die Erweiterungsflächen der Baugebiete derzeit als Fläche für die Landwirtschaft oder Grünflächen dargestellt, beziehungsweise als bereits bebaute Flächen oder Flächen für die Ver- und Entsorgung.

Die Neuausweisung von Sonderbaufläche im Südwesten von Hartenfels grenzt an das Naturschutzgebiet „Holzbachtal“ (NSG-7143-048) an, die Neuausweisung im Norden der Ortslage an das Landschaftsschutzgebiet „Westerwälder Seenplatte“ (LSG-7143-010). Innerhalb der Gebietskulisse des Landschaftsschutzgebietes liegt ebenfalls die geplante Neuausweisung von Sonderbaufläche nördlich der Ortslage von Schenkelberg. Weitere Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder Flächen für die

Rohstoffsicherung sind nicht in den Planänderungsbereichen vorhanden und daher auch nicht von den Neuausweisungen betroffen.

5 Ziele der Raumplanung und Landesplanung

Der regionale Raumordnungsplan vom 11. Dezember 2017 (RROP) stellt ein umfassendes politisches Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung in der Region dar und soll Bindeglied zwischen staatlicher und kommunaler Planung sein. Er löst den regionalen Raumordnungsplan von 2006 ab. Inhaltlich lag der Änderungsschwerpunkt hierbei besonders auf der Überarbeitung der Steuerung der Siedlungsflächenentwicklung, um das Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ umzusetzen.

Die Bauleitpläne der Gemeinden sind den im regionalen Raumordnungsplan dargestellten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele sind ferner in den Fachplanungen sowie den raumbezogenen Einzelplanungen und -maßnahmen weiter zu konkretisieren und umzusetzen.

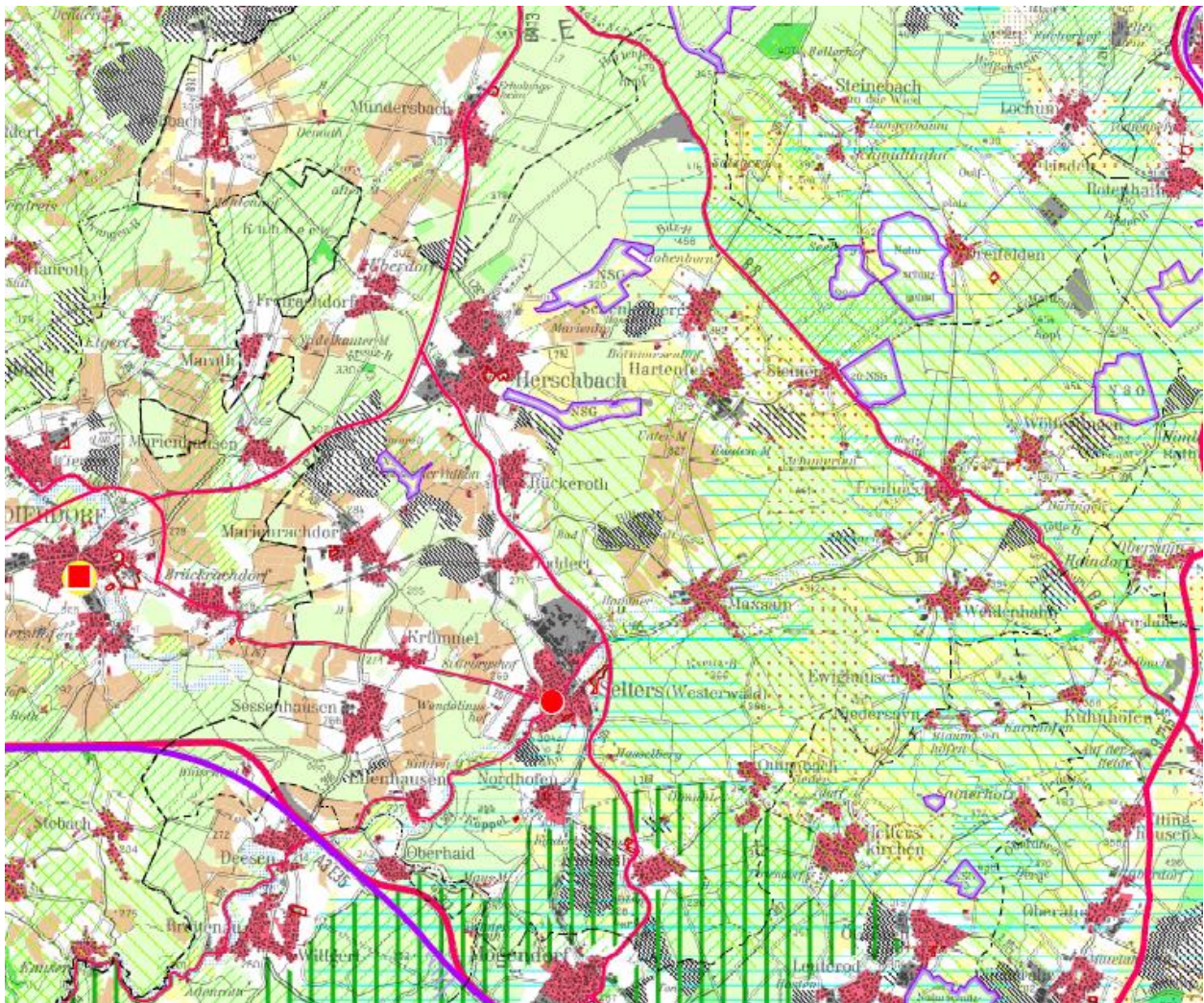


Abbildung 1: Auszug aus der Plankarte zum RROP im Bereich der VG Selters

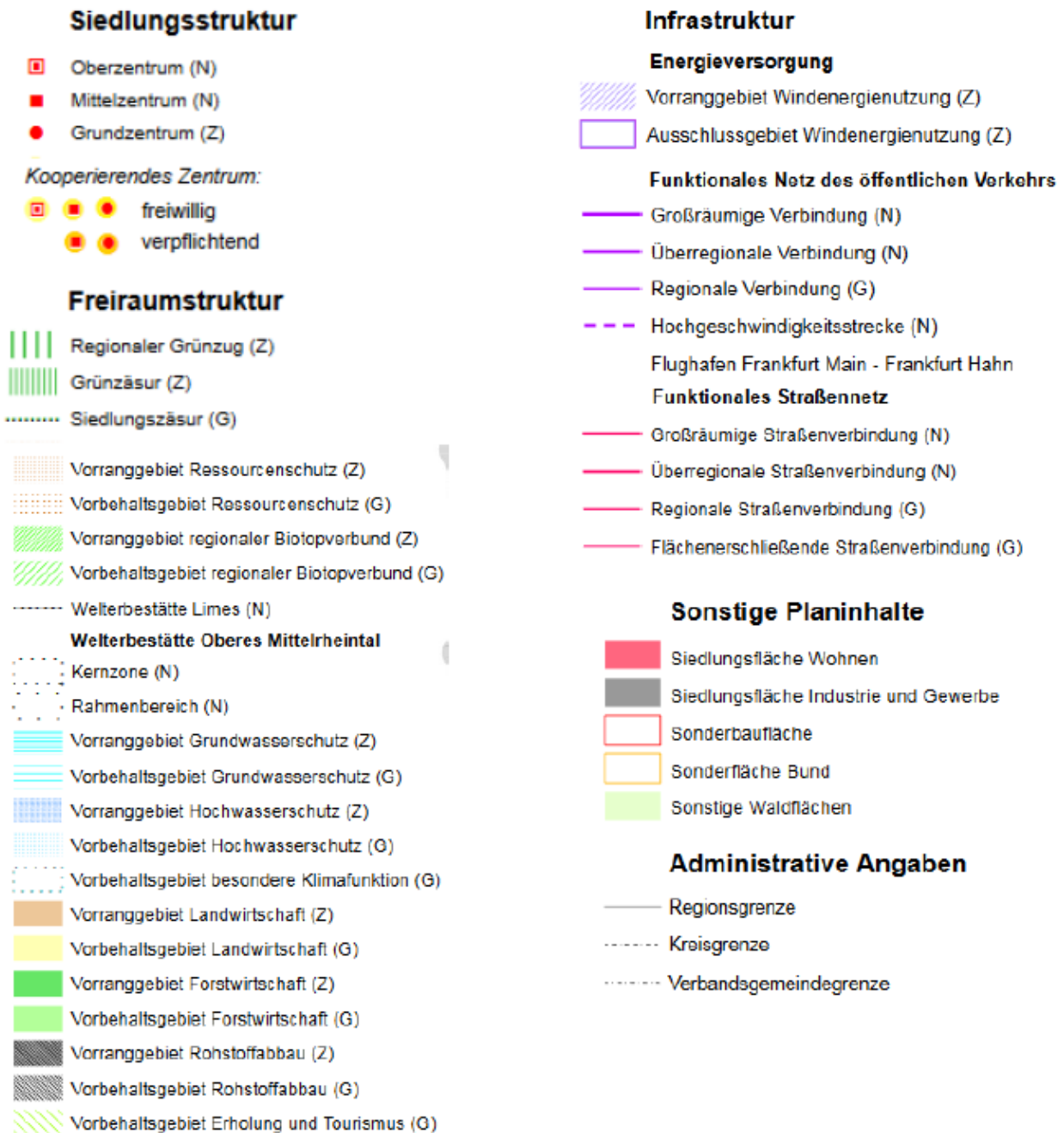


Abbildung 2: Legende zur Plankarte

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurden die Fachbehörden am Änderungsverfahren des FNP beteiligt. Die interkommunale Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich durchgeführt.

Die landesplanerische Stellungnahme wurde ebenfalls gem. § 20 LPiG beantragt. Die Landesplanung hat die Wirkung, dass die in ihr ausgewiesenen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Eine Schwellenwertberechnung für die Baugebietsausweisungen auf der Grundlage der Bauflächenpotenzialermittlung gem. „Raum+Monitor“ des Landes RhL.-Pf. ist nicht erforderlich, da in der vorliegenden 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen neu ausgewiesen werden, sondern nur

als Bestandsübernahmen aus bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellt werden.

6 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Anbindung der Baugebiete ist über das vorhandene Straßennetz gesichert. Auch die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Photovoltaik können zum Bau der Anlagenstandorte über Feld- und Wirtschaftswege angefahren werden. Eine weitere Erschließung der Standorte ist nicht notwendig.

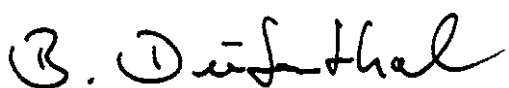
Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bauflächenausweisungen erfolgt über die Erweiterung der vorhandenen Einrichtungen und wird in der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

7 Natur und Landschaft

Die Bewertung der betroffenen Landschaftspotentiale leitet sich aus der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises Westerwald sowie der Biotopkartierung des Landes ab. Zudem wurden die Schutzgebietsausweisungen des Ministeriums aus dem LANIS berücksichtigt.

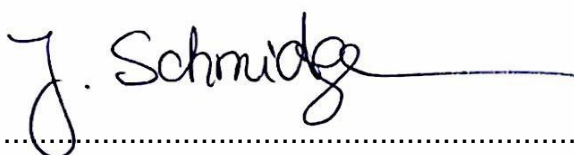
Die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt.

Moschheim, August 2024
für die Planung



(B. Diefenthal)

Freiraumplanung Diefenthal



(J. Schmidtgen)

Freiraumplanung Diefenthal