1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Daaden – Herdorf

für den Bereich „Jungental“
in der Stadt Daaden

Begründung
städtebaulicher Teil
gem. § 5 Abs.5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr.1 BauGB

Verbandsgemeinde:	**Daaden-Herdorf**
Stadt:	**Daaden**
Gemarkung:	**Daaden**
Flur:	**21 / 23**

Planfassung für das Verfahren gem. § 20 LPlG und §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

Stand: Juni 2022

Planbegründung Stand 06 / 2022 Inhalt

I. Städtebaulicher Teil:

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung Seite 3

1.1 Planerfordernis und Planungsanlass Seite 3
1.2 Verfahrensübersicht Seite 6
1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung Seite 7
1.4 Überörtliche Planungen Seite 9
1.5 Planungs- und Standortalternativen Seite 12
1.5.1 Alternativenprüfung Seite 12
1.5.2 Alternativen für den Standort Seite 13
1.6 Fachplanungen Seite 13
1.7 Geplante Art der Flächennutzung Seite 15
1.8 Flächenbilanz Seite 16
1.9 Kosten Seite 17
1.10 FNP-Darstellung vor der Änderung Seite 16
1.11 FNP-Darstellung nach der Änderung Seite 18

II. Umweltbericht Seite 19

III. Zusammenfassende Erklärung Seite 19

IV. Gesetzliche Grundlagen Seite 20

V. Verfahrensvermerke Seite 21

Anlagen:

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr.14 „Jungental“ der Stadt Daaden

- Faunistische und floristische Erhebungen und FFH-Vorprüfung zum Bebauungsplan „Jungental“ der Stadt Daaden.

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Verbandsgemeinderat Daaden-Herdorf hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 sowie ergänzend in seiner Sitzung am 30.09.2021 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan für den Bereich „Jungental“ in der Stadt Daaden zu ändern (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB).

Anlass des Flächennutzungsplanänderungsbeschlusses ist die Erkenntnis aus dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.14 „Jungental“ der Stadt Daaden, dass es für einen Teilbereich des Plangebietes einen Widerspruch zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan gibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes geschaffen werden. Teile des Plangebietes sind jedoch als gemischte Baufläche dargestellt.

Ziel der Stadt Daaden ist die Abrundung und wohnbauliche Weiterentwicklung des erweiterten Stadtzentrums der Stadt Daaden. Das Plangebiet ist als Standort für die weitere Wohnungsbauentwicklung der Stadt hervorragend geeignet. Aufgrund der Nähe zu den zentralen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, von Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf, gastronomischen, gesundheitlichen und sonstigen dienstleistungsbezogenen Angeboten sowie der Nähe zu schulischen Einrichtungen und Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, besteht eine besonders hohe Priorität.
Ein wichtiges Ziel besteht in der Herbeiführung einer städtebaulichen Ordnung für das zu einem Teil in der Vergangenheit ungeordnet bebauten Gebietes. Im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bestehen nur noch wenige Baulücken, die derzeit nach § 34 BauGB grundsätzlich für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Im gesamten Geltungsbereich ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden, so dass die, für eine gem. Baufläche charakteristische und erforderliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Die Planung verfolgt das Ziel, den gesamten Bereich unter Be-rücksichtigung der teilweise schwierigen topografischen Verhältnisse in ein schlüs-siges Gesamtverkehrskonzept einzubinden und damit die Voraussetzung für eine wohngebietsgerechte Verkehrserschließung Sorge zu tragen.
Das bauliche Konzept hat zum Ziel, die Ortslage südöstlich des Stadtzentrums harmonisch und angemessen weiterzuentwickeln. Das heißt, dass im Plangebiet nur Wohnungsbauten mit angepasster Kubatur, Stellung zum Gelände und zur Hö-henlage vorgesehen werden sollen. Natur und Landschaft sind zu schonen. Der Bebauungsplan dehnt sich nur auf solche Bereiche aus, die nicht unter besonde-rem Landschafts- oder Naturschutz stehen und vermeidet den Eingriff in beson-ders schwierige Topografie in der nur mit unverhältnismäßig hohem technischen Aufwand und unter beträchtlichem Eingriff in den gewachsenen Boden Bebauung und Erschließung entstehen könnte.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Daaden stellt den Bereich des Plangebietes als gemischte Baufläche und als Wohnbaufläche dar. Gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die bereits locker bebauten Bereiche des Plangebietes, die überwiegend im Norden und Osten liegen, müssten demnach zu einem Mischgebiet gem. § 9 BauNVO entwickelt werden, während die noch vollständig unbebauten Plangebietsteile im Westen und Süden des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden können.

Die Stadt Daaden befindet sich an dieser Stelle in einem Zielkonflikt. Einerseits befindet sich die gemischte Baufläche sehr nah am Kern des historischen Zentrums der Stadt und könnte zum Ausbau des Zentrums und damit zur Ansiedlung von zentralen Einrichtungen beitragen. Dementsprechend wäre unter Umständen hier sogar ein Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO zumindest aber ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO bzw. ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan denkbar.
Andererseits ist aber die Erschließungssituation sowie die Topografie und die bereits vorhandene ausschließliche Wohnnutzung Anlass für die Einschätzung, dass eine mischgebietskonforme Ansiedlung von gewerblicher Nutzung hier kaum gelingen wird. Die Erfahrung mit ähnlichen Konstellationen nicht nur in Daaden hat gezeigt, dass die Bebauungspläne häufig trotz einer MI-Festsetzung in Richtung WA-Gebiet volllaufen, insbesondere da der in Rede stehende Bereich bereits überwiegend bebaut ist.
Hiergegen bestehen grundsätzliche bauplanungsrechtliche Bedenken. So gibt es obergerichtliche Entscheidungen zur Genehmigungsfähigkeit von überzähligen Wohngebäuden in MI-Gebieten bzw. zur Wirksamkeit von Bebauungsplänen bei deutlichem Ungleichgewicht von Wohnen und Gewerbe im MI-Gebiet (VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.04.2015 - 8 S 2515/13 und VG München, Urteil vom 03.02.2016 – M 9 K 15.2357).
Die Urteile enthalten die folgenden auch auf den Bebauungsplan der Nr. 14 der Stadt Daaden übertragbaren Leitsätze:

1. Die Festsetzung eines Mischgebietes in einem Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB, wenn die Gemeinde ihr insoweit verfolgtes Konzept dadurch aufgibt, dass sie ihr Einvernehmen zur Erteilung von Baugenehmigungen für die Errichtung nur von Wohnhäusern auf allen Baugrundstücken im Mischgebiet erteilt. Gemessen daran ist die Festsetzung des Mischgebietes i.S. des § 1 Abs.3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Die Festsetzung wird durch das Inkrafttreten der Satzung nicht materiell gedeckt, weil sie offensichtlich nicht dem wahren planerischen Willen der Gemeinde entspricht und sich daher als grober planerischer Missgriff erweist. Der Verstoß gegen § 1 Abs.3 BauGB führt zur Unwirksamkeit der Festsetzung „Mischgebiet“ und damit zur Unwirksamkeit des ganzen Bebauungsplans.

2. Festsetzungen eines Bebauungsplans werden auch später funktionslos und damit unwirksam, wenn sich die Verhältnisse in dem Bereich, für den die Festsetzungen gelten , so entwickelt haben, dass eine Verwirklichung der Festsetzungen auf nicht absehbare Zeit ausgeschlossen ist und diese Tatsache so offenkundig ist, dass ein Vertrauen auf die Fortgeltung der Festsetzungen nicht mehr schutzwürdig ist.

3. Ein Mischgebiet hat die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten Wohnen und Gewerbe in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.

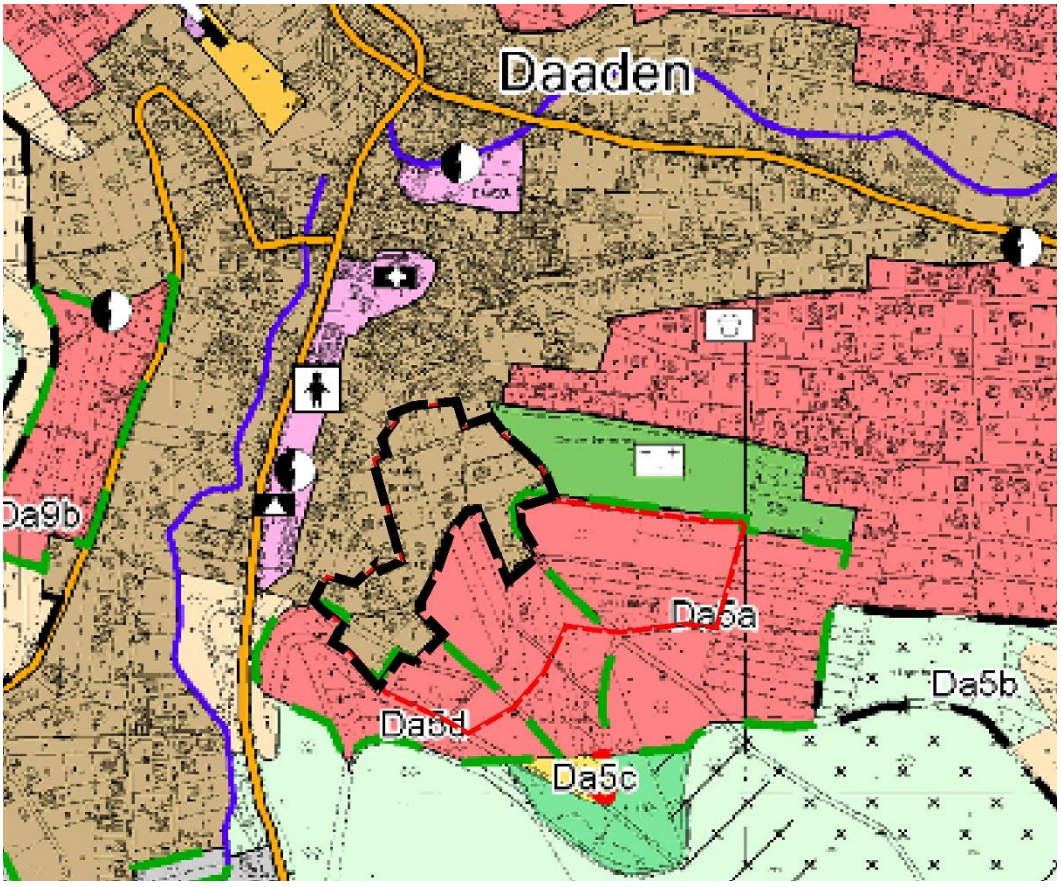
4. Eine Funktionslosigkeit der Festsetzung als Mischgebiet kommt nicht erst bei Verdrängung einer der beiden Hauptnutzungsarten sondern schon bei einer Dominanz von mehr als 80% durch eine Hauptnutzungsart in Betracht.

5. Der Verlust der letzten noch freien Flächen für die Realisierung des Gebietscharakters eines Baugebietes als Mischgebiet führt bei entsprechender Domi-

nanz der Nutzungsart Wohnen dazu, dass jede Zweckbestimmung eines Bauvorhabens, die keine gewerbliche Nutzung zum Gegenstand hat, der Eigenart des Baugebiets widerspricht und damit nicht genehmigungsfähig ist.

Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplan im Grunde kein Mischgebiet festsetzen, weil die Unwirksamkeit der Festsetzung und des ganzen Planes droht. Als Alternative bleibt nur die Änderung des Flächennutzungsplans im betroffenen Bereich von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche im Parallelverfahren.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan in seiner gegenwärtig gültigen Fassung lässt die beabsichtigte Nutzung „vorwiegend Wohnen“ auf der in Teilen des Plangebietes dargestellten „gemischten Baufläche“ nicht zu. Um dem vorgenannten Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan für den Teilbereich des Bebauungsplangebietes „Jungental“ zu ändern. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Art der baulichen Nutzung von „gemischter Baufläche “ in „Wohnbaufläche“.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf

§ 8 Abs. 3 BauGB sieht für diese Fälle das sogenannte Parallelverfahren vor. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in einem regulären Verfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

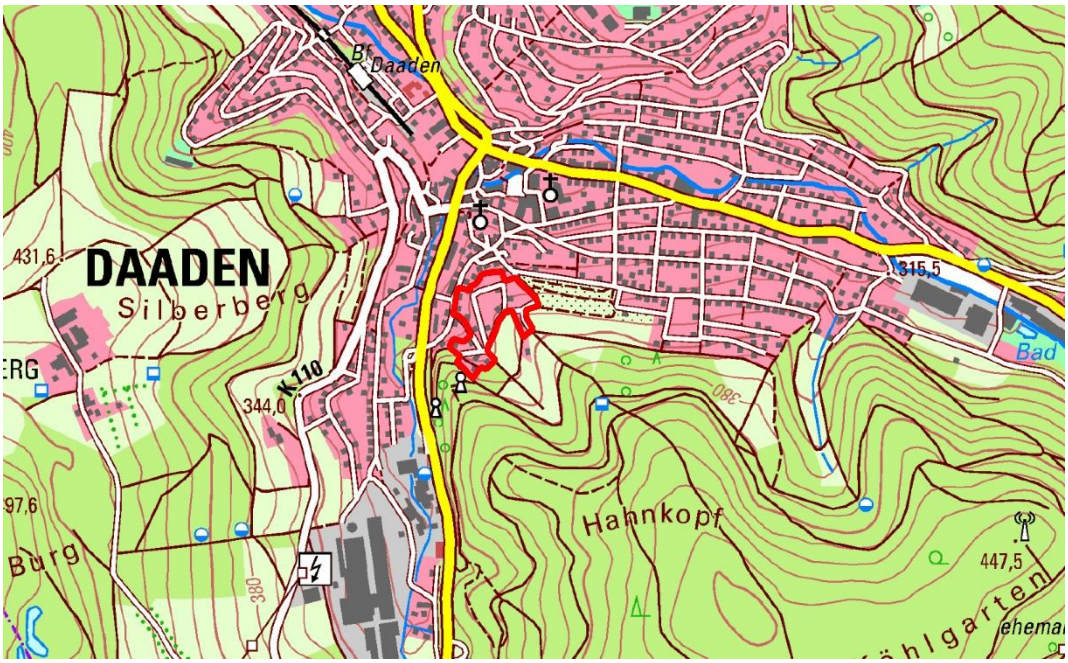
1.2 Verfahrensübersicht

Änderungsbeschluss § 1 Abs. 3 u. 8, § 2 Abs. 1, § 8 Abs. 2 Satz 1 od. Abs. 3 BauGB	18.06.2020 30.09.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses § 2 Abs. Satz 2 BauGB	
Billigung des Planentwurfs	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Nachbargemeinden, § 2 Abs. 2 BauGB	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1, § 4a Abs. 2 BauGB	
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen	
Auslegungsbeschluss	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angaben darüber, welche umweltbezogenen Informationen bereits vorliegen und mit Hinweis auf formelle Präklusion § 3 Abs. 2 Satz 2, § 4a Abs. 6 BauGB	
Öffentliche Auslegung (Planentwurf, Begründung und Umweltbericht) zusammen mit den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Infos **für die Dauer eines Monats** § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 2 Satz 3, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 4a Abs. 6 BauGB	
Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen, Abwägungsbeschlüsse § 1 Abs. 7 BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Zustimmung der Gemeinden § 67 Abs. 2 S. 2 GemO	

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

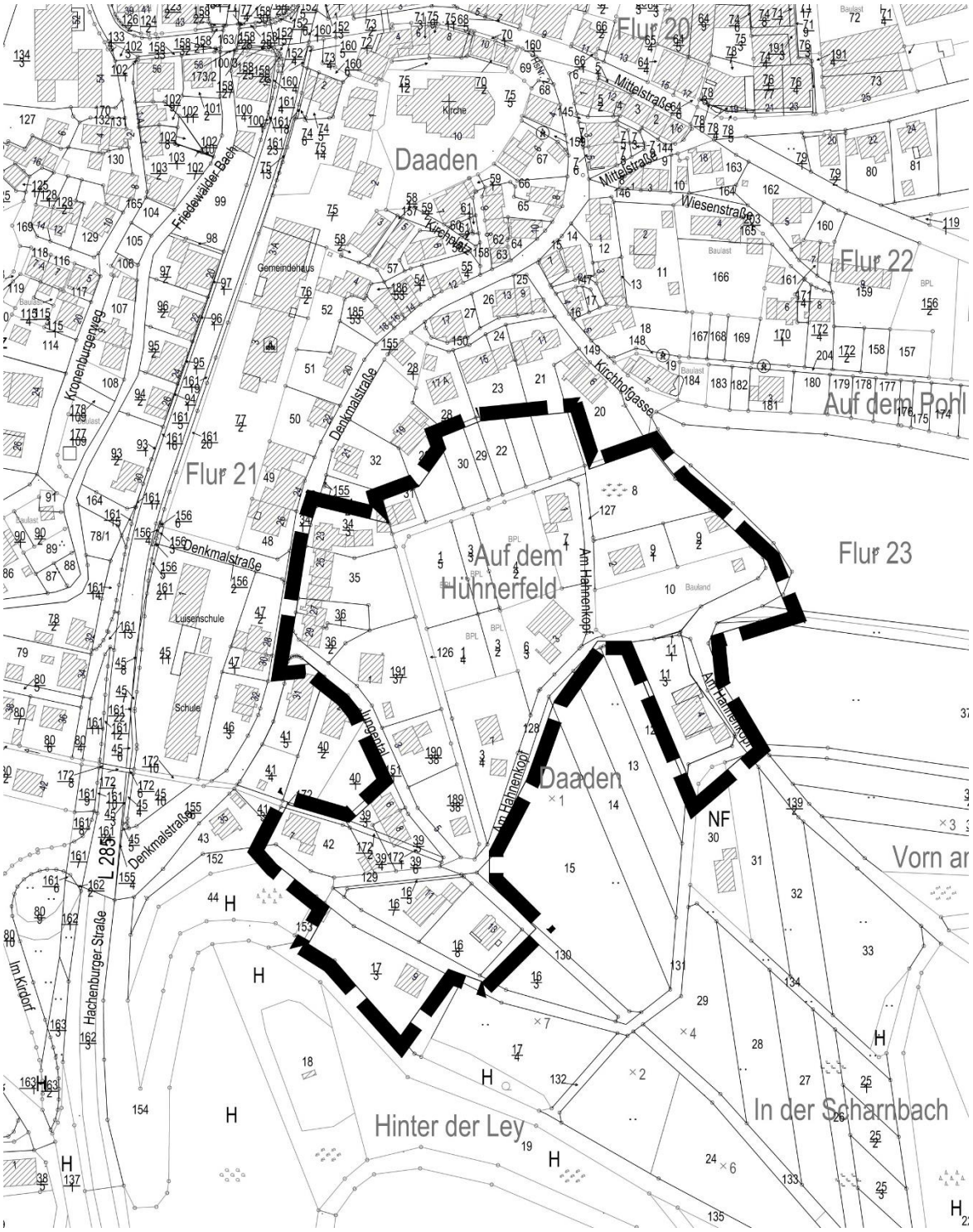
Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 „Jungental“ befindet sich in einer Hanglage, die sich nach Süden und Südosten bergseitig an das historische Zentrum der Stadt Daaden anschließt.

Die gemischte Baufläche des Flächennutzungsplans erstreckt sich dabei auf den nordwestlichen Plangebietsteil des Bebauungsplangebietes Nr.14 „Jungental“ und umfasst den bereits überwiegend bebauten Rand der zentralen Ortslage westlich und südwestlich des Friedhofes, im Wesentlichen bis zur noch nicht endgültig hergestellten Gemeindestraße „Am Hahnenkopf“ und umfasst ganz oder teilweise die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Daaden, Flur 21 Nr. 21, 22, 23, 28/3, 29, 30, 31; 34/3, 35, 36/1, 36/2, 151/1, 190/38, 191/37,
Gemarkung Daaden, Flur 23, Nr. 1/4, 1/5, 3/2, 3/3, 3/4, 4/2, 6/3, 7/1, 8, 9/1, 9/2, 10, 11/1, 11/3, 16/5, 16/7, 16/8, 17/3, 30, 31, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 42, 126, 127, 128, 129, 130, 172/1, 172/2, 172/4, 189/38.



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25; entnommen aus dem GeoBasisViewer rlp).

Die Fläche der Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.14 „Jungental“ umfasst ca. 2,3 ha und ist im folgenden Lageplan zeichnerisch dargestellt.



Ohne Maßstab

1.4 Überörtliche Planungen

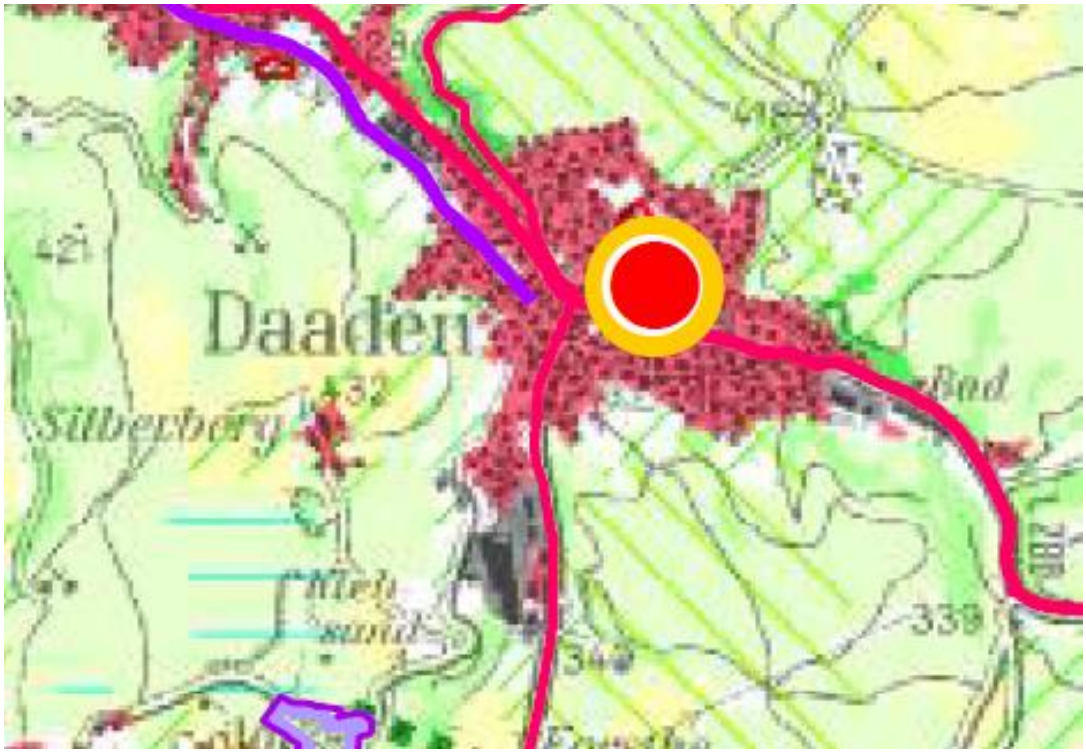
Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das geltende Landesentwicklungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 07.10.2008 beschlossen. Das LEP IV bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels und der Globalisierung sind die Sicherung der Daseinsvorsorge und der Entwicklung von Räumen sowie die Siedlungsentwicklung inhaltliche Schwerpunkte des LEP IV.
Der LEP IV, einschließlich seiner 4 Teilfortschreibungen, sieht keine besonderen Entwicklungsziele für den Siedlungsraum der Stadt Daaden vor.

Auszug aus dem LEP IV (Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum RROP Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der RROP Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 S. 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 S. 4 LPlG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.
Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Daaden folgende Darstellung:



Die Kernstadt Daaden ist aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 als verpflichtend kooperierendes Grundzentrum eingestuft und ist dem Mittelbereich Betzdorf/Kirchen/Wissen zugeordnet.

In Bezug auf die Änderungsabsicht des Flächennutzungsplans ist in erster Linie das Kapitel 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung/Schwellenwerte“ für die Wohnbauflächenentwicklung von vorrangiger Bedeutung:

G 29 (Grundsatz):
Die weitere bauliche Entwicklung in der Region soll sich an den realistischen Entwicklungschancen und –bedingungen orientieren.

N (Nachrichtliche Übernahme aus LEP IV):
In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >mittleren Variante< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Z 30 (Ziel):
Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzials) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne (…..).

Die Schwellenwert-Regelung des Regionalplans zielt auf die Fälle von Flächennutzungsplanänderungen ab, bei denen beabsichtigt ist, zusätzliches Wohnbauland zu Lasten von bisher dem Freiraum vorbehaltenen Flächen zu gewinnen.

Im vorliegenden Fall der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf handelt es sich nicht um die Absicht Freiraum in Baufläche zu verwandeln. Es ist vielmehr beabsichtigt, bisher als „gemischte Baufläche“ dargestellte Fläche in eine Wohnbauflächendarstellung zu verändern. Der Bereich ist bereits jetzt dem planungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen und kann zu 100 % mit Wohnhäusern bebaut werden.
Insofern greift die Schwellenwert-Regelung an dieser Stelle nicht, da die Änderung keinen Zuwachs an Baufläche bewirkt (vgl. Begründung zu G 29 bis Z 33 des RROP).

Es steht bei dieser Änderung des Flächennutzungsplans vielmehr die Absicht im Hintergrund, im Wege der Detailplanung solche Flächen zu identifizieren, die sich aus topografischen, erschließungstechnischen oder aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht bzw. nicht mehr für eine Durchmischung von Wohnen mit mischgebietsaffinen Gewerbebetrieben eignen.

Im Zusammenhang mit der Schwellenwertregelung kann im vorliegenden Fall allenfalls von Interesse sein, ob sich durch die Änderung von M in W der theoretische Anteil der Nutzung Wohnen von 50% auf 100% erhöht.

Aber auch diese Erwägung ist eher theoretischer Natur. Vorliegend handelt es sich nicht um eine bisher von Bebauung freie Fläche. Im Bereich der gemischten Baufläche, die in Wohnbaufläche geändert werden soll, befinden sich bereits 20 Wohnhäuser, die über die Fläche verteilt sind. Diese sind zum größten Teil auf der Grundlage des § 34 Abs.2 BauGB genehmigt worden. Sie bilden somit den Beurteilungsrahmen für die Frage des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung und entsprechen nach ihrer Eigenart einem allgemeinen Wohngebiet. Bei Fortgeltung des unbeplanten Innenbereiches würden weitere Baugenehmigungen entsprechend der Einstufung als WA-Gebiet erfolgen.

Insofern kann hier davon ausgegangen werden, dass die Änderung des Flächennutzungsplans keine Entwicklung zu einem Wohngebiet anstößt, sondern vielmehr eine bereits verfestigte Entwicklung lediglich nachvollzieht. Aus diesen Gründen ist die Ermittlung eines Schwellenwertes für die Bemessung der zulässigen weiteren Wohnbauflächenentwicklung nicht erforderlich.

Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, gemäß G 97 des RROP

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus gemäß G 97 des RROP soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. Darum soll hier dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
Große Teile des Stadtgebietes Daaden liegen innerhalb dieses Vorranggebietes. Der Bebauungsplan „Jungental“ legt besonderen Wert auf die Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild, hier insbesondere auf die Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung und die landschaftliche Einbindung durch Grünflächen und Landschaftshecken als Übergang zur freien Landschaft. Im vorliegenden Fall der Änderung des Flächennutzungsplans werden lediglich überwiegend bereits bebaute Teilbereiche des Siedlungsrandes in ihrer Nutzungszuordnung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche verändert. Dieser Umstand bewirkt als solcher keine Auswirkung auf das Landschaftsbild oder sonstige Elemente von Erholung und Tourismus.

1.5 Planungs- und Standortalternativen

1.5.1 Alternativenprüfung

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist darzulegen, welche Alternativen zu dem geplanten Vorhaben bestehen und welche Gründe dafür ausschlaggebend sind, dass gerade die ausgewählte Planungsvariante zum Tragen kommt.

Denkbare Alternativen können einen räumlichen oder aber auch einen inhaltlichen planungsimmanenten Bezug haben.

Im ersten Fall geht es darum, zu prüfen, ob es nicht andere Bereiche im Stadtgebiet gibt, in denen sich das Planungsziel mindestens ebenso gut oder sogar besser verwirklichen ließe.

Im vorliegenden Fall steht die Änderung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche in einem engen Wirkungszusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 „Jungental“ der Stadt Daaden. Insofern muss die Alternativenprüfung mit der Entscheidung, den Bebauungsplan an diesem Standort aufzustellen eng verknüpft werden.

Vor dem Hintergrund, dass die Stadt Daaden eine große Nachfrage nach Wohnbauflächen zu verzeichnen hat, ist die Bereitstellung einer entsprechenden Versorgung, in diesem Fall durch die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen, ein wichtiges Ziel kommunalen Handelns im Zusammenhang mit der Erfüllungsverpflichtung im Rahmen des staatlichen Aufgabenbereiches der allgemeinen Daseinsvorsorge.

Nach erfolgter aber ergebnisloser Prüfung, inwieweit Baulücken im Siedlungszusammenhang noch zur Verfügung stehen, wurden in Bezug auf die Standortwahl auch verschiedene möglichen Planungsalternativen untersucht.

Die übrigen Potenzialflächen die für eine wohnbauliche Entwicklung grundsätzlich zur Verfügung stehen, weisen sämtlich eine deutlich geringere Fläche auf.

Als der am häufigsten ins Spiel gebrachte Alternativstandort wird der Bereich „Vorm Löwenhahn“ genannt.
Der Bereich „Vorm Löwenhahn“ ist mit dem Bereich „Jungental“ alleine von der Größe der zur Verfügung stehenden Fläche nicht zu vergleichen. Unabhängig davon, wann der Bereich „Vorm Löwenhahn“ überplant und einer Bebauung zugeführt werden könnte, sprechen die hohe aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen und die bereits vorhandenen, gewachsenen Siedlungsstrukturen in den ehemals planungsrechtlichen Außenbereich hinein, für die Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungental“.

Weiterhin ist anzumerken, dass große Teile des Gebietes „Vorm Löwenhahn“ mit einem Pflanzen- und Baumbestand bedeckt sind, während es sich bei dem Bebauungsplangebiet „Jungental“ überwiegend um Freiflächen handelt wobei die hier vorhandenen Baumbestände eine Abrundung des Baugebietes darstellen. Die Eingriffsfläche ist bei dem Bebauungsplangebiet „Jungental“ zwar insgesamt größer, die Flächenqualität und somit auch die Folgen des Eingriffes sind jedoch aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht als geringer einzustufen.

Auch der Bereich „Wohngebiet Silberberg“ stellt keine geeignete Erweiterungsfläche dar, insbesondere da dieser Bereich im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt ist.

Im Bereich „Auf der Bölze“ bestehen ebenfalls keine Wohnbauflächenpotenziale. Auch hier sind „Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Vor diesem Hintergrund sowie der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum Daaden mit seinen bestehenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist dem Standort „Jungental“ eindeutig der Vorzug einzuräumen.

Ferner besteht gerade im Bereich „Jungental“ ein besonderer Handlungsbedarf für die Kommune, denn die bereits vorhandene Wohnbebauung ist ungeordnet in den ehemals planungsrechtlichen Außenbereich vorgedrungen und übt bereits einen prägenden Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Bestandsstrukturen stellen einen abwägungsrelevanten Aspekt dar.

1.5.2 Alternativen für den Standort

Neben der Klärung der Standortwahl des Planungsvorhabens wurde des Weiteren untersucht, ob die gemischte Baufläche des bestehenden Flächennutzungsplans als Teilfläche der Flächen des Bebauungsplans Nr. 14 "Jungental“ beibehalten werden kann. Der unveränderte Flächennutzungsplan hätte zur Folge, dass dieser Bereich zu einem Mischgebiet entwickelt werden müsste. Neben dem Problem, dass hier durch die auf der Fläche verteilte Streubebauung bereits eine deutliche Prägung in Richtung Wohngebiet entstanden ist, sorgt auch die örtliche Situation „Am Hahnenkopf“ dafür, dass die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, wie es ein Mischgebiet fordern würde, auszuschließen ist.

Die Erschließungssituation dieses Bereiches, der offenbar zur Erweiterung und Abrundung des Stadtzentrums als gemischte Baufläche dargestellt wurde, ist für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nicht geeignet. Das Gelände liegt bergseitig des Stadtzentrums und ist einerseits durch den Friedhof von ihm getrennt. Zum anderen besteht die Zuwegung lediglich aus einer für ein Wohngebiet gerade ausreichenden Erschließungsstraße, die aufgrund bestehender Bebauung nicht zu erweitern ist. Das regelmäßige zusätzliche Befahren mit gewerblichem Verkehr würde auch innerhalb des Bereiches „Am Hahnenkopf“ zu Unverträglichkeiten mit der Bestandsbebauung und einer sinnvollen Umsetzung der Planung des Wohngebietes führen.
Daher soll im Falle der Teilfläche „Am Hahnenkopf“ des Bebauungsplans Nr. 14 „Jungental“ aufgrund der örtlichen stadträumlichen, topgrafischen und erschließungstechnischen Situation eine Änderung der gemischten Baufläche in Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 2,3 ha vorgenommen werden.

1.6 Fachplanungen

- **FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der Planung nicht direkt betroffen. Das Vogelschutzgebiet 5213-401 „Westerwald“ umfasst große Teile der Waldflächen im Stadtgebiet von Daaden und grenzt im Süden des Bebauungsplangebiets unmittelbar an dieses an, im Osten liegt es knapp 100 m

von der Plangebietsgrenze entfernt. Allerdings ist im Süden nahe dieses Schutzgebiets bereits Bebauung vorhanden; nach Osten ist die Abstandsfläche mit Laubmischwald bestanden. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Obstwiesen mit unterschiedlichen Entwicklungszuständen sind im Biotopkataster als BK 5213-0037-2008 als Teil der „Birken-Eichen-Niederwälder südlich von Daaden“ ausgewiesen, da sie örtlich gut ausgeprägte Birken-Eichen-Mischwälder enthalten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE 5314-304 „Feuchtgebiete und Heiden des Hohen Westerwaldes“ befindet sich mit einer 30 ha großen Teilfläche etwa 1,5 km südwestlich des Plangebiets und ist dort teilweise deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet NSG 7132-031 „Galgenkopf“. Ein weiteres Naturschutzgebiet NSG 7132-049 „Schimmerich“ liegt ca. 1,2 km südlich des Plangebiets. Aufgrund der deutlichen Entfernung und höheren Lage werden diese Gebiete ebenfalls nicht von dem Vorhaben betroffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jungental“ der Stadt Daaden wurde eine umfassende Natura 2000-Vorprüfung erstellt.

- **Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage am Rande des Siedlungszusammenhangs im Stadtzentrumsbereich Daadens in Bezug auf die Bereitstellung der notwendigen technischen Infrastruktur relativ günstig gelegen. Die bereits vorhandene, etwas verstreut liegende Bebauung im Bereich des „Hahnenkopfs“, ist in Bezug auf die Leitungsmedien bereits erschlossen. Für die Neubaubereiche müssen die Versorgungsträger entsprechende Netzertüchtigungen und Netzerweiterungen vornehmen. Grundsätzlich sind die Versorgungssicherheit und eine ausreichende Kapazität für die Entsorgungslast gegeben.
Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt zum Friedewälder Bach. Vor der Einleitung in das Gewässer sorgt ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken

für den gedrosselten Abfluss. Auf der Basis der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der technischen Abstimmungen mit der SGD Nord erfolgt die hydraulische Bemessung der Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung.
Für die Bestandsgebäude im Plangebiet gilt der bisherige Genehmigungsstand als Status-Quo fort (bestehendes Mischsystem). Für alle neu hinzukommenden baulichen Anlagen ist ein Nachweis über die ordnungsgemäße Ableitung und Errichtung der Grundstücksentwässerungsanlagen im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- **Immissionsschutz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7c BauGB sind die „umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt“ zu berücksichtigen.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt ca. 140 Meter von der stärker frequentierten „L 285“ entfernt und ist alleine durch die topographische Lage so abgeschirmt, dass eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden kann.

Hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch die Anwohner des Bebauungsplangebietes „Jungental“ sind ebenfalls keine Immissionen zu erwarten,

die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entgegenstehen. Insbesondere, da das Baugebiet „Jungental“ nur über eine einseitige Zufahrt verfügt, kann ein zusätzlicher Durchfahrtsverkehr, insbesondere durch LKWs ausgeschlossen werden.

- **Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.
Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder bodengeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisverwaltung Altenkirchen als Unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

- **Altlasten**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Jungental“ und damit auch im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans sind bisher keine schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt. Da die Flächen bisher auch keinerlei industrieller oder gewerblicher Nutzung unterworfen waren, ist auch nicht mit dem Antreffen von Altlasten im Boden zu rechnen.

1.7 Geplante Art der Flächennutzung -

Die bestehende Fassung des Flächennutzungsplans stellt den Geltungsbereich der Änderung als „Gemischte Baufläche“ dar. Dies ist die Ausgangssituation. Durch die Planänderung sollen an dem angegebenen Standort die Voraussetzungen für die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), wie im übrigen Plangebiet, geschaffen werden. Mit Hilfe des Bebauungsplans Nr.14 „Jungental“ will die Stadt Daaden ein zentrumsnahes neues Wohngebiet entwickeln, um dem hohen Nachfragedruck nach Wohnungen und Wohnbauland ein bedarfsgerechtes Angebot gegenüberstellen zu können. Das Wohngebiet soll ein homogenes Gebiet werden, welches nicht durch eine relativ willkürliche Abgrenzung zwischen MI- und WA- Fläche in unterschiedlich ausgerichtete Teilbereiche getrennt werden soll. Die gemischte Baufläche im Bereich der Straße „Am Hahnenkopf“ sowie die Bestandbebauung „Jungental“ sollen daher der Darstellung der Fläche des übrigen Teils des Plangebietes angeglichen und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

1.8 Flächenbilanz

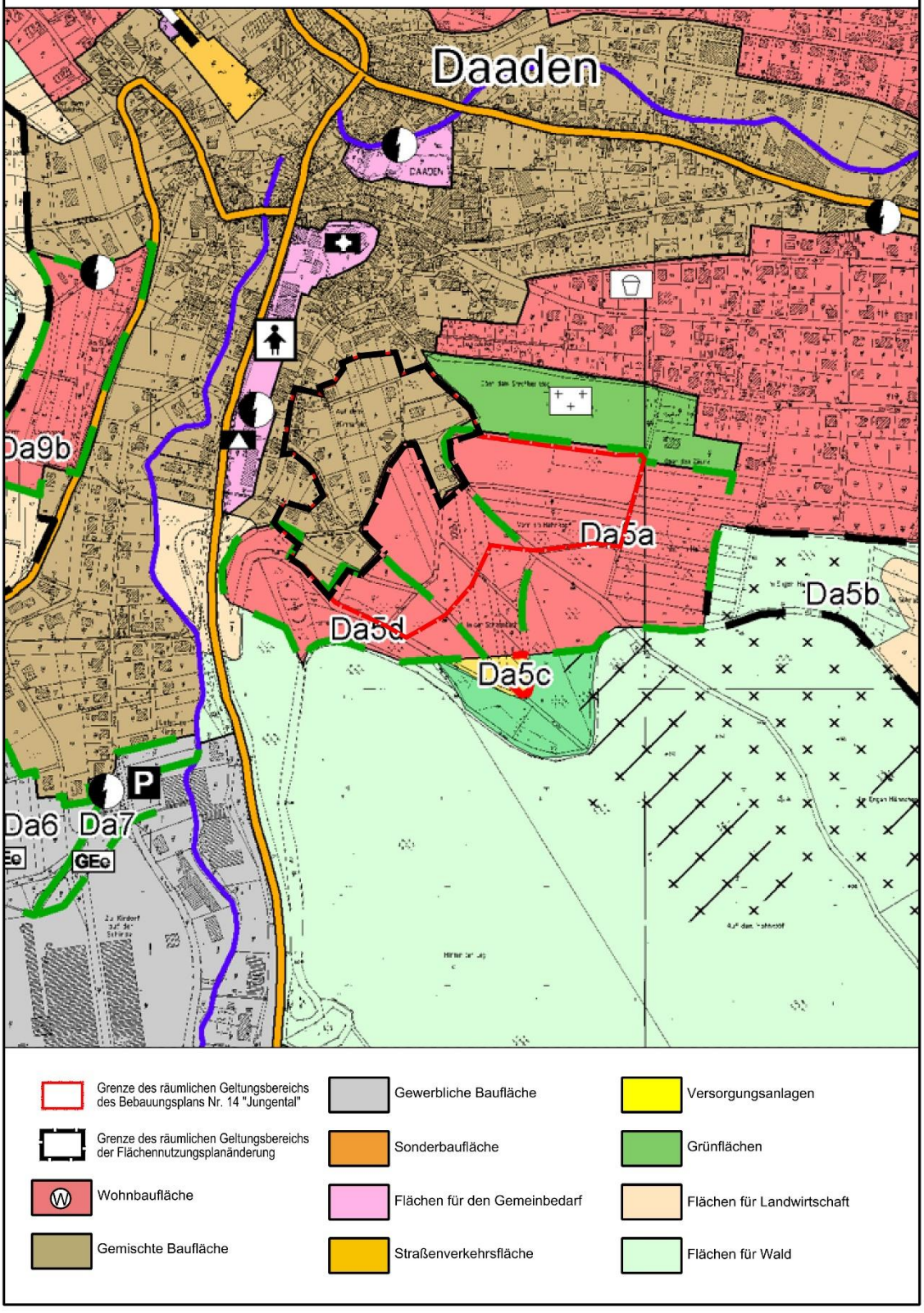
Fläche des Geltungsbereiches der FNP-Änderung:
Gemischte Baufläche von 2,3 ha wird vollständig in Wohnbaufläche geändert.

1.9 Kosten

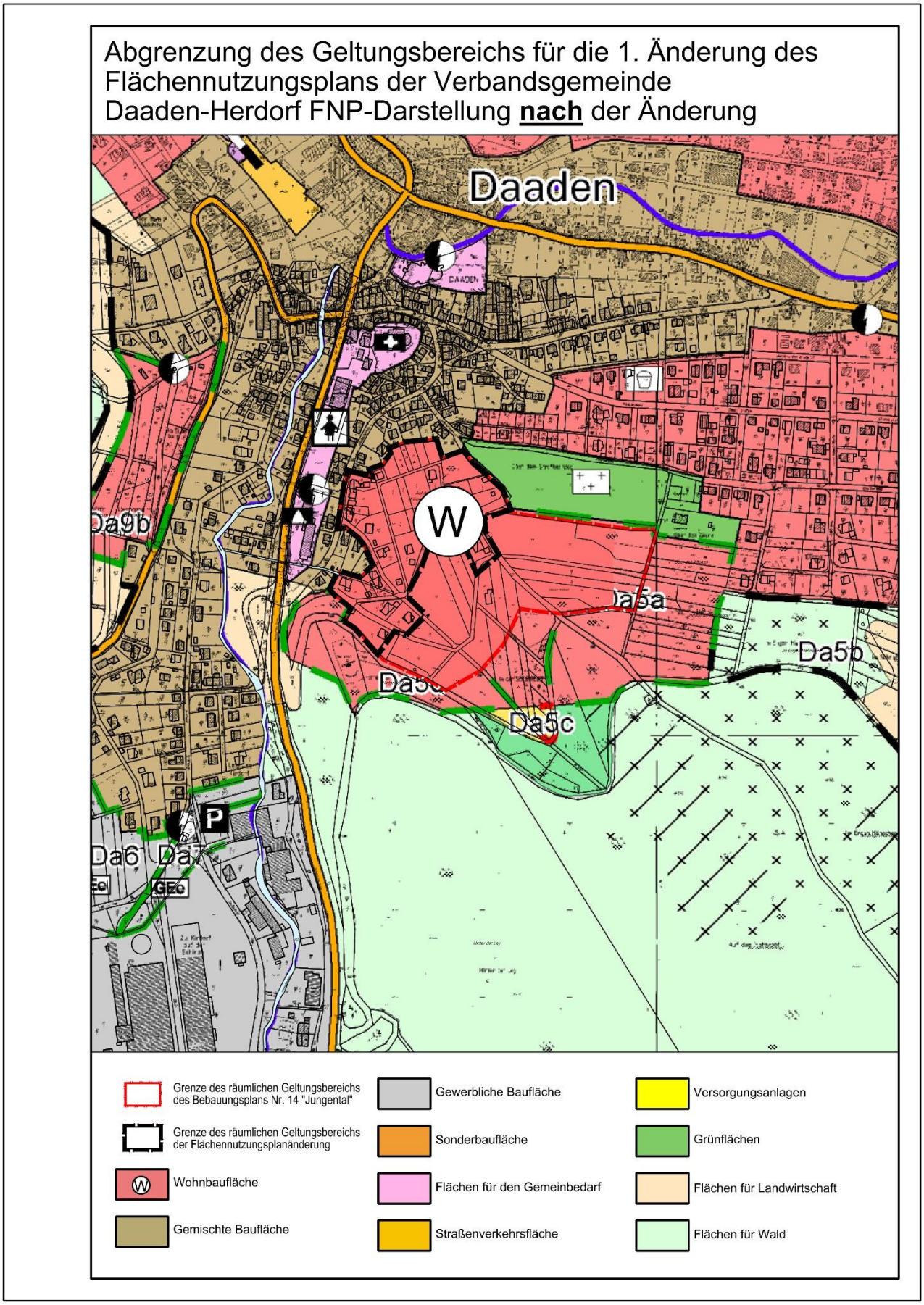
Die Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf ist Trägerin des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans. Dementsprechend liegt die Kostenträgerschaft für die Planungs- und Verwaltungskosten ebenfalls bei der Verbandsgemeinde.

1.10 FNP-Darstellung vor der Änderung

Abgrenzung des Geltungsbereichs für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf FNP-Darstellung **vor** der Änderung



1.11 FNP-Darstellung nach der Änderung



II. Umweltbericht *gemäß § 2 Abs. 4 BauGB*

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Dieser Verfahrensschritt wird für die Flächennutzungsplanänderung hiermit durchgeführt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Die vorliegende 1. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.14 „Jungental“ der Stadt Daaden erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche „Gemischte Baufläche Am Hahnenkopf“ des Flächennutzungsplanes umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .mit einer Flächengröße von 2,3 ha. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Jungental“ der Stadt Daaden, Stand: Dezember 2019 ist als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

III. Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

IV. Gesetzliche Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung;

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung;

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zur Zeit gültigen Fassung;

4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zur Zeit gültigen Fassung;

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit gültigen Fassung;

6. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 ff.), in der zur Zeit gültigen Fassung;

7. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), in der zur Zeit gültigen Fassung;

8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zur Zeit gültigen Fassung;

9. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), in der zur Zeit gültigen Fassung;

10. Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), in der zur Zeit gültigen Fassung;

11. Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), in der zur Zeit gültigen Fassung;

12. Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), in der zur Zeit gültigen Fassung;

13. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der zur Zeit gültigen Fassung;

14. Landesstraßengesetz (LStrG) vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), in der zur Zeit gültigen Fassung;

15. Landeswassergesetz (LWG) vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), in der zur Zeit gültigen Fassung;

16. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), in der zurzeit gültigen Fassung.

V. Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.06.2020 sowie ergänzend am 30.09.2021 den Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Änderungsbeschluss ist am……..ortsüblich bekanntgemacht worden.

Daaden, den

(Siegel)

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Auf die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist am…… durch öffentliche Bekanntmachung hingewiesen worden.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom …… bis zum ……. in Form einer Auslegung.
Mit Schreiben vom …… wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, unter Fristsetzung bis zum …… eine Stellungnahme abzugeben.

Daaden, den

(Siegel)

Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Diese Flächennutzungsplanänderung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nebst Begründung in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……. zu jedermanns Einsicht offengelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ……. ortsüblich bekannt gemacht.
Mit Schreiben vom …….. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Daaden, den

(Siegel)

Bürgermeister

Beschluss über die Annahme der Änderung (Feststellungsbeschluss)

Der Verbandsgemeinderat Daaden-Herdorf hat in seiner Sitzung am …….. die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Jungental" in der Stadt Daaden angenommen.

Daaden, den

(Siegel)

Bürgermeister

Zustimmung der Gemeinden

Der 1. Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/ Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf wohnen.

Daaden, den

(Siegel)

Bürgermeister

Genehmigung (§ 6 Abs. 1 BauGB)

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "Jungental" in der Stadt Daaden wird gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch genehmigt.

Altenkirchen, den

(Siegel)

Kreisverwaltung
Altenkirchen

Ausfertigung

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus einer durch Zeichen und Schrift erläuterten Zeichnung stimmt mit allen ihren Bestandteilen mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das für die Änderung des Flächennutzungsplans vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit ausgefertigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Daaden, den

(Siegel)

Bürgermeister

Wirksamkeit
(§ 6 Abs. 5 BauGB)

Die Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch ist am …….. (Mitteilungsblatt Nr. /) erfolgt. Mit dieser Bekanntmachung wird die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Daaden-Herdorf für den Bereich "Jungental" in der Stadt Daaden wirksam.

Daaden, den

(Siegel)

Bürgermeister