

# Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

## „Verbandsgemeinde Vallendar“



### **Begründung**

§ 5 Abs. 5, § 2a Satz 1 Nr. 1 BauGB

**Planfassung für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Stand: Mai 2019

**FASSBENDER WEBER INGENIEURE** PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10  
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0  
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: [info@fassbender-weber-ingenieure.de](mailto:info@fassbender-weber-ingenieure.de)  
Internet: [www.fassbender-weber-ingenieure.de](http://www.fassbender-weber-ingenieure.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Teil A - Einführung .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>2 Notwendigkeit .....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>3 Plangebiet .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt .....</b>   | <b>2</b>  |
| <b>5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf.....</b>  | <b>5</b>  |
| <br>   |           |
| <b>Teil B - Grundlagen der Planung .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>1 Allgemeines.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>2 Überörtliche Planungen.....</b>   | <b>9</b>  |
| 2.1 Landesplanerische Zielvorgaben.....  | 9         |
| 2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben .....   | 10        |
| 2.3 Landesplanerische Stellungnahme Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der<br>Raumordnung und Landesplanung ..... | 11        |
| <br>   |           |
| <b>Teil C - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde.....</b>                                    | <b>12</b> |
| <b>1 Funktionen „Wohnen“ .....</b>   | <b>12</b> |
| 1.1 Bevölkerung .....  | 12        |
| 1.1.1 Bevölkerungsentwicklung .....  | 13        |
| 1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung .....   | 17        |
| 1.1.3 Bevölkerungsprognose .....   | 20        |
| 1.2 Wohnungsentwicklung.....   | 21        |
| 1.3 Schwellenwertberechnung.....   | 25        |
| 1.3.1 Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Vallendar für 2030 .....  | 26        |
| 1.3.2 Potentialwert für die Verbandsgemeinde Vallendar .....   | 28        |
| 1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung .....   | 30        |
| 1.4 Wohnbauflächenausweisung.....  | 31        |
| <b>2 Funktion „Arbeiten“ .....</b>   | <b>33</b> |
| 2.1 Wirtschaftsstruktur .....  | 33        |
| 2.2 Pendlerverflechtungen.....   | 34        |
| 2.2.1 Auspendler .....   | 34        |
| 2.2.2 Einpendler .....   | 34        |
| 2.3 Gewerbeflächen.....  | 35        |
| 2.3.1 Bestand .....  | 35        |
| 2.3.2 Gewerbeflächenprognose.....  | 35        |
| 2.3.3 Ausweisung von Gewerbeflächen .....  | 35        |
| <b>3 Funktion „Verkehr“ .....</b>  | <b>37</b> |
| 3.1 Straßenverkehr .....   | 37        |
| 3.2 Ruhender Verkehr .....   | 37        |
| 3.3 ÖPNV .....   | 37        |
| 3.3.1 Schienengebundener ÖPNV .....  | 38        |
| 3.3.2 Straßengebundener ÖPNV.....  | 38        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 3.3.3    | Tarife .....   | 39        |
| 3.3.4    | Haltestellen und Haltepunkte .....   | 39        |
| 3.3.5    | Nahverkehrskonzept des Landkreises Mayen-Koblenz, Aktualisierung 2015.....                 | 40        |
| 3.3.6    | Konsequenzen für die Bauleitplanung .....  | 41        |
| 3.4      | Fuß- und Radverkehr .....  | 41        |
| <b>4</b> | <b>Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“ .....</b>  | <b>44</b> |
| 4.1      | Sportvereine und Sportstätten .....  | 44        |
| 4.2      | Kinderspielplätze .....  | 44        |
| 4.3      | Fremdenverkehr .....   | 45        |
| <b>5</b> | <b>Funktion „Versorgung“ .....</b>   | <b>51</b> |
| 5.1      | Versorgung mit Gütern .....  | 51        |
| 5.1.1    | Regionales Einzelhandelskonzept.....   | 51        |
| 5.1.2    | Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar .....   | 51        |
| 5.1.3    | Einzelhandel in den Ortsgemeinden.....   | 54        |
| 5.2      | Ver- und Entsorgung.....   | 56        |
| 5.2.1    | Wasserversorgung.....  | 56        |
| 5.2.2    | Abwasserbeseitigung.....   | 56        |
| 5.2.3    | Energieversorgung.....   | 57        |
| <b>6</b> | <b>Funktion „Bildung, Schulen und Kultur“ .....</b>  | <b>58</b> |
| 6.1      | Öffentliche Einrichtungen.....   | 58        |
| 6.2      | Kirchliche Einrichtungen .....   | 58        |
| 6.3      | Kindergärten und Schulen .....   | 58        |
| 6.4      | Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen .....                               | 60        |
| 6.5      | Gesundheitswirtschaft .....  | 60        |
| <b>7</b> | <b>Funktion „Umwelt“ .....</b>   | <b>61</b> |
| 7.1      | Innerörtliche Grünflächen .....  | 61        |
| 7.2      | Landschaftsplan.....   | 61        |
| 7.3      | Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan.....                           | 62        |
| 7.4      | Darstellung der Integrierten Fassung des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan ..... | 63        |
| 7.4.1    | Flächen für die Landwirtschaft:.....   | 64        |
| 7.4.2    | Flächen für die Forstwirtschaft:.....  | 64        |
| 7.4.3    | Sonstige Flächen .....   | 64        |
| <b>8</b> | <b>Sonstiges .....</b>   | <b>71</b> |
| 8.1      | Sonderbauflächen.....  | 71        |
| 8.2      | Bau- und Kulturdenkmale .....  | 71        |
| 8.3      | Stadterneuerung .....  | 71        |
| 8.4      | Dorferneuerung.....  | 74        |
| 8.4.1    | Dorferneuerungskonzept Urbar .....   | 74        |
| 8.4.2    | Dorferneuerungskonzept Weitersburg.....  | 75        |
| 8.4.3    | Dorferneuerungskonzept Niederwerth.....  | 76        |
| 8.5      | Bodendenkmäler.....  | 77        |
| 8.6      | Ablagerungen .....   | 77        |
| 8.7      | Flächen für die Rohstoffgewinnung .....  | 78        |
| 8.8      | Überschwemmungsgrenzen .....   | 78        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>Teil D - Einzelgemeinden .....</b>  | <b>79</b>  |
| <b>Vorbemerkung .....</b>  | <b>79</b>  |
| <b>1 Städtebauliche Bewertung .....</b>  | <b>79</b>  |
| 1.1 Ortsbild .....   | 79         |
| 1.2 Bebaubarkeit.....  | 80         |
| 1.3 Standortqualität:.....   | 80         |
| 1.3.1 Besonnung:.....  | 80         |
| 1.3.2 Emissionsbelastungen .....   | 80         |
| 1.4 Erschließung .....   | 81         |
| 1.4.1 kleinräumige Verkehrserschließung .....  | 81         |
| 1.4.2 großräumige Verkehrserschließung .....   | 81         |
| 1.4.3 Ver- und Entsorgung.....   | 81         |
| 1.5 Infrastruktur.....   | 82         |
| 1.6 Bodenwert.....   | 82         |
| 1.7 Städtebauliche Gesamtbewertung .....   | 82         |
| <b>2 Beurteilung von Siedlungsentwicklungsflächen aus landschaftsplanerischer Sicht.....</b> | <b>83</b>  |
| <b>3 Gesamtbewertung.....</b>  | <b>83</b>  |
| <b>4 Einzelbewertungen .....</b>   | <b>84</b>  |
| 4.1 Ortsgemeinde Niederwerth.....  | 84         |
| 4.1.1 Geplante Wohnbaufläche Am Still / Auf der Rothennahrung .....                          | 84         |
| 4.1.2 Sonderbaufläche Kultur am alten Wasserwerk, .....                                      |            |
| Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur (Bundesanstalt für Gewässerkunde) .....             | 86         |
| 4.2 Ortsgemeinde Urbar .....   | 88         |
| 4.2.1 Gewerbliche Baufläche „Aufm alten Schafstall“ .....                                    | 88         |
| 4.2.2 Gemischte Baufläche im Bereich des Bauhofes .....                                      | 90         |
| 4.2.3 Geplante Wohnbaufläche „Hüttenberg“ .....  | 92         |
| 4.3 Stadt Vallendar .....  | 94         |
| 4.3.1 Schulstraße / Im Gessel.....   | 94         |
| 4.3.2 Auf der Flur (südöstlich Berufsförderwerk) .....                                       | 96         |
| 4.3.3 Auf der Flur (südöstlich Berufsförderwerk) .....                                       | 98         |
| 4.3.4 Wambachparkplatz .....   | 100        |
| 4.3.5 Ladestraße.....  | 102        |
| 4.4 Ortsgemeinde Weitersburg.....  | 104        |
| 4.4.1 Beibehaltung der geplanten Baufläche „In der Hohl“.....                                | 104        |
| 4.4.2 Beibehaltung und Erweiterung der geplanten gewerblichen Baufläche .....                | 108        |
| 4.4.3 Geplante Wohnbaufläche nördlich und geplante gemischte Baufläche südlich des .....     |            |
| Kindergartens.....   | 110        |
| 4.4.4 Geplante Wohnbaufläche nördlich der Baufläche „Gumschlag“ der Stadt Vallendar .....    | 112        |
| <b>5 Zusammenfassung .....</b>   | <b>114</b> |

**Abbildungsverzeichnis**

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1:  | Auszug aus dem LEP IV .....   | 9  |
| Abbildung 3:  | Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplans 2017 .....  | 10 |
| Abbildung 5:  | Einwohnerdichte, Einwohner 2015 pro km <sup>2</sup> .....   | 13 |
| Abbildung 6:  | Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015, Veränderung in % bezogen auf 1987 .  | 14 |
| Abbildung 7:  | natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015, Veränderung in % bezogen ...<br>auf 1987 .....  | 14 |
| Abbildung 8:  | wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 1994 bis 2015, Veränderung .....<br>in % bezogen auf 1994 (Basisjahr 1994 wegen verfügbarere Daten)..... | 15 |
| Abbildung 9:  | Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015 in Prozent bezogen auf die .....<br>Gesamtbevölkerung von 1987 .....  | 16 |
| Abbildung 10: | Altersstrukturen im Vergleich (Stand 31.12.2015) .....  | 17 |
| Abbildung 11: | Anteil der unter 16 jährigen an der Gesamtbevölkerung .....   | 18 |
| Abbildung 12: | Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung .....  | 19 |
| Abbildung 13: | Veränderung des Wohnungsbestandes 1987 bis 2015.....  | 22 |
| Abbildung 14: | Gebäudebestand nach Gebäudeart 1987 in % am Gebäudebestand .....  | 23 |
| Abbildung 15: | Gebäude nach Gebäudeart für Gebäude, die nach 1987 errichtet wurden .....   | 23 |
| Abbildung 16: | Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche pro Gemeinde in ha.....  | 32 |
| Abbildung 17: | Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche ha pro 1000 Einwohner .....  | 32 |
| Abbildung 18: | sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen .....<br>von 2009 bis 2015 .....                                       | 33 |
| Abbildung 19: | Auspendler aus der VG Vallendar zum 30.06.2015 .....  | 34 |
| Abbildung 20: | Einpendler in die VG Vallendar zum 30.06.2015.....  | 34 |
| Abbildung 21: | Radweg zwischen Vallendar und Bendorf .....   | 43 |
| Abbildung 22: | Gästekünfte in Beherbergungsbetrieben der VG Vallendar .....  | 49 |
| Abbildung 23: | Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben der VG Vallendar.....   | 49 |
| Abbildung 24: | Innerstädtischer Geschäftsbesatz in wichtigen Warengruppen innerhalb der Stadt .....<br>Vallendar .....   | 52 |
| Abbildung 25: | Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan.....  | 65 |
| Abbildung 26: | Stadtumbau – Rahmenplan – Maßnahmenbereiche .....   | 73 |

**Tabellenverzeichnis**

|             |   |     |
|-------------|---|-----|
| Tabelle 1:  | Katasterflächen der einzelnen Ortsgemeinden/Städte .....  | 2   |
| Tabelle 2:  | dargestellte Flächen .....  | 3   |
| Tabelle 3:  | Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf .....   | 6   |
| Tabelle 4:  | Flächennutzung .....  | 8   |
| Tabelle 5:  | Einwohner 2015 .....  | 12  |
| Tabelle 6:  | Bevölkerungsentwicklung insgesamt .....   | 15  |
| Tabelle 7:  | Altersstruktur in den Ortsgemeinden und den übergeordneten Planungsebenen .....   | 18  |
| Tabelle 8:  | 4. kleinräumige Bevölkerungsprognose .....  | 20  |
| Tabelle 9:  | Wohnungsentwicklung von 1987 bis 2015 .....   | 21  |
| Tabelle 10: | Veränderung des Wohnungsbestands nach 1987, Vergleich mit übergeordneten Planungsebenen .....                                     | 21  |
| Tabelle 11: | Vergleich der Neuerrichteten Wohngebäude mit den vor 1987 errichteten Wohngebäuden nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ..... | 24  |
| Tabelle 12: | Einwohner 2035 pro Gemeinde .....   | 26  |
| Tabelle 13: | Bedarfswerte der Gemeinden .....  | 27  |
| Tabelle 14: | Außenpotentiale der Gemeinden .....   | 28  |
| Tabelle 15: | Baulücken in den Gemeinden Stand 2015 .....   | 29  |
| Tabelle 16: | Anrechnung der Baulücken .....  | 29  |
| Tabelle 17: | Schwellenwerte in ha .....  | 30  |
| Tabelle 18: | Neuausweisungen .....   | 31  |
| Tabelle 19: | gewerbliche Bauflächen Bestand .....  | 35  |
| Tabelle 20: | Gewerbeflächen FNP 1995 und geplante Neuausweisungen .....  | 36  |
| Tabelle 21: | Sportanlagen .....  | 44  |
| Tabelle 22: | Kinderspielplätze .....   | 44  |
| Tabelle 23: | Betriebe und Einrichtungen für den Fremdenverkehr .....   | 46  |
| Tabelle 24: | Entwicklung im Fremdenverkehr 1994 bis 2015, Betriebe und Betten .....  | 46  |
| Tabelle 25: | Entwicklung der Bettenzahl insgesamt von 1994 bis 2015 .....  | 47  |
| Tabelle 26: | Entwicklung im Fremdenverkehr 1994 bis 2015, Übernachtungen .....   | 47  |
| Tabelle 27: | Entwicklung im Fremdenverkehr 1994 bis 2015, Gäste .....  | 48  |
| Tabelle 28: | Abwasseranlagen .....   | 56  |
| Tabelle 29: | Ausstattung der Ortsgemeinden mit Feuerwehrgerätehäusern und Postdienststellen .....  | 58  |
| Tabelle 30: | Kindergärten .....  | 59  |
| Tabelle 31: | Einzugsbereiche der Kindergärten und Schulen .....  | 59  |
| Tabelle 32: | Altablagerungsstandorte innerhalb der Verbandsgemeinde .....  | 77  |
| Tabelle 33: | Neuausweisungen .....   | 114 |

## Teil A - Einführung

### 1 Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans stellt das BauGB in der neusten Fassung.

Der Flächennutzungsplan ist, sobald erforderlich, für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen.

Ein Flächennutzungsplan hat keine Rechtsverbindlichkeit gegenüber Dritten; er stellt allerdings eine planerische Selbstbindung für die Verbandsgemeinde und die öffentlichen Planungsträger dar, soweit diese dem Plan zugestimmt haben. Die Gemeinde hat ihre Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, daher auch die Bezeichnung als vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellung der Bauflächen im Flächennutzungsplan wird in den Bebauungsplänen als Baugebiete konkretisiert. Die parzellenscharfe Darstellung und somit auch rechtsverbindliche Ausweisungen und Festsetzungen bleiben dem verbindlichen Bauleitplan vorbehalten. Von daher ist eine parzellenscharfe Darstellung im Flächennutzungsplan nicht notwendig und oftmals auch nicht möglich.

Indirekten Einfluss auf die Bodenpreise haben die Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan. Die Ableitung eines Rechtsanspruches auf Genehmigungen, Aufstellung eines Bebauungsplanes etc. ergibt sich aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht.

### 2 Notwendigkeit

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar wurde 1995 von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz genehmigt. Um den im steten Wandel befindlichen Ansprüchen und diversen Projekten gerecht zu werden, wurden seither insgesamt 11 Deckblattfortschreibungen für die einzelnen Gemeindegebiete erstellt. Zwischen 2009 und 2013 wurde der Flächennutzungsplan 1995 digitalisiert und die einzelnen Deckblattänderungen in diesem digitalen Plan zusammengeführt, dies ist jedoch nicht mit dem wirksamen Gesamtplan aus 1995 sowie den einzelnen Deckblattänderungen rechtlich gleichzusetzen, da der digitale Plan nicht als neuer Gesamtplan erstellt worden ist und auch kein Fortschreibungsverfahren hierfür durchgeführt wurde. Es handelt sich um eine reine zeichnerische Zusammenfassung, die maximal als Arbeitsgrundlage dienen kann.

Die Veränderungen der, auf Gemeindeebene nicht immer beeinflussbaren Faktoren, wie Bevölkerungsentwicklung und -struktur, wirtschaftliche Entwicklung, die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung etc. machen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans notwendig. Der vom BauGB verlangten Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan kann ohne Anwendung des Parallelverfahrens nur mit einem aktuelleren Planwerk nachgekommen werden.

### 3 Plangebiet

Die Verbandsgemeinde geht auf das kurtrierische Amt Vallendar mit den Ortschaften Vallendar, Hillscheid, Höhr, Mallendar und Weitersburg zurück, das 1767 entstand. 1802 wurde es um Engers und Grenzhausen erweitert. 1815 wurde mit dem Übergang an das Königreich Preußen ein neues Amt Vallendar begründet, das wesentlich verkleinert nur noch Vallendar, Mallendar und Weitersburg umfasste. Zwei Jahre später gliederte man Niederwerth ein und das Amt erhielt die Bezeichnung Bürgermeisterei Vallendar. 1856 schied Vallendar aus dieser aus, so dass nun die beiden Bürgermeistereien Vallendar-Stadt und Vallendar-Land (mit Mallendar, Niederwerth und Weitersburg) bestanden, die später wieder die Benennung „Amt“ erhielten. 1937 wurden die Orte Arenberg, Arzheim, Immendorf und Urbar in das Amt Vallendar-Land eingegliedert, 1939 Mallendar zu Vallendar-Stadt eingemeindet.

1970 entstand schließlich die heutige Verbandsgemeinde aus dem Amt Vallendar-Stadt und den Orten Niederwerth, Urbar und Weitersburg, nachdem Arenberg, Arzheim und Immendorf in die Stadt Koblenz eingegliedert worden waren. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 2.634 ha und verteilt sich auf die Ortsgemeinden wie folgt:

Tabelle 1: *Katasterflächen der einzelnen Ortsgemeinden/Städte*

| Ortsgemeinde/<br>Stadt | Katasterfläche in ha | Anteil an der Ver-<br>bandsgemeinde |
|------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Niederwerth            | 303                  | 11,50 %                             |
| Urbar                  | 346                  | 13,14 %                             |
| Stadt Vallendar        | 1322                 | 50,19 %                             |
| Weitersburg            | 662                  | 25,13 %                             |
| VG Vallendar           | 2634                 | 100,00 %                            |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### 4 Aufbau des Planwerks und Planinhalt

Der Flächennutzungsplan besteht, wie es das BauGB fordert, aus einem zeichnerischen Teil und der Begründung. Der Landschaftsplan, der das Gesamtgebiet erfasst, wurde in den Flächennutzungsplan integriert. Der zeichnerische Teil des Flächennutzungsplans wurde auf der Grundlage der digitalen ALKIS-Daten erstellt. Die geplanten Nutzungen bzw. Bauflächen werden, zur besseren Unterscheidung zu den bereits bestehenden, in helleren Farben dargestellt, wodurch auch die vorgesehene Entwicklung der Verbandsgemeinde deutlicher wird.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan wurde im Maßstab 1:10.000 auf der Grundlage eines Zusammenschnitts der digitalen topografischen Karte DTK5 erstellt.

Dargestellt werden, beruhend auf dem nicht abschließenden Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB, folgende Flächen:

*Tabelle 2: dargestellte Flächen*

| Bauflächen   | Freiflächen  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnbauflächen</li> <li>• Gemischte Bauflächen</li> <li>• Gewerbliche Bauflächen</li> <li>• Sonderbauflächen (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Flächen für Gemeinbedarf (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Flächen für Sport- und Spielanlagen</li> <li>• Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Verkehrsflächen (überörtliche Verkehrsflächen und innergemeindliche Hauptverbindungsstraßen, Flächen für den ruhenden Verkehr, Bahnanlagen)</li> <li>• Grünflächen (mit Zweckbestimmung)</li> <li>• Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz sowie Bodendenkmäler</li> <li>• Aussiedlerhöfe</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserflächen</li> <li>• Flächen für Wald bzw. die Forstwirtschaft mit Differenzierung</li> <li>• Flächen für Landwirtschaft mit Differenzierung</li> <li>• Sonstige Flächen und Kleinstrukturen</li> <li>• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> <li>• Schutzgebiete und Objekte</li> </ul> |

Die einzelnen Bauflächen (gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) werden im Planwerk des Flächennutzungsplans als Bauflächen und nicht nach Baugebieten differenziert dargestellt. Der Handlungsspielraum, den ein Flächennutzungsplan bezüglich der Ausdifferenzierung der Bauflächen lassen sollte, soll dadurch möglichst hoch sein. Auch bei Bauflächen, für die verbindliche Bauleitpläne bestehen, kann dieser Handlungsspielraum notwendig sein. Werden verbindliche Bauleitpläne aufgehoben oder innerhalb von Bebauungsplänen Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt (z.B. aufgrund eines konkreten Vorhabens), so ist dann in den meisten Fällen nur der Bebauungsplan und nicht noch zusätzlich der Flächennutzungsplan zu ändern.

Nicht dargestellt werden für die Neuausweisungen konkrete Flächen für den ökologischen Ausgleich. In der vorbereitenden Bauleitplanung ist nur mit einem erheblichen Mehraufwand zu überprüfen, inwiefern fachlich geeignete Ausgleichsflächen auch später bei der Umsetzung in den Landespflegerischen Planungsbeiträgen bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung tatsächlich verfügbar sind. Von daher wird es bei der Konkretisierung der geplanten Bauflächen mittels der Aufstellung eines Bebauungsplans häufig zu Abweichungen bezüglich der Aussagen des Flächennutzungsplans kommen. Um das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitpläne aus dem vorbereitenden Bauleitplan trotz der Ungewissheit bei der Verfügbarkeit möglicher Ausgleichsflächen einhalten zu können, werden potentielle Ausgleichsflächen nicht dargestellt. Als

Hilfestellung für geeignete Ausgleichsflächen in der verbindlichen Bauleitplanung können die Aussagen des Landschaftsplans herangezogen werden.

In dem Planwerk des Flächennutzungsplans werden zudem Aussiedlerhöfe dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich dabei landwirtschaftliche Betriebe, unabhängig davon, ob sie im Haupt- oder Nebenerwerb betrieben werden, die nicht innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortslagen liegen.

Des Weiteren soll der Plan Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen beinhalten. Laut § 5 Abs. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen:

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- sowie für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

gekennzeichnet werden.

Die drei Kennzeichnungen werden nach Mitteilungen der zuständigen Behörden, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden beteiligt werden, ergänzt.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, liegen in der Verbandsgemeinde Vallendar nicht vor.

Sollten besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sein, so geht dies aus der, in das Planwerk eingetragenen, Grenze der Überschwemmungsgebiete des Rheins hervor. Bei Neuausweisungen wird zudem bei der Bewertung der Fläche für eine bauliche Nutzung auf die evtl. Lage in Überschwemmungsgebieten eingegangen.

Altlagerungen und Altstandorte werden für den kommenden Verfahrensschritt eingetragen, wenn die Mitteilungen der zuständigen Behörden entsprechend im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangen sind; gleiches gilt für Bodendenkmäler.

Flächen für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung wurden anhand der bislang vorliegenden Unterlagen der Versorgungsträger übernommen und werden ebenfalls im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Die Lage der Flächen geht aus dem Planwerk hervor.

Die Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht, und sonstige Abbauf Flächen werden ebenfalls nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden aus den Unterlagen der zuständigen Behörden ergänzt.

Der Erläuterungsbericht gliedert sich in 4 Teile. In Teil A wird kurz auf die allgemeinen Inhalte des Flächennutzungsplans eingegangen. In Teil B werden die planerischen Grundlagen zusammengestellt sowie die übergeordneten Planungen und die planerischen Leitbilder erläutert. In Teil C wird auf die einzelnen Sachbereiche als Planungsgrundlage näher eingegangen. In Teil

D werden die Gemeinden näher beschrieben sowie die einzelnen Neuausweisungen erläutert und bewertet.

Eine Gültigkeitsdauer für einen Flächennutzungsplan ist vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. In der Planungspraxis hat sich allerdings ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren bewährt, zumal auch Prognosen für einen längeren Zeitraum nur mit großen Unsicherheitsfaktoren zu erstellen sind. Die Prognosen des vorliegenden Flächennutzungsplans sind auf das Zieljahr 2035 ausgerichtet.

## **5 Bearbeitungsschritte und Verfahrensablauf**

Nach der Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates im Frühjahr 2012 wurde zunächst der Landschaftsplan als wesentliche Grundlage für die Darstellung des Außenbereichs erstellt. Nach örtlicher Bestandsaufnahme / Biotoptypen- und Nutzungskartierung, Auswertung vorhandenen Grundlagenmaterials (Pläne zu 1 Grundlagenermittlung des Landschaftsplans) und anschließender Bewertung (Pläne zu 2 Analyse und Bewertung des Landschaftsplans) wurden Ziele und Maßnahmen für die Landschaftsplanung formuliert und kartografisch dargestellt (Pläne zu 3 Maßnahmen des Landschaftsplans). Der Landschaftsplan wurde am 17.03.2014 im Verbandsgemeinderat vorgestellt und angenommen.

Am 07.05.2015 fand ein Abstimmungstermin hinsichtlich der Tiefe der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz statt.

In 2014 und 2015 wurde der Fokus für die Planungen der Verbandsgemeinde zunächst auf eine Teilfortschreibung für den „Teilbereich Windkraft“ gelegt. Hierzu wurde Ende 2015 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt sowie die untere Landesplanungsbehörde um die Abgabe einer erneuten landesplanerische Stellungnahme gebeten. Aufgrund der 3. Änderung des LEP IV, die nach dem Verordnungsentwurf vom 27.09.2016 insbesondere einen Mindestabstand von 1.000 m zu reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Dorf-, Misch- und Kerngebieten sowie zusammenhängende Laubwaldbestände als Ausschlussflächen festlegen will, wurde die Teilfortschreibung Windkraft mangels Planerfordernis eingestellt.

Ab 2016 wurde die Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wieder aufgenommen. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden auch die Flächendarstellungen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 1995 bereinigt, die mittlerweile durch verbindliche Bauleitpläne überholt sind. Es handelt sich hierbei um Flächen, die in der Planfassung von 1995 eine andere Art der Nutzung darstellen, als durch Bebauungspläne festgesetzt. Als Beispiel: Eine Fläche war in dem FNP 1995 als M dargestellt, ein Bebauungsplan setzt aber WA fest. Hier wurde dann in der vorliegenden Fassung des FNP die Fläche als W dargestellt. Des Weiteren wurde ein Abgleich mit den tatsächlichen Gegebenheiten vorgenommen (z.B. gemischte Baufläche entlang der Bundesstraße in der Stadt Vallendar aufgrund der dort faktisch vorhandenen Nutzungen). Da hiervon eine Vielzahl von Flächen betroffen ist und es sich lediglich um eine nachrichtliche Anpassung handelt, werden die Flächen nicht besonders als Umwidmung gekennzeichnet.

Ein wesentlicher Arbeitsschritt war die Entwicklung von Vorschlägen für neue Baugebietsausweisungen, die in den einzelnen Gemeinden intensiv diskutiert wurden.

Das Planwerk besteht aus Einzelplänen für jede Gemeinde im Maßstab 1.5.000 sowie einem Übersichtsplan im Maßstab 1:10.000. Auf allen Plänen sind die Verfahrensvermerke aufgebracht.

**Tabelle 3 Bearbeitungs- und Verfahrensverlauf**

| <b>Bearbeitungs- /Verfahrensschritt</b>  | <b>Gemeinde / Gremium</b>     | <b>Datum</b> |
|--|-------------------------------|--------------|
| Grundsatzbeschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar   | Verbandsgemeinde (ATU und HA) | 01.09.2011   |
|  | (VG-Rat)                      | 15.09.2011   |
| Aufstellungsbeschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar  | Verbandsgemeinde (ATU und HA) | 08.03.2012   |
|  | (VG-Rat)                      | 22.03.2012   |
| Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses   |                               | 02.08.2012   |
| Vorstellung des Landschaftsplans mit Annahmebeschluss  | Verbandsgemeinde (ATU und HA) | 13.03.2014   |
|  | (VG-Rat)                      | 27.03.2014   |
| Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs mit Erläuterung der Vorgehensweise, Ergebnissen der Schwellenwertberechnung und einzelnen Vorschläge für Neuausweisungen und die Tiefe der Integration des Landschaftsplans | Verbandsgemeinde (ATU und HA) | 03.03.2016   |
|  | (VG-Rat)                      | 17.03.2016   |
| Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs in den einzelnen Gemeinden, insbesondere Beratung über die Neuausweisungen  | Niederwerth (ATU und HA)      | 10.05.2016   |
|  |                               | 28.06.2016   |
|  | Urbar (ATU und HA)            | 04.05.2016   |
|  |                               | 14.09.2016   |
|  | Vallendar (ATU und HA)        | 17.05.2016   |
|  | (ATU und HA)                  | 07.06.2016   |
|  | Weitersburg (BA und HA)       | 12.05.2016   |
|  | (Ortsgemeinderat)             | 09.06.2016   |
|  | (BA und HA)                   | 23.06.2016   |
|  | (Ortsgemeinderat)             | 13.07.2016   |
| (BA und HA)  | 01.09.2016                    |              |
| (BA und HA)  | 06.10.2016                    |              |
| Beschlussfassung über Empfehlungen für Neuausweisungen in den einzelnen Gemeinden  | Niederwerth (Ortsgemeinderat) | 20.07.2016   |
|  | Urbar (Ortsgemeinderat)       | 28.09.2016   |
|  | Vallendar (Stadtrat)          | 19.07.2016   |
|  | (Stadtrat)                    | 02.08.2016   |
|  | Weitersburg (Ortsgemeinderat) | 22.09.2016   |
|  | (Ortsgemeinderat)             | 27.10.2016   |

| Bearbeitungs- /Verfahrensschritt   | Gemeinde / Gremium  | Datum                    |
|--|---|--------------------------|
| Beschlussfassung über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan   | Verbandsgemeinde (ATU und HA)<br>(VG-Rat)                   | 03.11.2016<br>17.11.2016 |
| Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom  | Verbandsgemeindeverwaltung<br>Vallendar                     | 31.05.2017               |
| Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme   | Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde | 03.08.2018               |
| Beratung über die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme   | Verbandsgemeinde (ATU und HA)<br>(VG-Rat)                   | 21.03.2019<br>04.04.2019 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit   | Verbandsgemeindeverwaltung<br>Vallendar                     | 23.05.2019               |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB als Informationsveranstaltung  | für die Stadt Vallendar<br>für die Ortsgemeinden            | 04.06.2019<br>05.06.2019 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB als Frist zur Abgabe von Stellungnahmen  |   | 12.06.2019               |
| Beteiligung der Behörden und der benachbarten Gemeinden<br>§ 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB  |   |                          |
| Beschlussfassungen über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden,<br>Offenlagebeschluss des geänderten Flächennutzungsplanentwurfs |   |                          |
| Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage   |   |                          |
| Offenlage des Flächennutzungsplans<br>§ 3 Abs. 2 BauGB   |   |                          |
| Beteiligung der Behörden<br>§ 4 Abs. 2 BauGB   |   |                          |
| erneute Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB   |   |                          |
| Beschlussfassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden<br>Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan              |   |                          |
| Zustimmungsbeschlüsse der Gemeinden  |   |                          |
| Vorlage des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz   |   |                          |
| Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde   |   |                          |
| ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans  |   |                          |

## Teil B - Grundlagen der Planung

### 1 Allgemeines

Lage und Funktion der Verbandsgemeinde im Großraum

Die Verbandsgemeinde Vallendar umfasst insgesamt 3 eigenständige Ortsgemeinden und die Stadt Vallendar, welcher die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist. An die Verbandsgemeinde Vallendar grenzen an: im Norden die verbandsgemeindefreie Stadt Bendorf und im Westen durch den Rhein getrennt sowie im Süden die Stadt Koblenz, im Osten die Verbandsgemeinden Montabaur und Höhr-Grenzhausen sowie im Nordwesten geringfügig die Verbandsgemeinde Weißenthurm.

Die Stadt Koblenz als Oberzentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe der Verbandsgemeinde Vallendar.

Flächenbilanz der bestehenden Nutzung

Die folgende Flächenbilanz der bestehenden Nutzung beruht auf Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und stimmt nicht unbedingt mit der Realnutzung bzw. der ausgewiesenen Nutzung des noch wirksamen Flächennutzungsplans von 1995 überein.

*Tabelle 4: Flächennutzung*

| Ortsge-<br>meinde  | Siedlungs-<br>und Verkehrs-<br>fläche |      | Landwirt-<br>schaftsfläche |      | Waldfläche    |      | Wasser-<br>fläche |      | Flächen<br>anderer<br>Nutzung |      | Boden-<br>fläche<br>insgesamt |
|--------------------|---------------------------------------|------|----------------------------|------|---------------|------|-------------------|------|-------------------------------|------|-------------------------------|
|                    | abs.<br>in ha                         | in % | abs.<br>in ha              | in % | abs.<br>in ha | in % | abs.<br>in ha     | in % | abs.<br>in ha                 | in % |                               |
| Nieder-<br>werth   | 40,9                                  | 13,5 | 84,5                       | 27,9 | 40,0          | 13,2 | 132,11            | 43,6 | 5,2                           | 1,7  | 303                           |
| Urbar              | 123,2                                 | 35,6 | 122,5                      | 35,4 | 74,0          | 21,4 | 24,91             | 7,2  | 1,4                           | 0,4  | 346                           |
| Weiters-<br>burg   | 115,2                                 | 17,4 | 300,5                      | 45,4 | 243,6         | 36,8 | 2,65              | 0,4  | 0,7                           | 0,1  | 662                           |
| Stadt<br>Vallendar | 322,6                                 | 24,4 | 208,9                      | 15,8 | 745,6         | 56,4 | 35,69             | 2,7  | 5,3                           | 0,4  | 1322                          |
| VG<br>Vallendar    | 603,2                                 | 22,9 | 716,4                      | 27,2 | 1103,6        | 41,9 | 194,92            | 7,4  | 15,8                          | 0,6  | 2634                          |

*Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (Stand 2015)*

Aus obigen Tabellen geht hervor, dass 22,9 % der gesamten Verbandsgemeinde Vallendar überbaut sind (Siedlungs- und Verkehrsflächen). Der Hauptteil der Verbandsgemeinde besteht jedoch aus Landwirtschaftsfläche und Waldfläche (69,1 %). Da die Verbandsgemeinde durch ihre Topografie in ihrer Entwicklung zum Teil beeinflusst wird, ergibt sich daraus das Verhältnis zwischen überbauter und landwirtschaftlich- bzw. forstwirtschaftlich genutzter Fläche.

Natürliche Grundlagen

Die detaillierten natürlichen Grundlagen sind dem Landschaftsplan zu entnehmen. Für den kommenden Verfahrensschritt (zur Offenlage) wird der Flächennutzungsplan um einen Umweltbericht ergänzt.

## 2 Überörtliche Planungen

### 2.1 Landesplanerische Zielvorgaben

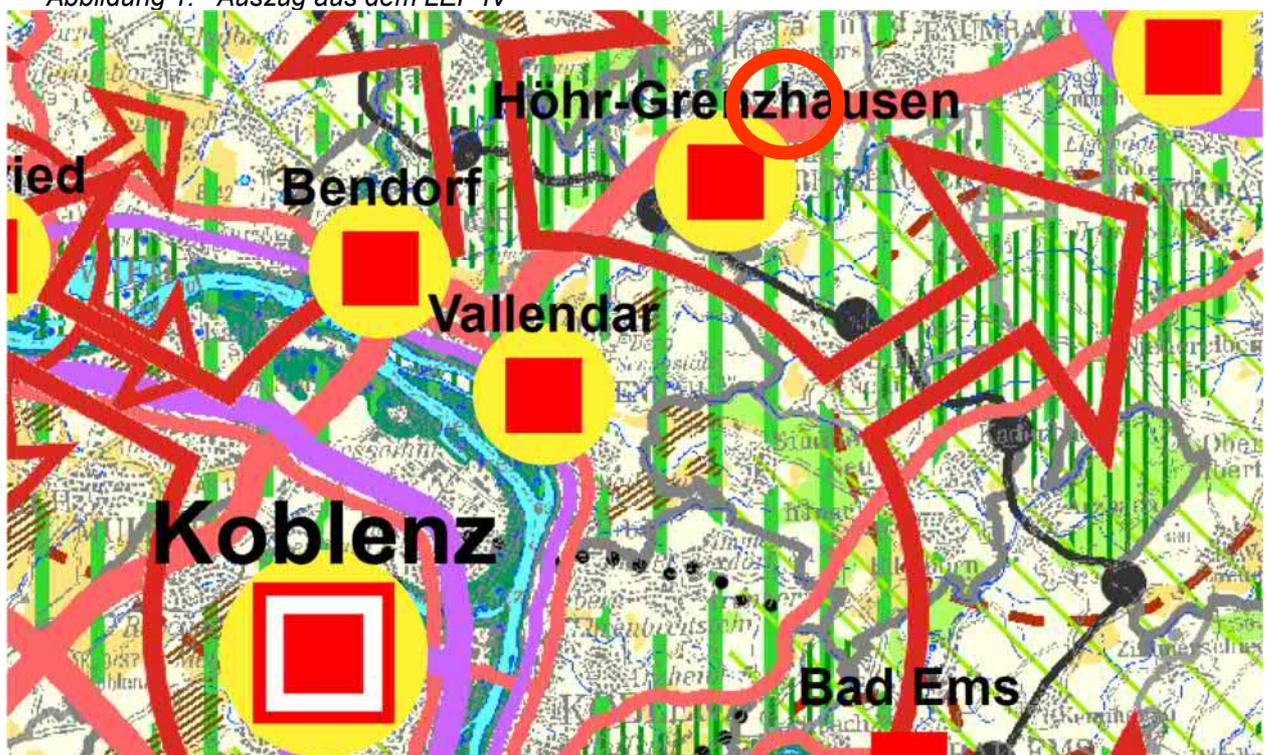
Das Landesentwicklungsprogramm IV vom November 2008 beinhaltet Ziele, Grundsätze sowie deren Erläuterungen und Begründungen. Aufgrund der Großmaßstäbigkeit und auch der Aufgabe des Landesentwicklungsprogramms lassen sich, isoliert für die Verbandsgemeinde Vallendar, kaum konkrete Aussagen ableiten. Zudem wird in dem Landesentwicklungsprogramm darauf hingewiesen, dass die Regionalplanung bzw. die Träger der nachfolgenden Planungsebenen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms konkretisieren und die Grundsätze der Landesplanung im Einzelfall einem Abwägungsprozess unterziehen sollen. Neben generellen Zielen und Grundsätzen, wie dem Ressourcenschutz, der nachhaltigen Entwicklung von Siedlung und Landschaft, der Erhaltung oder der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, etc. enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Aussagen zum Plangebiet:

Die Verbandsgemeinde liegt innerhalb des Mittelbereiches des Oberzentrums Koblenz und im Verdichtungsraum mit hoher Zentrenreichbarkeit und –auswahl (8 und mehr Zentren in 30 Minuten oder weniger zu erreichen). Vallendar ist die Funktion eines freiwillig kooperierenden Mittelzentrums zugewiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaften „Unteres Mittelrheintal/ Unteres Mittelrheingebiet“ und „Kannebäckerland/Niederwesterwald“ die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Der landesweite Biotopverbund tangiert die Verbandsgemeinde Vallendar nicht.

Abbildung 1: Auszug aus dem LEP IV



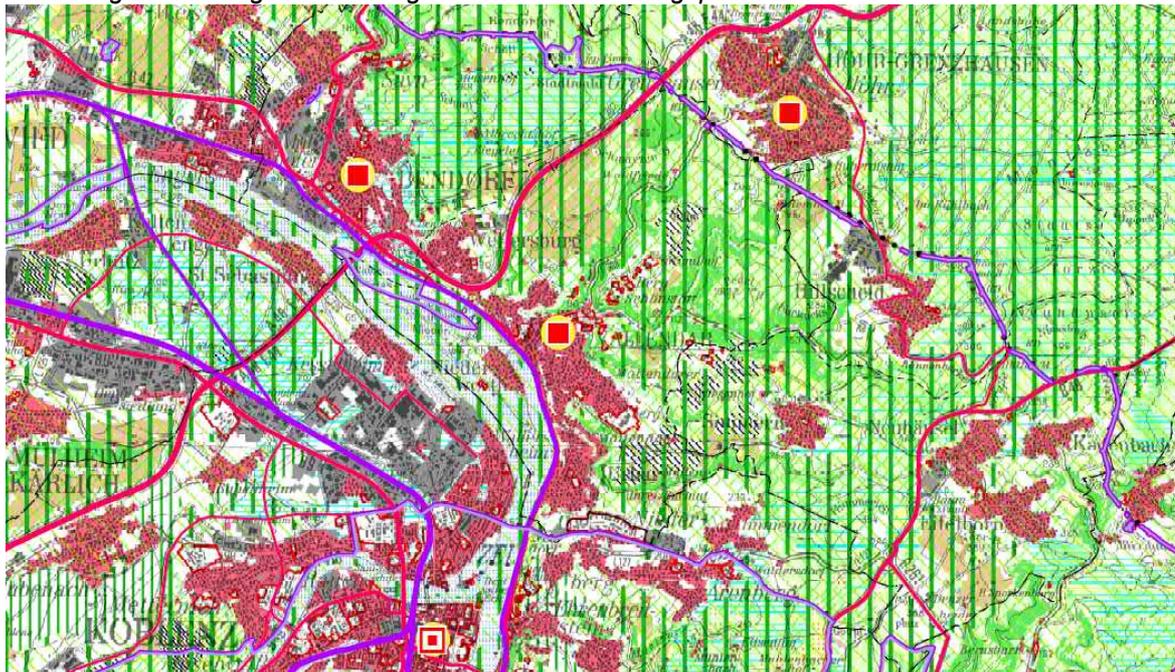
(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

## 2.2 Regionalplanerische Zielvorgaben

Mit der Bekanntmachung des Genehmigungsbescheides zum Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald in der Ausgabe des Staatsanzeigers für Rheinland-Pfalz (StAnz. S. 1194) ist der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 ROG n.F. i.V.m. § 11 Abs. 1 ROG a.F. i.V.m. § 10 Abs. 2 Satz 4 LPIG am 11. Dezember 2017 wirksam geworden.

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Verbandsgemeinde Vallendar folgende Darstellung:

Abbildung 2: Auszug aus dem regionalen Raumordnungsplans 2017



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP sind für die Verbandsgemeinde folgende Aussagen im RROP, welche sich aus den Zuordnungen im Anhang 1 ergeben, enthalten:

Die Stadt Vallendar besitzt die besondere Funktion „Erholung und Kurort“. Dies hängt mit ihrem Status als Luftkurort zusammen. Die Funktion „Erholung“ wird ebenfalls der Ortsgemeinde Niederwerth zugewiesen, die, als bewohnte Insel auf dem Rhein, in direkter Nähe zur Stadt Vallendar eine besondere Bedeutung für die Naherholung der Verbandsgemeinde darstellt.

Die Gemeinden Urbar und Weitersburg dienen hauptsächlich als Wohnstandorte innerhalb der Verbandsgemeinde, erhalten jedoch keine gesonderte Funktionszuweisung innerhalb des Regionalen Raumordnungsplanes.

Darüber hinaus sind für die Verbandsgemeinde folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Verbandsgemeinde im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunktraum der Raumentwicklung
- Die Stadt Vallendar ist freiwillig kooperierendes Mittelzentrum innerhalb des Mittelbereichs Koblenz
- Den Gemeinden Weitersburg, Urbar und Niederwerth sind keine besonderen Funktionen zugewiesen.
- Der Stadt Vallendar ist als Gemeinde mit Prädikat nach Kurorte-Gesetz gelistet

- Niederwerth liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus
- Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung liegen nicht in der Verbandsgemeinde
- Lage der Verbandsgemeinde im Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion
- Lage der Verbandsgemeinde im Regionalen Grünzug

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

## **2.3 Landesplanerische Stellungnahme**

### **Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die im Anhang beigefügte Landesplanerische Stellungnahme (im folgenden LPS abgekürzt) umfasst einige Kapitel, die lediglich Sachverhalte wiedergeben oder aus dem Landesentwicklungsprogramm IV und dem Regionalen Raumordnungsplan 2017 zitieren. Diese sind in der Begründung berücksichtigt.

Da es sich bei der Landesplanerischen Stellungnahme um ein einzelnes Dokument handelt, aus dem nicht einzelne Abschnitte aus dem Gesamtzusammenhang entnommen werden sollten, wird die LPS der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

## Teil C - Die einzelnen Sachbereiche - Geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde

Die geplante Entwicklung der Verbandsgemeinde ergibt sich u. a. aus den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Die vorhandenen, intakten Funktionen der Verbandsgemeinde bzw. der Stadt und der einzelnen Ortsgemeinden sollen weiterentwickelt und gestärkt werden.

Generell gilt das Leitbild der Vermeidung neuer Splittersiedlungen bzw. der Ausweisung von Bauflächen ohne Zusammenhang zu den bestehenden Bauflächen. Eine Ausnahme können hierbei gewerbliche Bauflächen bilden, auf denen die Ansiedlung störender oder erheblich störender Betriebe und Anlagen vorgesehen ist. Ein weiteres Leitbild, welches allerdings eng mit obigem Leitbild zusammenhängt, ist die weitmögliche Schonung und Freihaltung des Freiraumes. Der Nachverdichtung der Ortslagen sowie deren Arrondierung wird gegenüber einer Neuausweisung der Vorzug gegeben. Obwohl die Verbandsgemeinde nicht so stark verdichtet ist, wie das angrenzende Oberzentrum und aus dieser Sicht eine Ausdehnung der Bauflächen in den Freiraum nicht so gravierend ist wie in Großstädten, wird dem Freiraumschutz ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen ist nicht nur aus landespflegerischer Sicht wesentlich. Auch eine intakte Wohn- und Arbeitsumwelt gewinnt als weicher Standortfaktor zunehmend an Bedeutung.

Bei der Ausweisung neuer Bauflächen wurden die Realisierungsmöglichkeiten der Planung berücksichtigt.

### 1 Funktionen „Wohnen“

#### 1.1 Bevölkerung

Die Verbandsgemeinde Vallendar besteht aus 3 Ortsgemeinden und der gleichnamigen Stadt Vallendar, die aus 5 Ortsteilen besteht. Die Einwohnerzahlen der Ortsgemeinden liegen zwischen 1.324 in der Ortsgemeinde Niederwerth und 3.160 in der Ortsgemeinde Urbar. Die mit Abstand meisten Einwohner (8.502) hat die Stadt Vallendar als Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde. Folgender Tabelle liegen die Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz zugrunde (Stand 2015).

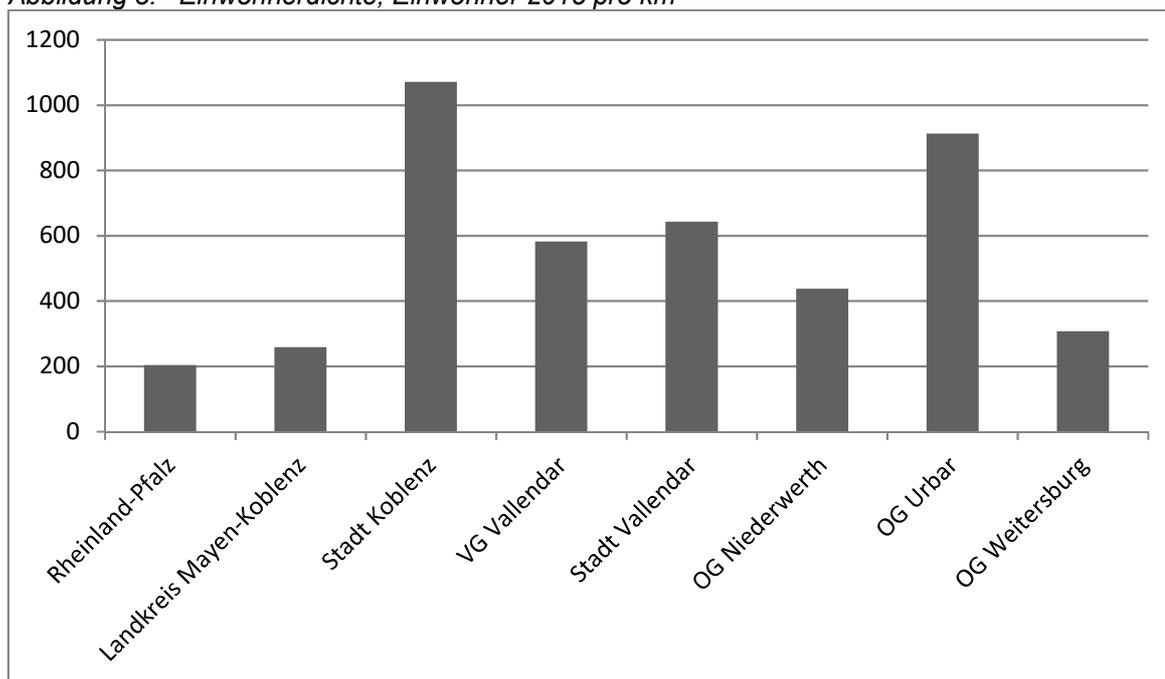
Tabelle 5: Einwohner 2015

| Stadt               | Ortsgemeinde | Einwohner 2015 |
|---------------------|--------------|----------------|
|                     | Niederwerth  | 1.324          |
|                     | Urbar        | 3.160          |
|                     | Weitersburg  | 2.341          |
| Vallendar           |              | 8.502          |
| <b>VG Vallendar</b> |              | <b>15.327</b>  |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand: 31.12.2015

Die Einwohnerdichte beträgt 581,9 Einwohner pro km<sup>2</sup> und liegt somit mehr als doppelt so hoch wie im Landkreis Mayen-Koblenz mit 259,3 Einwohner pro km<sup>2</sup> (hier Bevölkerungsdaten 31.12.2015 vom statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz).

Abbildung 3: Einwohnerdichte, Einwohner 2015 pro km<sup>2</sup>



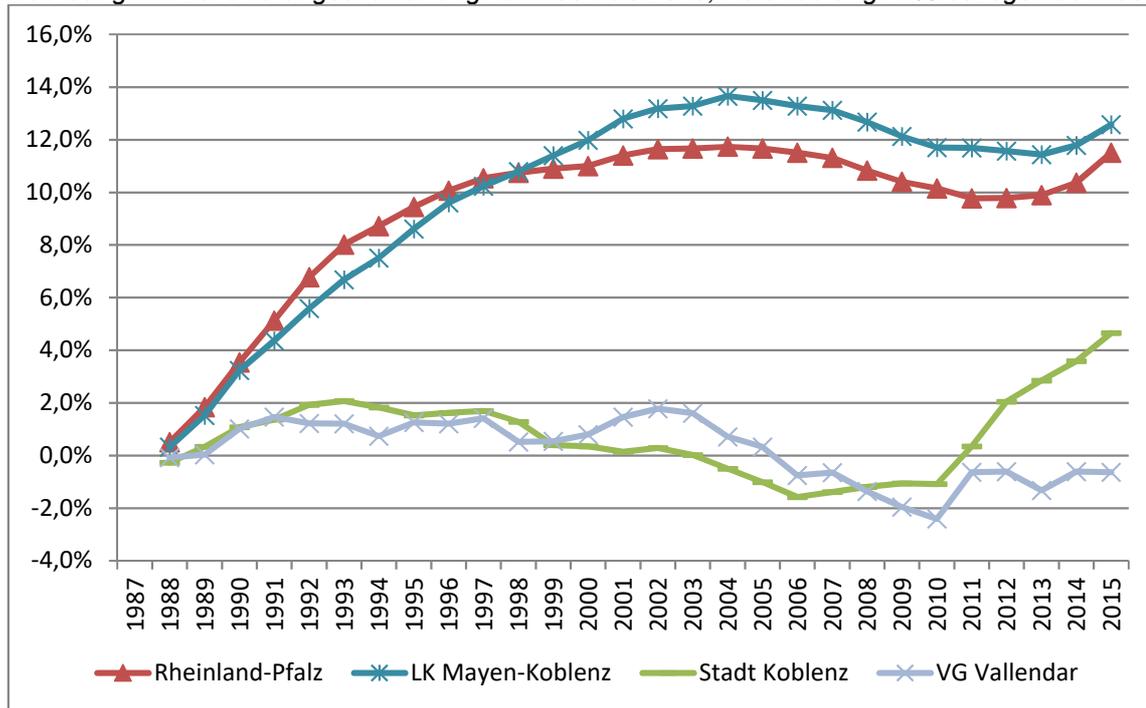
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### 1.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Verbandsgemeinde Vallendar verlief seit dem Jahr 1963 bis 1980 kontinuierlich steigend (mit Ausnahme des Jahres 1965). Seit 1980 schwanken die prozentualen Wachstumsraten von Jahr zu Jahr und liegen zwischen einem Wachstum von - 2,4 % und + 0,7 % gegenüber dem Vorjahr. Ein ausschließlich positives Bevölkerungswachstum verzeichnen weder die Stadt Vallendar noch die einzelnen Ortsgemeinden. Die Stadt Vallendar verzeichnet seit dem Jahr 2000 ein jährlich wechselndes Bevölkerungswachstum. Der Grund hierfür könnte mit dem Wechsel von Studenten am Hochschulstandort zusammenhängen. Zumindest ist seit 2011 eine Steigerung im Bevölkerungswachstum zu erkennen (mit Ausnahme des Jahres 2013).

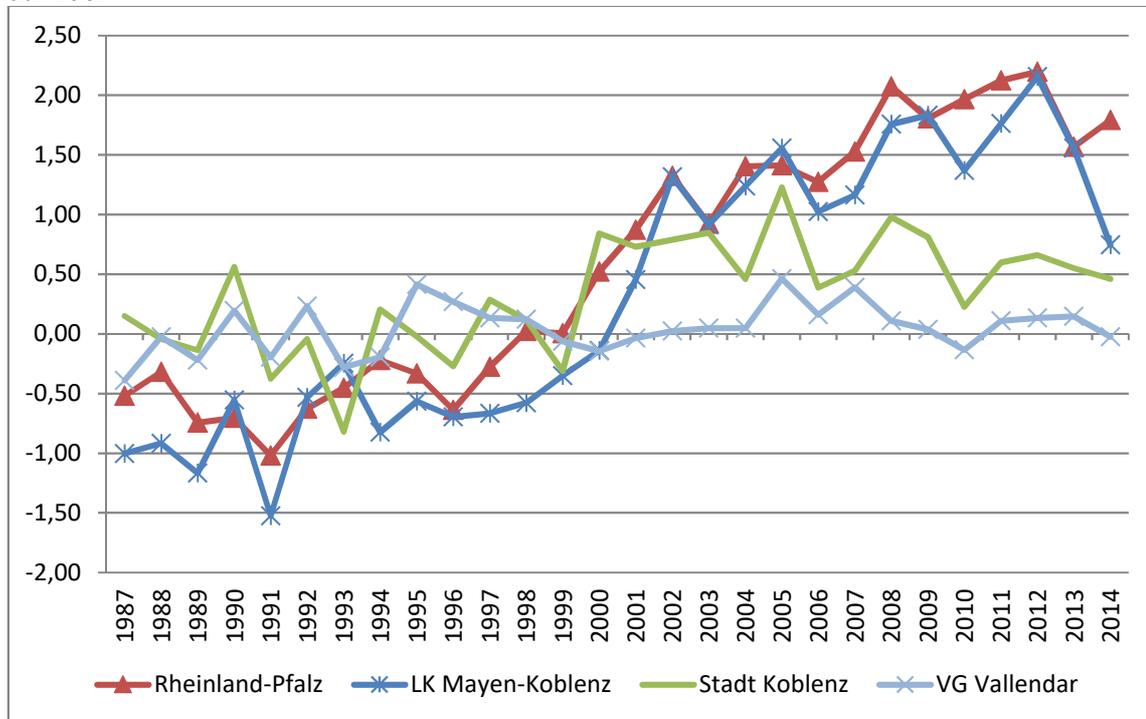
Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung stellt sich innerhalb der Verbandsgemeinde heraus, dass mehr Menschen sterben als geboren werden. Eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit Jahrzehnten bundesweit zu beobachten. Eine negative Tendenz lässt sich für die nächsten Jahre daher nicht ausschließen, zumal auch der Landkreis im Vergleich weniger Neugeborene als Verstorbene verzeichnet.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015, Veränderung in % bezogen auf 1987



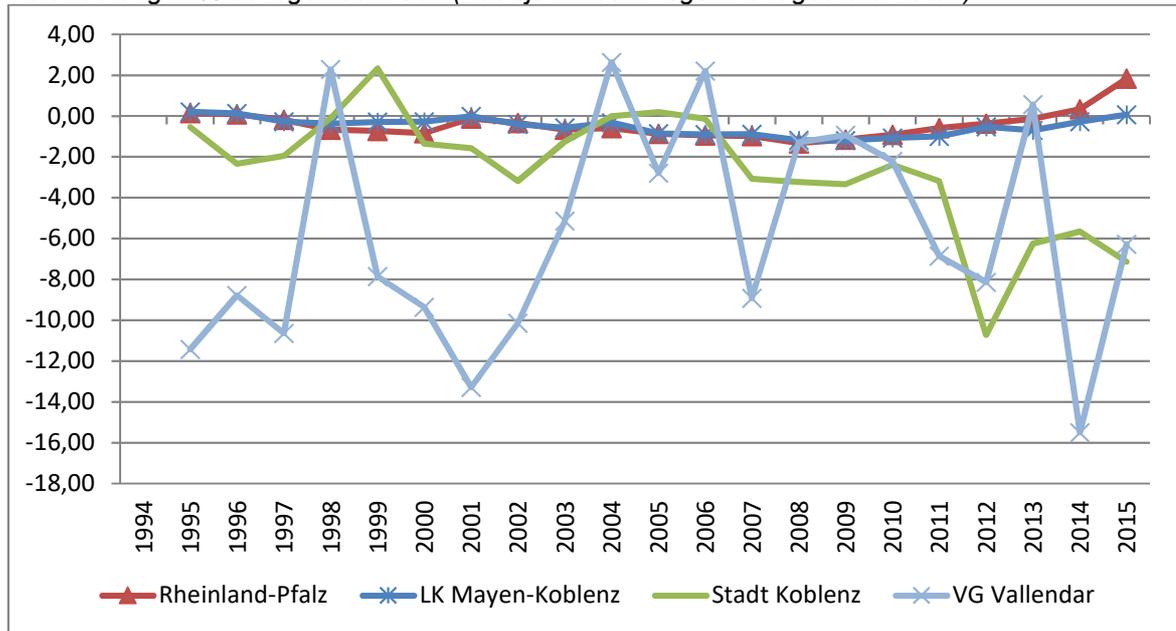
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 5: natürliche Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015, Veränderung in % bezogen auf 1987



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 6: wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung von 1994 bis 2015, Veränderung in % bezogen auf 1994 (Basisjahr 1994 wegen verfügbarere Daten)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

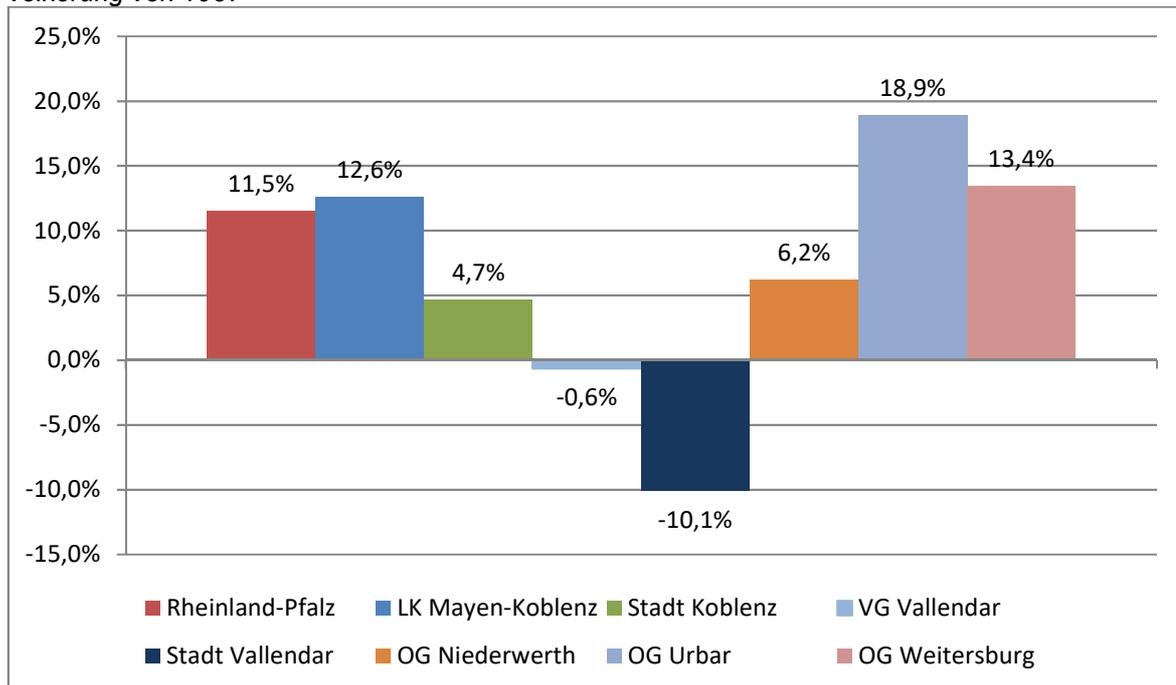
Die Bevölkerungsentwicklung wird, wie obige Diagramme verdeutlichen, dabei weniger von dem natürlichen Saldo als vielmehr von dem Wanderungssaldo beeinflusst. Das Wanderungssaldo der Verbandsgemeinde Vallendar unterliegt dabei extremen Schwankungen. Diese können evtl. mit dem Standort der WHU und somit einem hohen Anteil an zu- und wegziehenden Bevölkerungsteilen im Vergleich zur Gesamteinwohnerzahl begründet werden.

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung insgesamt

| Gebietseinheit   | Bevölkerung insgesamt |         | Veränderungen insgesamt |        |
|------------------|-----------------------|---------|-------------------------|--------|
|                  | 1987                  | 2015    | absolut                 | in %   |
| Rheinland-Pfalz  | 3.634.557             | 4052803 | 418.246                 | 11,5 % |
| LK Mayen-Koblenz | 188.246               | 211.925 | 23.680                  | 12,6 % |
| Stadt Koblenz    | 107.577               | 112.586 | 5.009                   | 4,7 %  |
| VG Vallendar     | 15.425                | 15.327  | -98                     | -0,6 % |

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung von 1987 bis 2015 in Prozent bezogen auf die Gesamtbevölkerung von 1987



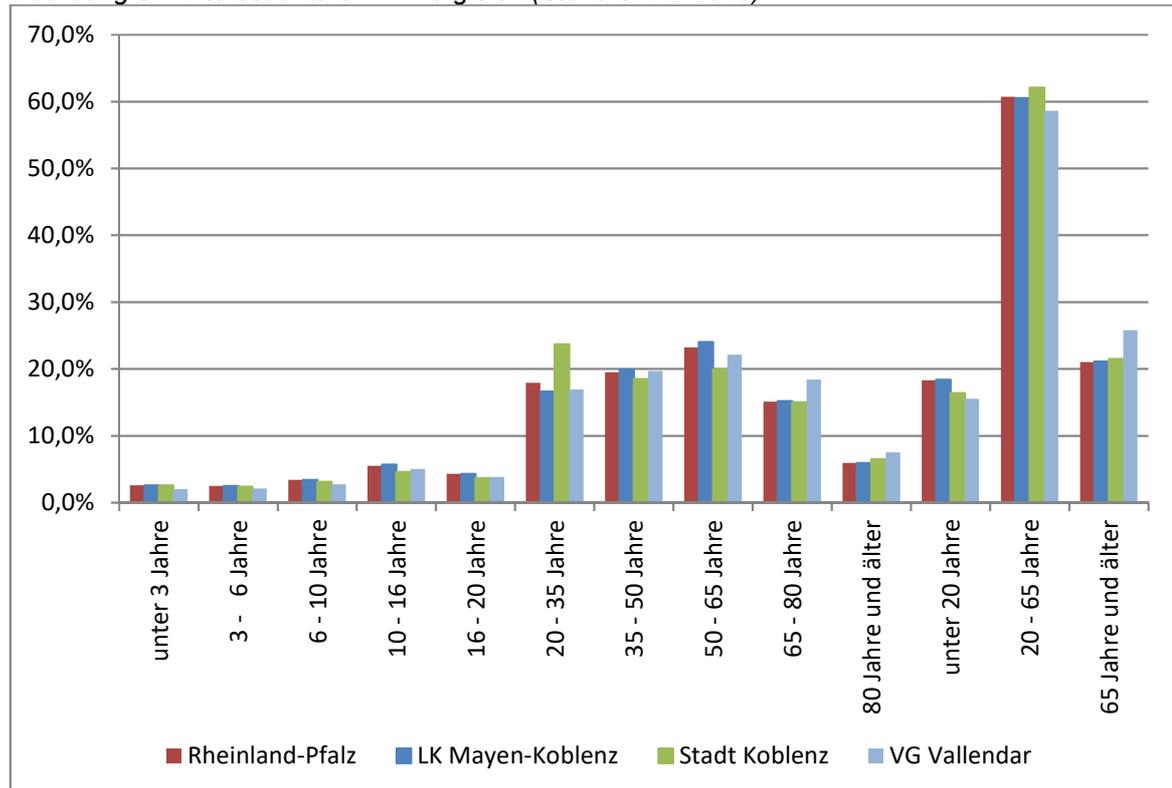
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Obige Tabelle und Diagramm zeigen, dass die Bevölkerung in der Verbandsgemeinde insgesamt um 0,6 % seit 1987 gesunken ist. Dies ist entgegen der Entwicklung in Rheinland-Pfalz, dem Landkreis und der Stadt Koblenz. Ein Bevölkerungswachstum, teilweise weit über dem Landesdurchschnitt, zeigen die Ortsgemeinden. Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Vallendar verläuft von 1987 bis 2015 stark negativ, wobei seit 2011 wieder ein leichtes Wachstum zu verzeichnen ist. Da die Stadt mehr als die Hälfte der Einwohner der Verbandsgemeinde stellt, wird damit das Wachstum der Ortsgemeinden mehr als neutralisiert.

### 1.1.2 Altersstruktur der Bevölkerung

Wie aus folgender Abbildung deutlich wird, weicht die Altersstruktur der Verbandsgemeinde Vallendar nicht wesentlich von denen der übergeordneten Planungsebenen ab. Ausschließlich der Anteil der über 65 Jährigen ist im Vergleich höher. Somit wird deutlich, dass mehr über 65-Jährige in der Verbandsgemeinde leben als Kinder oder Einwohner mittleren Alters. Im Vergleich zum Landkreis Mayen-Koblenz liegt die Verbandsgemeinde bei den Altersstrukturen im Verhältnis unter denen des Landkreises.

Abbildung 8: Altersstrukturen im Vergleich (Stand 31.12.2015)



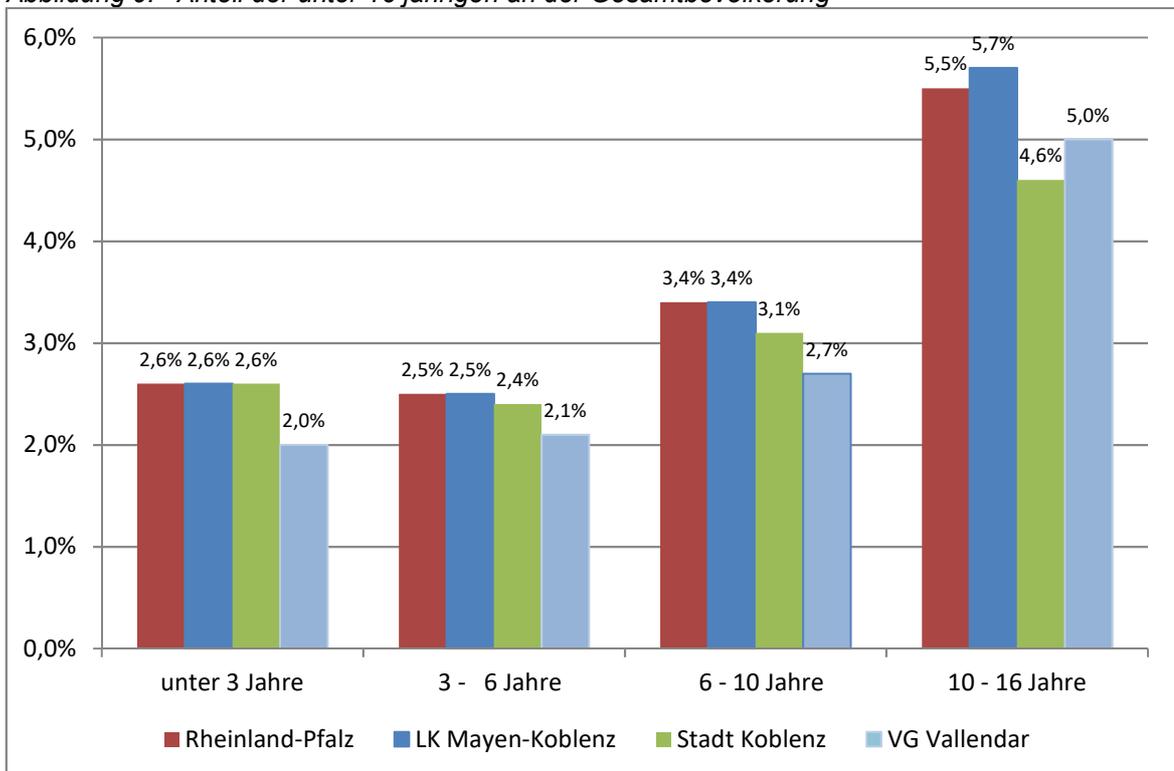
Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

*Tabelle 7: Altersstruktur in den Ortsgemeinden und den übergeordneten Planungsebenen*

|                  | unter 3 Jahre | 3 bis unter 6 Jahre | 6 bis unter 10 Jahre | 10 bis unter 16 Jahre | 16 bis unter 20 Jahre | 20 bis unter 35 Jahre | 35 bis unter 50 Jahre | 50 bis unter 65 Jahre | 65 bis unter 80 Jahre | 80 Jahre und älter |
|------------------|---------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| Rheinland-Pfalz  | 104.402       | 101.677             | 137.395              | 223.463               | 176.258               | 726.362               | 790.071               | 941.964               | 610.952               | 240.259            |
| LK Mayen-Koblenz | 5.413         | 5.244               | 7.180                | 12.042                | 9.209                 | 35.163                | 42.076                | 50.890                | 32.309                | 12.399             |
| Stadt Koblenz    | 2.983         | 2.672               | 3.461                | 5.148                 | 4.170                 | 26.643                | 20.875                | 22.407                | 16.912                | 7.315              |
| VG Vallendar     | 311           | 320                 | 409                  | 764                   | 578                   | 2.591                 | 3.015                 | 3.381                 | 2.814                 | 1.144              |
| Stadt Vallendar  | 153           | 132                 | 177                  | 358                   | 315                   | 1441                  | 1546                  | 1808                  | 1786                  | 786                |
| OG Niederwerth   | 17            | 28                  | 33                   | 68                    | 62                    | 231                   | 277                   | 321                   | 207                   | 80                 |
| OG Urbar         | 78            | 89                  | 106                  | 195                   | 131                   | 531                   | 663                   | 739                   | 462                   | 166                |
| OG Weitersburg   | 63            | 71                  | 93                   | 143                   | 70                    | 388                   | 529                   | 513                   | 359                   | 112                |

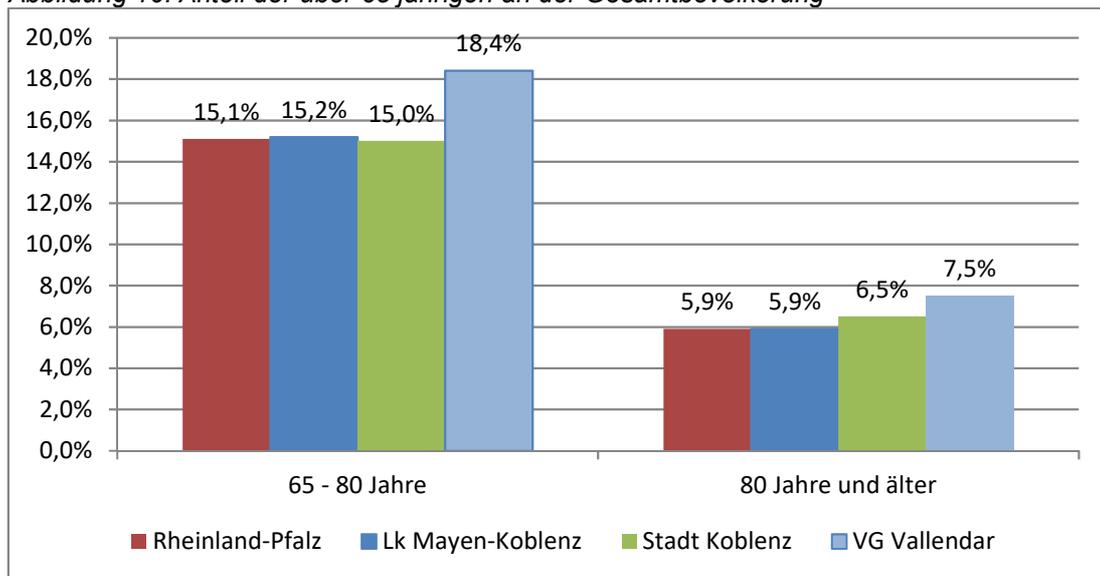
Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

*Abbildung 9: Anteil der unter 16 jährigen an der Gesamtbevölkerung*



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 10: Anteil der über 65 jährigen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Der Anteil der 65.-jährigen verhält sich im Vergleich zum Bundesland, dem Landkreis und dem nächsten Oberzentrum Koblenz gleich bei ca. 15, 1 %. Mit 18,4 % liegt der Anteil in der Verbandsgemeinde verhältnismäßig hoch. Auch dies entspricht den Beobachtungen der letzten Jahrzehnte.

Der hohe Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren hat ggf. auch den Grund, dass zu wenig neue Bauflächen zur Verfügung stehen, um junge Familien mit Kindern in der Verbandsgemeinde einen attraktiven Lebensstandort bieten zu können. Obige Aussage stellt ein wesentliches Planungsziel bei der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen dar (siehe auch Teil C, Kapitel 1.4).

Die Altersstruktur der Bevölkerung beeinflusst auch die Bevölkerungsprognosen, hier insbesondere die Fertilität.

### 1.1.3 Bevölkerungsprognose

Die 4. kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für die verbandsfreien Gemeinden und Verbandsgemeinden basiert auf dem Referenzzeitraum von 1970 bis 2013 bzw. die Prognose von 2013 bis 2035.

Eine Bevölkerungsprognose bis auf Ortsgemeindeebene ist nicht möglich, da die statistischen Einheiten hierfür zu klein sind. Bereits die teilweise extremen Schwankungen der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Gemeinden, wie in obigem Kapitel dargestellt, lassen weder eine Prognose noch eine Trenderaussage zu.

Tabelle 8: 4. kleinräumige Bevölkerungsprognose

| Gebietseinheit   | Bevölkerung insgesamt |          | Bevölkerungsverlust |       |
|------------------|-----------------------|----------|---------------------|-------|
|                  | 2013                  | 2035     | absolut             | in %  |
| RLP              | 4.003.745             | 384.1610 | -162.135            | -4,0% |
| LK Mayen-Koblenz | 209.785               | 198.614  | -11.171             | -5,3% |
| Stadt Koblenz    | 110.643               | 108.074  | -2.569              | -2,3% |
| VG Vallendar     | 15.222                | 14.310   | -912                | -6,0% |

Wie aus Kapitel 1.1.1 zu ersehen ist, hängt die Bevölkerungsentwicklung vorrangig von den Wanderungen ab. Wanderungen, insbesondere überregionale, unterliegen vielfältigen, nur zum Teil durch die Regionalplanung bzw. die Flächennutzungsplanung beeinflussbaren, Faktoren. Andere Faktoren, hierbei vorrangig die Ausweisung von Bauland und deren Preis, sind sehr wohl von der Flächennutzungsplanung beeinflussbar. So stehen die Bevölkerungsentwicklung und die Flächennutzungsplanung in einem ständigen Rückkopplungsprozess.

Ungeachtet oben dargestellter Abhängigkeiten, wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar durch die Ausweisung von Wohnbaufläche versucht, den zusätzlichen Wohnungsbedarf laut Schwellenwertberechnung in Kapitel 1.3, unter der besonderen Berücksichtigung der, den Ortsgemeinden zugewiesenen, besonderen Funktionen, zu decken.

Laut 4. kleinräumiger Bevölkerungsprognose sinkt die Bevölkerung der Verbandsgemeinde Vallendar von 15.222 Einwohnern im Jahr 2013 auf 14.310 Einwohner im Jahr 2035; dies entspricht einem Rückgang von -6,0 %. Damit liegt der prognostizierte Bevölkerungsverlust der Verbandsgemeinde Vallendar noch unter dem des Landkreises Mayen-Koblenz mit -5,3 % und wesentlich unter dem des Landes und der Stadt Koblenz.

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung (15.452 Einwohner zum Stichtag 31.12.2017) bestätigt die Prognose derzeit nicht.

## 1.2 Wohnungsentwicklung

Für die nachfolgenden Analysen wurde als Basisjahr 1987 gewählt.

Die Entwicklung des Wohnungsneubaus verläuft in der Verbandsgemeinde insgesamt schwankend mit 212 bis 1.347 neuerrichteten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden zwischen 1987 bis 2015. Diese verteilen sich unterschiedlich auf die einzelnen Ortsgemeinden bzw. die Stadt Vallendar.

**Tabelle 9: Wohnungsentwicklung von 1987 bis 2015**

|                 | Wohnungsbestand |       | Veränderungsrate 1987 bis 2015 |        | Durchschnittliche Zunahme des Wohnungsbestandes pro Jahr |       |
|-----------------|-----------------|-------|--------------------------------|--------|--|-------|
|                 | 1987            | 2015  | absolut                        | in %   | absolut  | in %  |
| VG Vallendar    | 5.948           | 8.442 | 2.494                          | 29,5 % | 89   | 1,3 % |
| Stadt Vallendar | 3.532           | 4.879 | 1.347                          | 27,6 % | 48   | 1,2 % |
| OG Niederwerth  | 479             | 691   | 212                            | 30,7 % | 8  | 1,3 % |
| OG Urbar        | 1.142           | 1.695 | 553                            | 32,6 % | 20   | 1,4 % |
| OG Weitersburg  | 795             | 1177  | 382                            | 32,5 % | 14   | 1,4 % |

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Innerhalb der Verbandsgemeinde hat die Wohnungsentwicklung seit 1987 kontinuierlich zugenommen. Von 1987 bis 2015 kamen innerhalb der Verbandsgemeinde im Durchschnitt jedes Jahr 89 Wohnungen hinzu, wobei hier über die Hälfte in der Stadt Vallendar errichtet wurden.

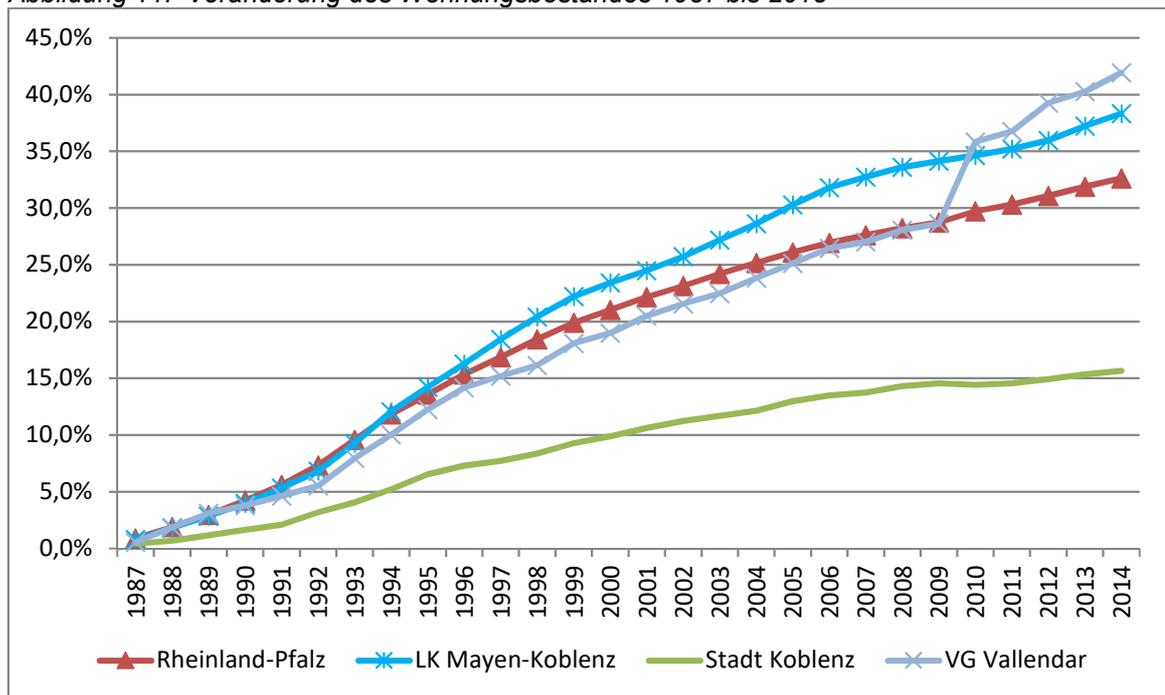
Aussagekräftiger in Bezug auf die Bautätigkeit in den einzelnen Ortsgemeinden ist allerdings der Vergleich der Bautätigkeit der Ortsgemeinden bzw. der Stadt mit übergeordneten Ebenen. Um einen Vergleich zu ermöglichen, wurde die Veränderung des Wohnungsbestandes zwischen den Jahren 1987 bis 2015 auf die Einwohnerzahlen bzw. den Wohnungsbestand 1987 heruntergerechnet und zusätzlich die Veränderungsrate, bezogen auf den Wohnungsbestand 1987, errechnet.

**Tabelle 10: Veränderung des Wohnungsbestands nach 1987, Vergleich mit übergeordneten Planungsebenen**

|                  | Bevölkerung 1987 | Wohnungsbestand 1987 | Veränderung des Wohnungsbestands 1987 bis 2015 | Veränderung des Wohnungsbestands pro 100 Einwohner 1987 | Veränderung des Wohnungsbestands in % zum Wohnungsbestand 1987 |
|------------------|------------------|----------------------|--|---|--|
| Rheinland-Pfalz  | 3.634.557        | 1.489.225            | 485.989  | 13  | 32,6 %   |
| LK Mayen-Koblenz | 188.245          | 73.902               | 28.328   | 15  | 38,3 %   |
| Stadt Koblenz    | 107.577          | 49.847               | 7.807  | 7   | 15,7 %   |
| VG Vallendar     | 15.425           | 5.948                | 2.494  | 16  | 41,9 %   |
| Stadt Vallendar  | 9.456            | 3.532                | 1.347  | 14  | 38,1 %   |
| OG Niederwerth   | 1.247            | 479                  | 212  | 17  | 44,3 %   |
| OG Urbar         | 2.658            | 1.142                | 553  | 21  | 48,4 %   |
| OG Weitersburg   | 2.064            | 795                  | 382  | 19  | 48,1 %   |

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 11: Veränderung des Wohnungsbestandes 1987 bis 2015

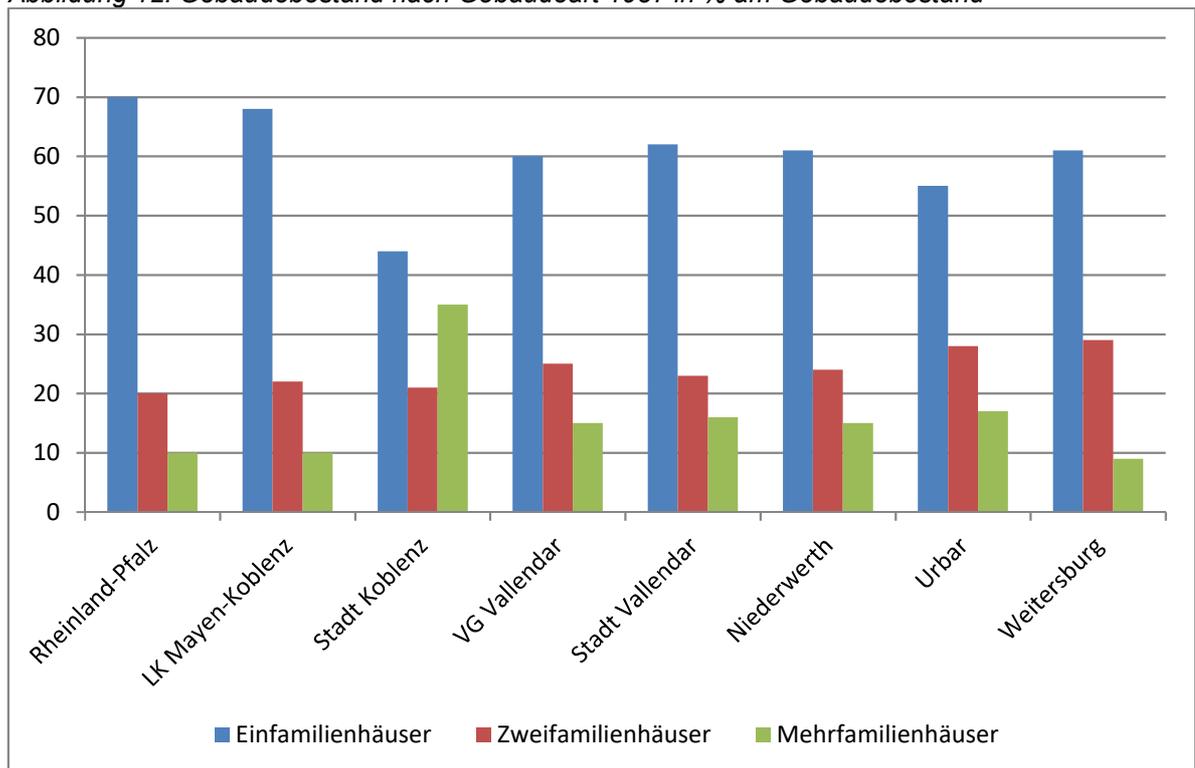


Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Bezogen auf die Einwohnerzahlen liegt dabei, die Ortsgemeinde Urbar mit 21 neuen Wohnungen pro 100 Einwohner seit 1987 deutlich an der Spitze, gefolgt mit 19 neuen Wohnungen pro 100 Einwohner seit 1987 in der Ortsgemeinde Vallendar. Auch die Ortsgemeinde Niederwerth und die Stadt Vallendar liegen noch über den Durchschnitt des Landes. Dies entspricht somit nicht der Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Vallendar, welche im Gegensatz zu dem Landkreis, der Stadt Koblenz und dem Land einen Verlust aufweist.

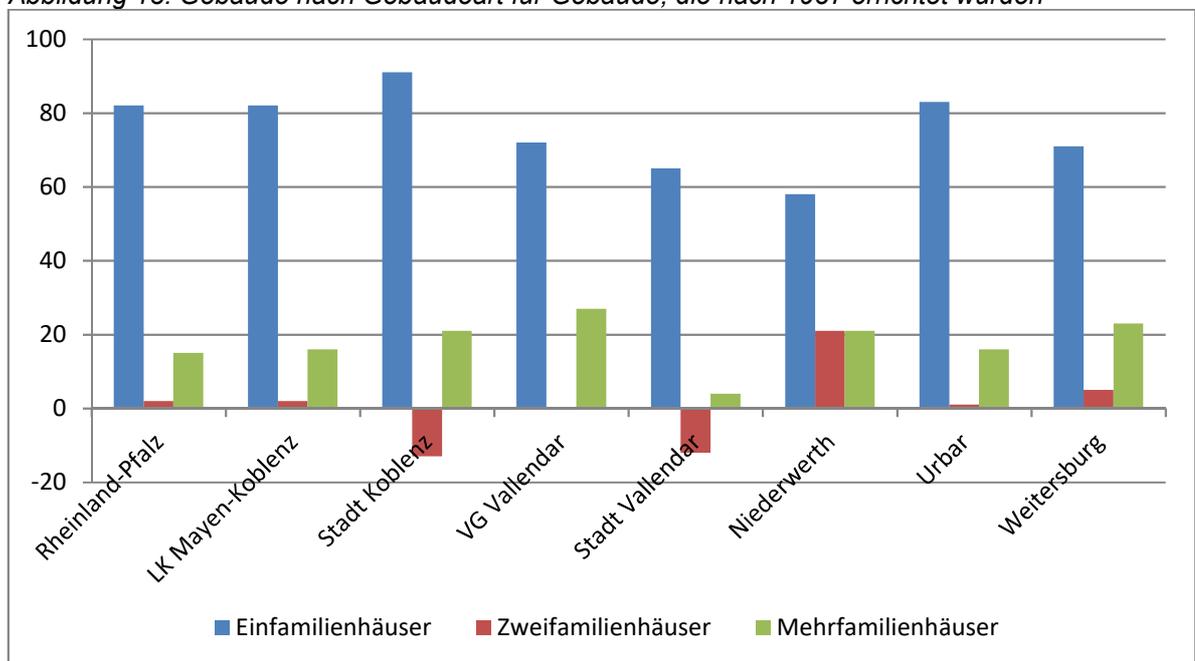
Für die künftige Wohnbauflächenausweisung und noch mehr für die folgende Stufe der verbindlichen Bauleitplanung ist von Bedeutung, welche Gebäudearten den Wohnungsbestand mehrten. Bei folgender Auswertung wird daher verglichen, ob neue Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung, zwei Wohnungen oder drei und mehr Wohnungen errichtet wurden. Der Vergleich zu übergeordneten Planungsebenen wird dabei ebenfalls gezogen.

Abbildung 12: Gebäudebestand nach Gebäudeart 1987 in % am Gebäudebestand



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Abbildung 13: Gebäude nach Gebäudeart für Gebäude, die nach 1987 errichtet wurden



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Aus obigen Abbildungen ist deutlich zu erkennen, dass Anteil der Einfamilienhäuser in der Verbandsgemeinde Vallendar 1987 bei 60 % lag, damit war dieser Anteil geringer als im Landkreis und im Land.

Wird die Veränderung des Gebäudebestandes zwischen 1987 und 2015 als Hilfsgröße für die neu errichteten bzw. abgerissenen Gebäude herangezogen, zeigt sich, dass seit 1987 zu einem weit überwiegenden Teil Einfamilienhäuser errichtet wurden. In dem Oberzentrum Koblenz ist der Anteil am größten, wohingegen in der Verbandsgemeinde Vallendar mit 72 % anteilig weniger Einfamilienhäuser errichtet wurden als im Landkreis oder im Land.

Insgesamt zeigen die Abbildungen, dass der Wohnungsbestand in den letzten Jahren stark gewachsen ist, was nicht ganz im Verhältnis steht zu den Verlusten in der Bevölkerungsentwicklung. Es zeigt sich ebenfalls, dass vorrangig Wohnungen in Gebäuden mit 1 oder mehr als 3 Wohneinheiten hinzukommen. Bei den neuen Wohnungen seit 1987 spielen Gebäude Wohnungen in Zweifamilienhäusern kaum noch eine Rolle.

Für die Flächennutzungsplanung und die spätere Bebauungsplanung hat dies die Konsequenz, dass Bauplätze sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser geplant werden sollten.

*Tabelle 11: Vergleich der Neuerrichteten Wohngebäude mit den vor 1987 errichteten Wohngebäuden nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern*

|                     | Bestand Einfamilienhäuser 1987 | nach 1987 errichtete Einfamilienhäuser | Bestand Zweifamilienhäuser 1987 | nach 1987 errichtete Zweifamilienhäuser | Bestand Mehrfamilienhäuser 1987 | nach 1987 errichtete Mehrfamilienhäuser |
|---------------------|--------------------------------|--|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
| OG Niederwerth      | 181                            | 65                                     | 72                              | 23                                      | 44                              | 23                                      |
| OG Urbar            | 338                            | 276                                    | 172                             | 5                                       | 106                             | 52                                      |
| OG Weitersburg      | 314                            | 158                                    | 149                             | 12                                      | 48                              | 51                                      |
| Stadt Vallendar     | 1283                           | 212                                    | 469                             | -38                                     | 322                             | 138                                     |
| <b>VG Vallendar</b> | <b>2116</b>                    | <b>711</b>                             | <b>862</b>                      | <b>2</b>                                | <b>520</b>                      | <b>264</b>                              |

*Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz*

### 1.3 Schwellenwertberechnung

Ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung ist mittlerweile die sogenannte Schwellenwertberechnung<sup>1</sup>, die als Ziel der Landesplanung und Raumordnung Grundlage der Neuaufstellung ist. Diese Vorgaben beruhen auf Ziel 31 und 32 des LEP IV.

#### **Z 31**

*Die quantitative Flächenneuanspruchnahmen ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können.*

#### **Z 32**

*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.*

Der Aufgabenstellung zur Festlegung von Schwellenwerten kam die Planungsgemeinschaft Westerwald-Mittelrhein mit den Fortschreibungsentwürfen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2011 und 2014 nach. Im Entwurf 2014 wurde in Z 30 die Berechnungsmethodik des Schwellenwertes dahingehend modifiziert, als dass nun auf die verfügbaren Innenpotentiale (Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen mit einer Größe über 2000 qm z.B. innerörtliche Grünflächen oder große Gärten, die zur Bebauung erschlossen werden können) und Baulücken (unmittelbar bebaubare und erschlossene Grundstücke, für die Baurecht besteht) abgestellt wird.

Mit LEP IV und dem Ende 2017 in Kraft getretenen RROP wird den Trägern der kommunalen Planungshoheit vorgegeben, wie der Schwellenwert zu berechnen ist. Der Schwellenwert berechnet sich aus dem Bedarfswert subtrahiert um den Potentialwert.

#### **Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Vallendar für 2035**

**Schwellenwert = Bedarfswert - Potentialwert**

---

<sup>1</sup> Der sogenannte Schwellenwert gibt die maximale Flächengröße für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, die eine Verbandsgemeinde bei Fortschreibungen oder Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans neu ausweisen darf. Er darf nicht überschritten werden. Die Ermittlung des Schwellenwertes wird im folgenden Text erläutert.

### 1.3.1 Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Vallendar für 2030

Der Bedarfswert gibt den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha wieder. Er ermittelt sich wie folgt:

**Bedarfswert** (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = **Einwohnervorausberechnung** zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x **Bedarfsausgangswert** (nach Z 31) : **Wohnbaudichte** (nach Z32) x **Planreichweite** : 1000

Die aktuelle **vierte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung** stellt eine Prognose bis auf die Ebenen der Verbandsgemeinden zur Verfügung. Der Anhang Methodik Schwellenwerte des RROP beruht auf der Bevölkerungsvorausberechnung der dritten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 nach der mittleren Variante des statistischen Landesamtes. Auch diese liegt nur bis zur Ebene der Verbandsgemeinden vor. Die Planungsgemeinschaft hat für ihre Ermittlung der Schwellenwerte für die Ebene der Ortsgemeinden bzw. deren Summe für das Jahr 2030 die prozentuale Ausgangsverteilung an der Gesamtbevölkerung der Verbandsgemeinden übernommen. Diese Methodik wird übernommen.

Tabelle 12: Einwohner 2035 pro Gemeinde

| Gemeinde                      | Einwohner<br>31.12.2017 | Anteil an Einwohnern<br>der Verbandsgemeinde | umgerechnete<br>Einwohner nach<br>Prognose 2035 |
|-------------------------------|-------------------------|--|---|
| Stadt Vallendar               | 8.480                   | 54,88%                                       | 7.953   |
| Niederwerth                   | 1.295                   | 8,38%  | 1.199   |
| Urbar                         | 3.228                   | 20,89%                                       | 2.989   |
| Weitersburg                   | 2.449                   | 15,85%                                       | 2.268   |
| Verbandsgemeinde<br>Vallendar | 15.452                  | 100,00%                                      | 14.310  |

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und der vierten kleinräumigen Bevölkerungsprognose

Als **Bedarfsausgangswerte** werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für das Mittelzentrum Vallendar 3,0 WE/1.000 EW/a und für die Ortsgemeinden Niederwerth, Urbar und Weitersburg 2,0 WE/1.000 EW/a

Als **Dichtewerte** werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für das Mittelzentrum Vallendar mindestens 25 WE/ha und für die Ortsgemeinden 15 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird von 2017 bis 2035 = 18 Jahre ausgegangen. Das Planverfahren wird voraussichtlich wegen der noch durchzuführenden Verfahrensschritte und der intensiven Einbindung der Gemeinden noch rund zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen. Der Prognosezeitpunkt von 2035 entspricht somit einem realistischen Zeitraum bis zur nächsten Gesamtfortschreibung oder Neuaufstellung von 15 Jahren ab 2020.

Es ergeben sich folgende Bedarfswerte:

Table 13: Bedarfswerte der Gemeinden

| <b>Bedarfswert Stadt Vallendar</b>                   |                   |
|--|-------------------|
| Einwohnervorausberechnung 2035 für VG*               | 14.310 EW         |
| davon für die Stadt Vallendar                        | 7.853 EW          |
| Bedarfsausgangswert:<br>Kooperierendes Mittelzentrum | 3,0 WE/1.000 EW/a |
| Wohnbaudichte  | 25 WE/ha          |
| Planreichweite                                       | 18 Jahre          |
| <b>Bedarfswert = 7.938 EW x 3,0</b>                  | <b>16,96 ha</b>   |
| <b>WE/1.000EW/a : 25 WE/ha x 18 Jahre</b>            |                   |

| <b>Bedarfswert Ortsgemeinde Niederwerth</b>       |                   |
|---|-------------------|
| Einwohnervorausberechnung 2035 für VG             | 14.310 EW         |
| davon für die Ortsgemeinde Niederwerth            | 1.199 EW          |
| Bedarfsausgangswert:<br>Orte mit Eigenentwicklung | 2,0 WE/1.000 EW/a |
| Wohnbaudichte                                     | 15 WE/ha          |
| Planreichweite                                    | 18 Jahre          |
| <b>Bedarfswert = 1.236 EW x 2,0</b>               | <b>2,88 ha</b>    |
| <b>WE/1.000EW/a : 15 WE/ha x 18 Jahre</b>         |                   |

| <b>Bedarfswert Ortsgemeinde Urbar</b>             |                   |
|---|-------------------|
| Einwohnervorausberechnung 2035 für VG             | 14.310 EW         |
| davon für die Ortsgemeinde Urbar                  | 2.989 EW          |
| Bedarfsausgangswert:<br>Orte mit Eigenentwicklung | 2,0 WE/1.000 EW/a |
| Wohnbaudichte                                     | 15 WE/ha          |
| Planreichweite                                    | 18 Jahre          |
| <b>Bedarfswert = 2.950 EW x 2,0</b>               | <b>7,17 ha</b>    |
| <b>WE/1.000EW/a : 15 WE/ha x 18 Jahre</b>         |                   |

| <b>Bedarfswert Ortsgemeinde Weitersburg</b>       |                   |
|---|-------------------|
| Einwohnervorausberechnung 2035 für VG             | 14.310 EW         |
| davon für die Ortsgemeinde Weitersburg            | 2.268 EW          |
| Bedarfsausgangswert:<br>Orte mit Eigenentwicklung | 2,0 WE/1.000 EW/a |
| Wohnbaudichte                                     | 15 WE/ha          |
| Planreichweite                                    | 18 Jahre          |
| <b>Bedarfswert = 2.186 EW x 2,0</b>               | <b>5,44 ha</b>    |
| <b>WE/1.000EW/a : 15 WE/ha x 18 Jahre</b>         |                   |

Gesamtbedarfswert für die Verbandsgemeinde Vallendar

**17,96 ha + 2,88 ha + 7,17 ha + 5,44 ha = 32,46 ha\***

\* Abweichungen wegen Rundung

### 1.3.2 Potentialwert für die Verbandsgemeinde Vallendar

Von dem Bedarfswert von 32,46 ha sind die Außenpotentiale und verfügbaren Innenpotentiale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren.

#### **Außenpotential:**

Das Außenpotential ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus 2006, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

*Tabelle 14: Außenpotentiale der Gemeinden*

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Niederwerth (W)             | 2,85 ha        |
| Urbar (M)                   | 0,0 ha         |
| Vallendar (W)               | 0,0 ha         |
| Weitersburg (W)*            | 3,17 ha        |
| <b>Summe Außenpotential</b> | <b>6,02 ha</b> |

#### **Innenpotential:**

Das Innenpotential ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgeben sind, und den verfügbaren Baulücken. Innenpotentiale, d.h. Flächen im Innenbereich ab 2.000 qm liegen in keiner der Gemeinden vor.

Hinsichtlich der Baulücken wurden die Daten von Raum<sup>+</sup> verwandt.

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum<sup>+</sup> Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus Raum<sup>+</sup> sollen dabei die Gemeinden unterstützen ihr Innenpotential und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum<sup>+</sup> können die Gemeinden das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum<sup>+</sup> Daten sind von der Verbandsgemeindeverwaltung kontinuierlich gepflegt und bereinigt worden.

Offen blieb zunächst die Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken. Zur Ermittlung der Verfügbarkeit hat die Verbandsgemeindeverwaltung alle Eigentümer von Baulücken angeschrieben und die Verwertungsabsichten abgefragt.

Das Ergebnis ist wie folgt:

**Rücklaufquote 46 %**

Damit konnte der Status der 2015 insgesamt 309 Baulücken für 139 Baulücken geklärt werden.

*Tabelle 15: Baulücken in den Gemeinden Stand 2015*

| Gemeinde    | Anzahl Baulücken | verfügbar | nicht verfügbar | Bauabsicht | keine Rückmeldung |
|-------------|------------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|
| Niederwerth | 49               | --        | 22              | 9          | 26                |
| Urbar       | 40               | 17        | 3               |            | 20                |
| Vallendar   | 70               | 13        | 13              | 13         | 35                |
| Weitersburg | 142              | 19        | 36              | 13         | 81                |
| VG gesamt   | 301              | 49        | 74              | 26         | 162               |

*(Doppelnennungen (nicht verfügbar und Bauabsicht) möglich)*

Seitens der Verbandsgemeindeverwaltung wurden die Ergebnisse der Befragung in Raum+ übernommen (mit dem Attribut „Interesse des Eigentümers“ und „Blockade/ Aktivität“), so können für die folgende Potentialermittlung die blockierten Baulücken direkt unberücksichtigt bleiben.

Eine Rücklaufquote von knapp der Hälfte ist ungewöhnlich und erfreulich hoch. Festzulegen bleibt eine Schätzung der Verfügbarkeit bei den verbliebenen 162 Baulücken. Hier gibt es die Möglichkeit, zu unterstellen, dass die Eigentümer, die nicht geantwortet haben, auch nicht an einer Verwertung ihres Grundstückes interessiert sind und die 162 Baulücken somit auch nicht verfügbar sind. Es kann aber auch auf andere Werte zurückgegriffen werden.

Die Broschüre des Ministeriums für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ setzt sich ebenfalls mit der Mobilisierbarkeit der Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage auseinander. Hier wird eine regionale Betrachtung vorgenommen, die zu dem Ergebnis kommt, dass in der Region Mittelrhein-Westerwald nur weniger als 25 % der Flächen ohne Hinderungsgründe aktivierbar sind. Diese Zahl stimmt bei allen Unwägbarkeiten auch mit den Erfahrungen aus Befragungsergebnissen in der Region überein. Folglich wurde bei der vorliegenden Potentialermittlung mit einer Verfügbarkeit von 25 % bei den 162 unbeantworteten Baulücken gerechnet.

Im Ergebnis liegen in Form von Baulücken aktuell folgende Innenpotentiale in Form von Baulücken vor:

*Tabelle 16: Anrechnung der Baulücken*

| Gemeinde               | Baulücken insgesamt in qm |               | verfügbar nach Befragung in m <sup>2</sup> (nicht blockiert) |              | nicht verfügbar nach Befragung in m <sup>2</sup> (blockiert) |              |
|------------------------|---------------------------|---------------|--|--------------|--|--------------|
|                        | W                         | M             | W  | M            | W  | M            |
| Niederwerth            | 18.660                    | 1.358         | 0  | 0            | 8.362  | 0            |
| Urbar                  | 20.593                    | 2.221         | 7.655  | 0            | 1.498  | 0            |
| Vallendar              | 40.706                    | 7.215         | 6.764  | 4.136        | 6.741  | 1.701        |
| Weitersburg            | 53.300                    | 4.491         | 3.774  | 1.566        | 16.781   | 321          |
| <b>Summe Baulücken</b> | <b>133.259</b>            | <b>15.285</b> | <b>18.193</b>  | <b>5.702</b> | <b>33.382</b>  | <b>2.022</b> |

*Quelle: Raum+ (letzter Abruf 27.02.2019)*

| Gemeinde               | keine Angabe nach Befragung in m <sup>2</sup> (Feld Blockade/Aktivität nicht ausgefüllt) |              | anzurechnen in qm (W = 100 %, M = 50 %, verfügbar = 100 %, keine Angabe = 25 %) |
|------------------------|--|--------------|---|
|                        | W  | M            |   |
| Niederwerth            | 10.299   | 1.358        | 2.744   |
| Urbar                  | 11.441   | 2.221        | 3.138   |
| Vallendar              | 27.202   | 1.379        | 6.973   |
| Weitersburg            | 32.745   | 2.604        | 8.512   |
| <b>Summe Baulücken</b> | <b>81.687</b>  | <b>7.562</b> | <b>21.367</b>   |

\*Rundungsabweichungen möglich

Die Verfügbarkeit wurde dabei bei den Baulücken, bei denen eine Rückmeldung seitens des Eigentümers einging, so angesetzt wie geantwortet und bei den übrigen Baulücken, wurde von einer Verfügbarkeit von 25 % ausgegangen. Zudem wurden die Baulücken in gemischten Bauflächen nur mit 50 % ihrer Größe angerechnet.

### 1.3.3 Ergebnis der Schwellenwertberechnung

Tabelle 17: Schwellenwerte in ha

| Gemeinde         | Bedarfwert   | Außenpotential | Innenpotential<br>(nicht blockierte Baulücken zu 100 % und Baulücken ohne Angaben zu 25%) | Schwellenwert |
|------------------|--------------|----------------|---|---------------|
| Niederwerth      | 2,88         | 2,85           | 0,27  | -0,24         |
| Urbar            | 7,17         | 0              | 1,08  | 6,09          |
| Vallendar        | 16,96        | 0              | 1,58  | 15,38         |
| Weitersburg      | 5,44         | 3,17           | 1,31  | 0,96          |
| <b>VG gesamt</b> | <b>32,46</b> | <b>6,02</b>    | <b>4,24</b>   | <b>22,20</b>  |

Wie aus obiger Tabelle erkennbar, dürften rein rechnerisch Urbar und Vallendar im Rahmen dieser Neuaufstellung des FNP noch neue größere Flächen sowie Weitersburg geringfügig ausweisen und Niederwerth müsste Flächen zurücknehmen.

Neben der rein rechnerischen Ermittlung des Schwellenwertes sind allerdings noch andere Gesichtspunkte zu beachten.

Bekanntermaßen ist die topografische und naturräumliche Situation bei der Stadt und den Ortsgemeinden nicht vergleichbar.

Es liegt in der Planungshoheit der Verbandsgemeinde als Trägerin der Flächennutzungsplanung die Flächen planerisch sinnvoll im gesamten Verbandsgemeindegebiet zu verteilen.

Die Berechnungen für die einzelnen Gemeinden dienen nur der Orientierung.

## 1.4 Wohnbauflächenausweisung

In unten stehender Tabelle werden Außenpotentiale nicht berücksichtigt, da diese bei den Neuausweisungen wieder mitenthalten sind.

Da es sich um eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans handelt und nicht um eine Fortschreibung werden alle bisher nicht durch verbindliche Bauleitplanung umgesetzten geplanten Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen einer neuen Prüfung unterzogen und „auf Null gesetzt“. Alle Neuausweisungen sind tatsächliche Neuausweisungen, auch wenn die Flächen bisher schon im Flächennutzungsplan enthalten waren. Alle Entnahmen werden bei der Schwellenwertberechnung nicht als Negativpotential betrachtet. Es findet daher kein Flächentausch statt.

Geplant sind aktuell folgende Flächenausweisungen:

Tabelle 18: Neuausweisungen

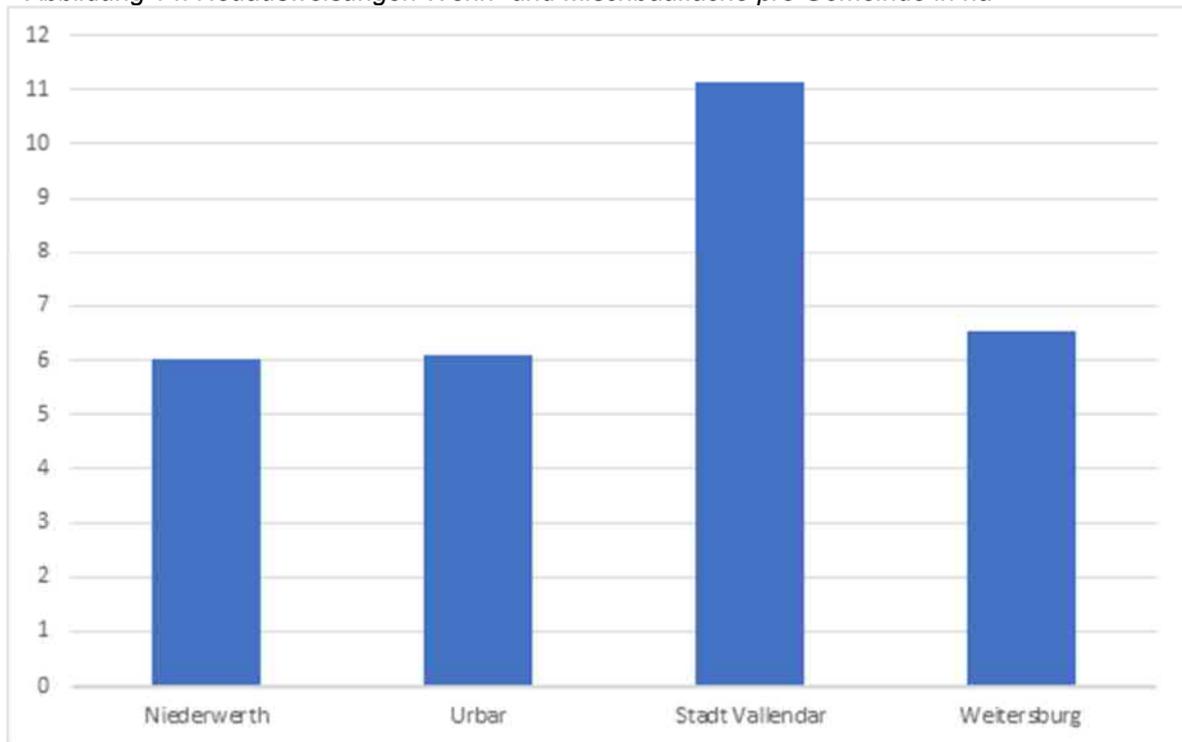
| Gemeinde         | Schwellenwert<br>(Bedarfwert –<br>Innenpotential) | Neuausweisung teilweise<br>überlagernd mit Darstellungen<br>FNP 1995<br>(W = 100 %, M = 50%) |
|------------------|---|--|
| Niederwerth      | 2,61 ha   | 6,04 ha  |
| Urbar            | 6,09 ha   | 6,09 ha  |
| Vallendar        | 15,38 ha  | 11,15 ha   |
| Weitersburg      | 4,13 ha   | 6,54 ha  |
| <b>VG gesamt</b> | <b>28,22 ha</b>                                   | <b>29,82 ha</b>  |

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit den Werten beantragt, die über dem Schwellenwert lag. Die Verbandsgemeinde erhoffte sich aus den Ergebnissen der landesplanerischen Stellungnahme größt mögliche Informationen über die Neuausweisungen und eine gute Abwägungsbasis für die folgenden Verfahrensschritte. Aus der landesplanerischen Bewertung ergab sich auch unter Betrachtung der einzelnen Stellungnahmen der Behörden allerdings kaum Potential Flächen als nicht umsetzbar zu deklarieren (mit Ausnahme einer Fläche auf der Deponie, die für die vorliegende Fassung wieder entnommen wurde). Das Abwägungsmaterial, um die Flächen, in einer Größenordnung, der im Rahmen des Schwellenwertes liegt, innerhalb der Verbandsgemeinde zu verteilen, konnte unabhängig davon vervollständigt werden. Die Verbandsgemeinde konnte eine Abwägung vornehmen, die auch die topografischen und naturräumliche Gegebenheiten sowie die Funktionen der Gemeinden berücksichtigt, so dass im Ergebnis die Größe der Neuausweisungen an Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen unter den Schwellenwert liegt.

Zwecks Veranschaulichung der Wohnbauflächenausweisungen (bzw. Ausweisung gemischter Baufläche) wurden die Ausweisungen in Relation zu der derzeitigen Einwohnerzahl gestellt.

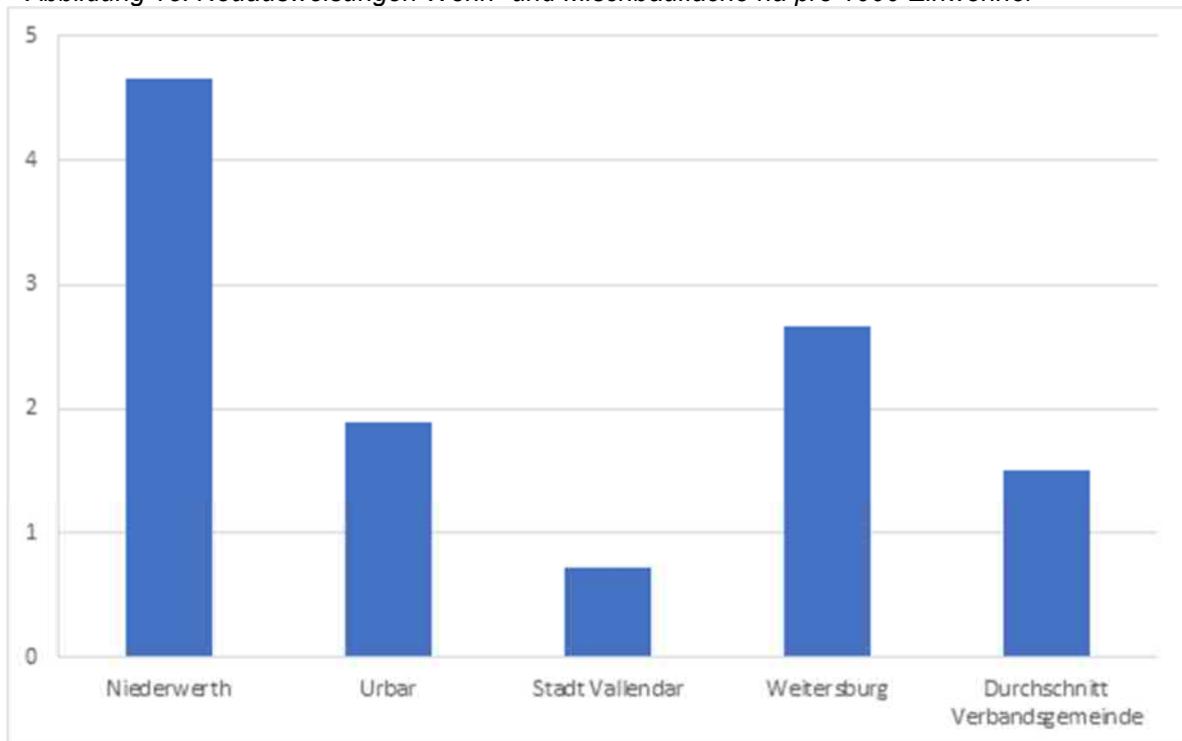
Als Prämisse für jede neue (Wohn-) Bauflächenausweisung gilt, dass ein verbindliches Bauleitplanverfahren erst eingeleitet wird, wenn der Bedarf hierfür besteht. Die in einigen Gemeinden an mehreren Stellen gleichzeitig ausgewiesenen Bauflächen verbessern die Auswahlmöglichkeit einer Gemeinde für ihre bauliche Entwicklung und schafft größer Unabhängigkeit von derzeitigen Eigentumsverhältnissen.

Abbildung 14: Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche pro Gemeinde in ha



Quelle: eigene Berechnung

Abbildung 15: Neuausweisungen Wohn- und Mischbaufläche ha pro 1000 Einwohner



Quelle: eigene Berechnung

## 2 Funktion „Arbeiten“

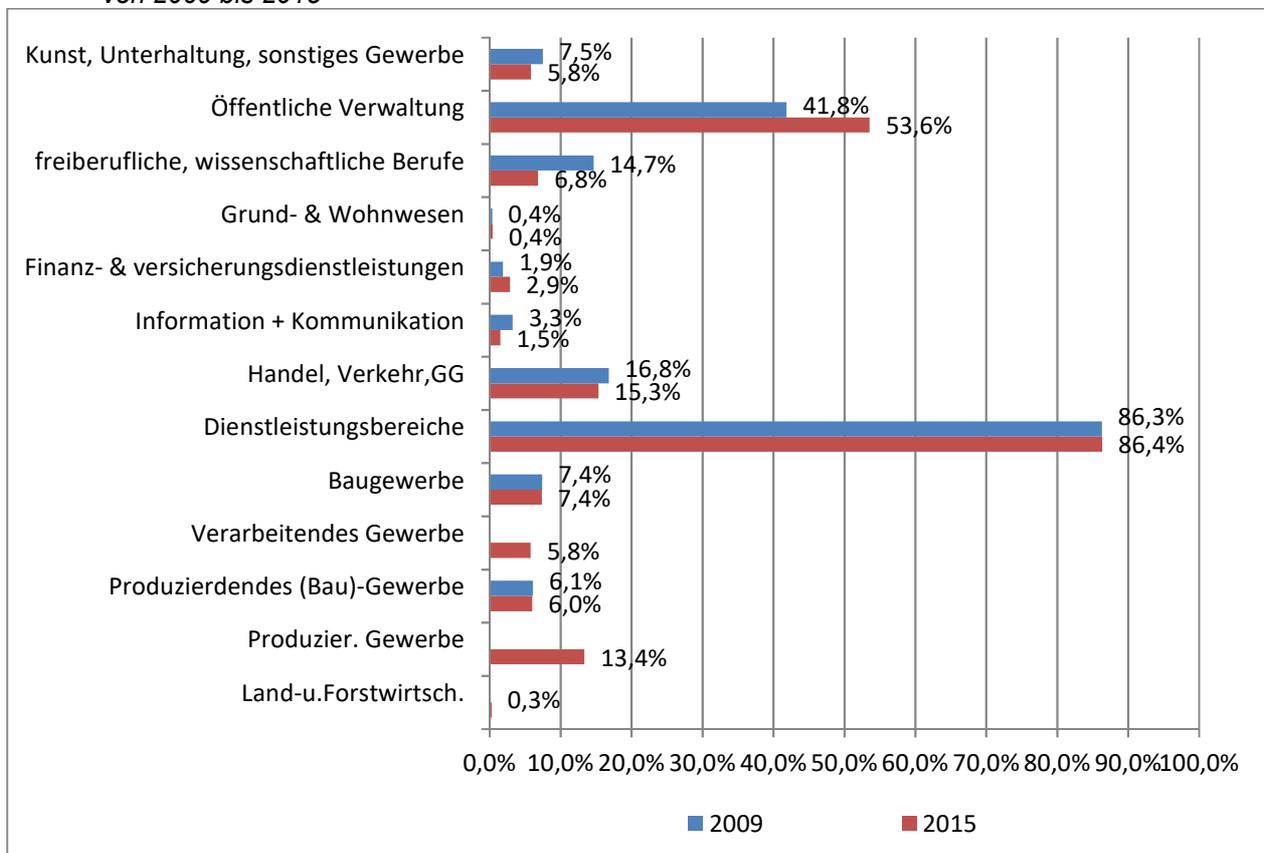
### 2.1 Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur der Verbandsgemeinde Vallendar wurde, der Aufgabe eines Flächennutzungsplans entsprechend, nur grob untersucht. Mittels der Beschäftigtenstatistik sowie der Pendlerdaten von 2015 wurde die Wirtschaftsstruktur analysiert.

Die Beschäftigtenentwicklung in der Verbandsgemeinde entwickelte sich in den Jahren 2009 bis 2015 von 2.490 sozialpflichtigen Beschäftigten zu 2.829 bis zum Jahr 2015, ein Wachstum von 12 %.

Im Vergleich innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar stellt sich die Beschäftigtenentwicklung wie folgt dar:

Abbildung 16: sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen von 2009 bis 2015



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Daten des statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Das Wachstum zeigt sich besonders im Bereich der öffentlichen Verwaltung. Hier wurde ein Anstieg von 11,6 % verzeichnet.

Ein Rückgang um mehr als die Hälfte wurde jedoch in freiberuflichen und wissenschaftlichen Berufen festgestellt. Im Jahr 2009 waren noch 365 Beschäftigte angestellt, zum Jahr 2015 reduzierte sich der Anteil um 172 Beschäftigte auf nur noch 192 Angestellte, ein Verlust von 7,9 %.

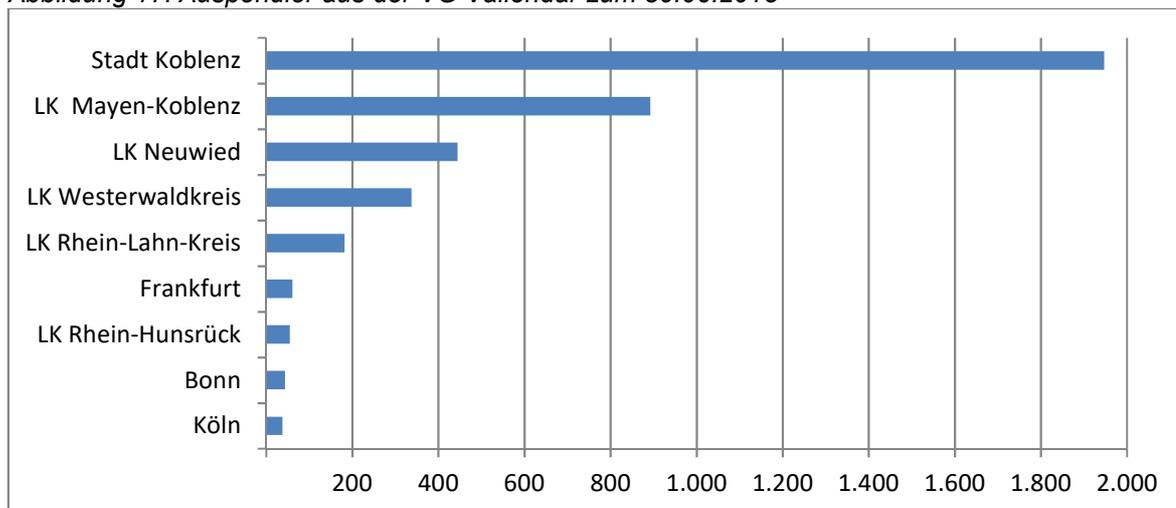
Insgesamt sind jedoch in der Verbandsgemeinde keine größeren Veränderungen in der Beschäftigtenstruktur zu erkennen.

## 2.2 Pendlerverflechtungen

### 2.2.1 Auspendler

Ein Großteil der beschäftigten Einwohner in den Ortsgemeinden pendelt zu den Arbeitsstätten an einen anderen Ort. Vorrangiger Zielort ist dabei das Oberzentrum Koblenz und Arbeitsstätten innerhalb des Landkreises Mayen-Koblenz. Ebenfalls von Bedeutung sind als Zielkreise Neuwied, der Westerwaldkreis und geringfügig der Rhein-Lahn-Kreis. Hier zeigt sich die Randlage der Verbandsgemeinde Vallendar im Landkreis Mayen-Koblenz. Dies führt dazu, dass die oben aufgeführten angrenzenden Landkreise ebenfalls zum Arbeiten angefahren werden.

Abbildung 17: Auspendler aus der VG Vallendar zum 30.06.2015

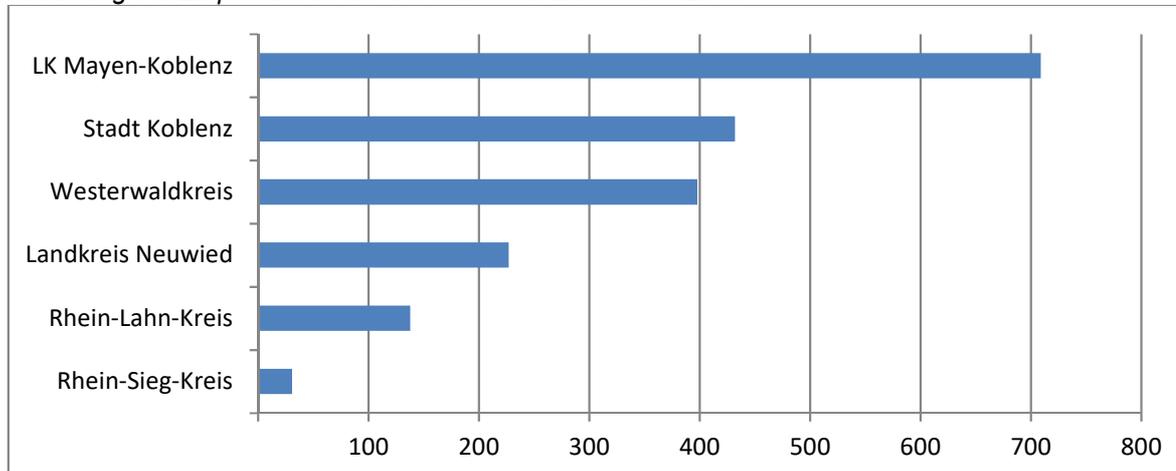


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

### 2.2.2 Einpendler

Für die Verbandsgemeinde Vallendar kommen nur wenige Ortsgemeinden als Zielorte für Pendler in Betracht. Grundvoraussetzung ist ein überörtliches Arbeitsplatzangebot. Aus diesem Grund wird nur die Stadt Vallendar näher betrachtet, die Hochschul-, Verwaltungs- sowie Dienstleistungsstandort für die Verbandsgemeinde ist.

Abbildung 18: Einpendler in die VG Vallendar zum 30.06.2015



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Insgesamt pendeln aus dem Landkreis Mayen-Koblenz über 709, aus der Stadt Koblenz 432 und aus dem Westerwaldkreis 398 Beschäftigte in die Verbandsgemeinde Vallendar ein. Somit stammen mehr als 2/3 der Einpendler aus den direkt angrenzenden Landkreisen sowie dem angrenzenden Oberzentrum Koblenz. Von den insgesamt 1.935 Pendlern kommen sonstige Pendler aus dem Landkreis Neuwied und dem Landkreisen Rhein-Lahn- und Rhein-Sieg-Kreis.

## 2.3 Gewerbeflächen

### 2.3.1 Bestand

In der Verbandsgemeinde Vallendar sind aktuell folgende Gewerbliche Bauflächen dargestellt:

*Tabelle 19: gewerbliche Bauflächen Bestand*

| <b>Gemeinde</b>    | <b>gewerbliche Baufläche Bestand</b> |
|--------------------|--------------------------------------|
| <b>Niederwerth</b> | 0,76 ha                              |
| <b>Urbar</b>       | 3,67 ha                              |
| <b>Vallendar</b>   | 2,62 ha                              |
| <b>Weitersburg</b> | 10,89 ha                             |
| <b>VG gesamt</b>   | <b>17,94 ha</b>                      |

An bislang ungenutzten gewerblichen Bauflächen laut wirksamen Flächennutzungsplans befinden sich eine Fläche in Weitersburg mit 3,3 ha und eine Fläche in Urbar mit 3,0 ha. Baulücken sind in Weitersburg im Gewerbegebiet Ost noch zwei in einer Größenordnung von 4.082 m<sup>2</sup> und in Urbar im Schafstall noch eine mit 3.320 m<sup>2</sup> vorhanden.

### 2.3.2 Gewerbeflächenprognose

Eine zuverlässige Gewerbeflächenbedarfsprognose lässt sich für die Verbandsgemeinde Vallendar nicht erstellen. Hinzu kommt eine relativ geringe Anzahl an Beschäftigten in gewerbeflächennachfragenden Branchen, so dass eine Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Beschäftigtenstatistik nur einen sehr geringen Wert an neu auszuweisender Fläche ergeben würde. Aus diesem Grund und wegen der kritischen Betrachtung von Prognosen, gleich mit welcher Methode sie erstellt wurden, wird in vorliegendem Flächennutzungsplan auf eine Bedarfsermittlung verzichtet.

### 2.3.3 Ausweisung von Gewerbeflächen

Neue Gewerbeflächen wurden vorrangig in Ortsgemeinden, die bereits über bestehende Gewerbeflächen verfügen, ausgewiesen. Durch diese Vorgehensweise wird die gewerbliche Entwicklung auf die Ortsgemeinden konzentriert, in denen bereits gewerbeflächennachfragende Betriebe angesiedelt sind. Dadurch wird unter anderem für ortsansässige Betriebe Verlagerungs- und Erweiterungsfläche ausgewiesen, welches bekanntlich das höchste Nachfrage- und Ansiedlungspotential darstellt. Zusätzlich wurde bei der Flächenauswahl darauf geachtet, dass die Neuausweisungen im Zusammenhang mit den bestehenden Gewerbeflächen stehen.

Die gewerbliche Baufläche in Weitersburg wird lediglich dort, wo schon ein Bebauungsplan existiert (Gewerbegebiet Grenzhausener Straße – Teilbereich Ost) und die Flächen angrenzend an die gemischte Bebauung der Straße „Am Römergrund“, die schon in Nutzung sind, als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Der Teilbereich dazwischen wird auch weiterhin als geplante gewerbliche Baufläche in die neue Flächennutzungsplanung aufgenommen, auch wenn sie schon in dem Flächennutzungsplan 1995 enthalten war. Weiterhin wird eine Erweiterung der bereits im FNP enthaltenen Gewerblichen Baufläche nach Norden in Betracht gezogen. Diese gewerbliche Baufläche ragt weiter in den zu schützenden Außenbereich hinein, als die bereits im FNP enthaltene, dafür ist sie allerdings weiter von der Wohn-/Mischbebauung der Ortslage entfernt.

Berücksichtigt bei der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen wurden auch die Funktionen der Ortsgemeinden bzw. deren Potential zur Eigenentwicklung im gewerblichen Bereich. Nähere Ausführungen zu den Ausweisungen siehe unter den Einzelmaßnahmen. Nutzungseinschränkungen, aufgrund zu erwartender Konflikte zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzungen, bei bestehenden und geplanten Gewerbeflächen werden in den verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzt.

Bei den gewerblichen Bauflächen wird analog der Wohnbauflächen vorgegangen. Die vorhandenen Außenpotentiale (= Darstellungen im wirksamen FNP) werden nicht ungeprüft übernommen, sondern neu bewertet. Daher wären, ohne die Flächen die in der Neuaufstellung des FNP einzeln aufgeführt sind, nur die Baulücken vorhanden.

Die Einzelflächen umfassen:

*Tabelle 20: Gewerbeflächen FNP 1995 und geplante Neuausweisungen*

| Fläche                  | Größe FNP 1995        | Größe 2019             |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| Urbar Im Schafstall     | 29.725 m <sup>2</sup> | 36.633 m <sup>2</sup>  |
| Vallendar Ladestraße    | 0 m <sup>2</sup>      | 5.527 m <sup>2</sup>   |
| Weitersburg Nord        | 0 m <sup>2</sup>      | 37.417 m <sup>2</sup>  |
| Weitersburg West        | 33.668 m <sup>2</sup> | 33.364 m <sup>2</sup>  |
| Verbandsgemeinde gesamt | 63.393 m <sup>2</sup> | 112.941 m <sup>2</sup> |

Die geplanten Ausweisungen gehen über die Darstellungen des FNP aus 1995 hinaus. Eine Fläche von rund 11 ha ist für eine Verbandsgemeinde in der Größenordnung von der Verbandsgemeinde Vallendar mit einer Stadt mit der Funktion eines Mittelzentrums angemessen. In anderen Verbandsgemeinden in vergleichbarer Größe und Lagegunst werden teilweise einzelnen Gewerbegebiete in einer Größenordnung von 10 ha und mehr geplant. In der Verbandsgemeinde Vallendar verteilt sich dies auf 3 größerer Gebiete und eine kleines.

### **3 Funktion „Verkehr“**

Die Verbandsgemeinde Vallendar liegt an der großräumig bedeutsamen Achse

- Bonn – Neuwied – Koblenz

Dieser Achse folgen auch die vorhandenen großräumigen bedeutsamen Verkehrswege (Bundesstraßen und Schienen). Ebenso verfügt die Verbandsgemeinde über einen direkten Anschluss an die Autobahn A48, die ebenso als großräumig bedeutsame Achse zwischen Trier und/Luxemburg und in Richtung Köln/Frankfurt über den Autobahnanschluss auf die Autobahn A3 führt.

Da die Verbandsgemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort zwischen einem Oberzentrum und mehreren Mittelzentren liegt, besteht ein hohes Durchgangs-Verkehrsaufkommen.

#### **3.1 Straßenverkehr**

Die Anbindung der einzelnen Ortsgemeinden an das überörtliche Straßenverkehrsnetz ist, je nach Lage der Ortsgemeinde, unterschiedlich. Die bedeutendsten überörtlichen Verbindungen stellen die A 48, B 42 sowie die L 308 und 309 dar.

Die benötigte Fahrtzeit ist stark von dem Zustand bzw. Ausbaugrad der jeweiligen Straße und dem Verkehrsaufkommen, d.h. auch der Tageszeit, abhängig.

Im Flächennutzungsplan werden lediglich die überörtlichen Hauptverkehrswege (Autobahn, Bundesstraßen, Landesstraßen, Kreisstraße und innergemeindliche Hauptverbindungsstraßen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 dargestellt.

#### **3.2 Ruhender Verkehr**

Für den ruhenden Verkehr bestehen in der Verbandsgemeinde mehrere größere Parkplätze. So finden sich beispielsweise vor den öffentlichen Gebäuden Parkplätze ebenso wie bei den privaten Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Friedhöfen, Einzelhandelsunternehmen etc.. Größere öffentliche Parkplätze sind als solche in dem Flächennutzungsplan dargestellt. Sofern die Parkplätze Einrichtungen zugeordnet sind, erhalten sie die Nutzungsdarstellung wie die Hauptnutzung.

Im Bereich des Wambachtals ist ein neuer Parkplatz dargestellt, der sowohl Wanderern als auch Besuchern der kirchlichen Bildungseinrichtungen dienen kann.

#### **3.3 ÖPNV**

Im ÖPNV sind in den letzten Jahren umfangreiche Verbesserungen eingetreten. Allen voran der Rheinland-Pfalz-Takt hat zu einer besseren Vertaktung auf den Schienenstrecken geführt. Die Stadt Vallendar verfügt über einen eigenen Bahnhofpunkt, der per Bus und Bahn Verbindungen Richtung Koblenz und Neuwied/Bonn-Beuel ermöglicht.

Im straßengebundenen ÖPNV stehen halbstündlich Busverbindungen in die größeren Zentren zur Verfügung. Neue Linienbusse und barrierefreie Haltestellen sorgen für Kundenfreundlichkeit und mehr Mobilität für alle Altersklassen.

### 3.3.1 Schienengebundener ÖPNV

Die Schienenstrecke in der Verbandsgemeinde Vallendar verläuft entlang des Rheins.

Ein Regionalexpress fährt stündlich Richtung Koblenz sowie Richtung Neuwied/Bonn-Beuel und kann sowohl Pendlern als auch Touristen eine optimale Verbindung in die benachbarten Zentren bieten.

Im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Vallendar wird das Bahnhofsumfeld aufgewertet. Barrierefreie Zugänge zu den Gleisen und eine Anhebung der Gleisanlagen, um ebenso barrierefrei die Züge betreten zu können, sollen umgesetzt werden.

### 3.3.2 Straßengebundener ÖPNV

Die, nicht über die Schiene angebotenen, Gemeinden verfügen nahezu alle über eine direkte, jedoch nur z.T. vertaktete, Busverbindung nach Vallendar und das Oberzentrum Koblenz sowie das Mittelzentrum Neuwied. Die Ortsgemeinde Niederwerth ist allerdings gar nicht an den ÖPNV angebunden, so dass alle ÖPNV-Nutzer zunächst individuell über die Brücke nach Vallendar zu einer Haltestelle bzw. dem Bahnhof gelangen müssen.

Der ÖPNV besitzt eine Grundversorgungsfunktion in der Verbandsgemeinde und bietet, mit Ausnahme für die Ortsgemeinde Niederwerth, zum Schienenverkehr eine gute Alternative ins Umland zu gelangen.

Derzeit bieten mehrere Verkehrsunternehmen Busverbindungen innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar an, die zum Teil als Expressbusse betrieben werden, nur zu Schulzeiten verkehren oder als autofreie Lösung für regionale Verbindungen zur Verfügung stehen.

Nachfolgend wird das heutige Angebot dargestellt:

| Linie und Betreiber  | Gemeinde  | Takt (Mo.-Fr.)                 |
|--|---|--------------------------------|
| Verbandsgemeinde bezogene Busverbindungen                                      |   |                                |
| 7/17 (EVM)   | Vallendar – Höhr-Grenzhausen  | stündlich                      |
| 8 (EVM)  | Koblenz-Zentrum – Urbar – Vallendar – Bendorf – Sayn  | halbstündlich,                 |
| 318/ 319 (RMV)   | Siershahn/Höhr-Grenzhausen - Bendorf - Neuwied/Koblenz  | stündlich, aber unregelmäßig   |
| 358 (DB REGIO BUS)   | Koblenz – Vallendar Mallendarer Berg  | ca. stündlich                  |
| 383 (Lauterberg)   | Vallendar-Mitte – Mallendarer Berg  | stündlich                      |
| 485 (Griesar)  | Koblenz - Weitersburg - Höhr-Grenzhausen - Wirges – Siershahn   | unregelmäßig                   |
| Überregionale Busverbindung (max. 2-3 Haltestellen-Anfahrten innerhalb der VG) |   |                                |
| 117 (SWB-V)  | Neuwied Schloßstraße – Neuwied Bf – Block – NR-Engers – Bendorf-Sayn – Isenburg – Maischeid – Dierdorf (– Wienau) | zu Schulanfangs- und Endzeiten |
| 160 (Orthen)   | Hachenburg - Marienhausen - Dierdorf - Koblenz  |                                |
| 382 (Modigeil & Scherer)   | Vallendar Mallendarer Berg – Neuhäusel – Arzbach  |                                |
| 465 (RMV)  | Neuhäusel/Vallendar – Hilscheid – Höhr-Grenzhausen  |                                |
| 969 (RMV)  | Koblenz/Höhr-Grenzhausen - Neuwied-Niederbieber   |                                |
| 970/970A (RMV)   | Siershahn/Deesen – Vallendar  |                                |
| 994 (RMV)  | Neuwied – Oberlahnstein   |                                |
| <u>Nachtbusse</u><br>N8 (EVM)  | Koblenz-Zentrum – Urbar – Vallendar – Bendorf – Sayn  | Freitag- und Samstagnacht      |

Der Verkehrsverbund Rhein-Mosel (VRM) sieht künftig die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten Bahn, Bus, PKW und Fahrrad vor. Die Verknüpfung der oben genannten Schienenstrecken soll über den Bahnhof Vallendar erfolgen, hier ist die Fahrgastinformation auszubauen. Bahn-Bus Verknüpfungen erfolgen nur am Bahnhof Vallendar. P+R-Plätze sowie gesicherte Fahrradabstellanlagen einzurichten. Fahrradabstellanlagen sind besonders im Hinblick auf die touristische Nutzung an allen stärker frequentierten Haltestellen erforderlich.

### **3.3.3 Tarife**

Die Tarife des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel (VRM) gelten für die Beförderung von Personen, Sachen und Hunden innerhalb des Verkehrsverbundes Rhein-Mosel auf den Linien und Linienabschnitten der Verkehrsunternehmen. Sie gelten in allen Bussen und in den Zügen des Nahverkehrs (z.B. RegionalBahn, RegionalExpress,) sowie gegen entsprechenden Aufpreis in InterCity-Zügen; Abweichungen hiervon können im Fahrplan oder durch Aushang bekannt gegeben werden. Sondertarife und besondere Fahrausweise (z.B. für Schüler, Studenten, Senioren, Pendler, etc.), die im Geltungsbereich des VRM von den Verkehrsunternehmen anerkannt werden, sind gesondert zu erwerben. Für die Preisbildung ist der Verbundraum in Tarifwaben unterteilt. Die Kennzeichnung der Tarifwaben erfolgt durch Nummerierung.

Die weitere Aufgabe des Verkehrsverbundes ist die verbesserte Fahrgastinformation und ein koordiniertes Marketingkonzept. Dadurch wird der Bürger besser über die Möglichkeiten der ÖPNV-Nutzung informiert. Die Bündelung und Abstimmung des gesamten ÖPNV ist ebenfalls Aufgabe des Verkehrsverbundes und dient der Verbesserung und Attraktivierung des Angebotes.

Insgesamt betrachtet bedarf der ÖPNV vor allem in den Ortsgemeinden, die nur über Buslinien erreichbar sind, einer fortlaufenden Förderung. Bezogen auf die Verbandsgemeinde besteht eine gute Verknüpfung zwischen Bus- und Bahnangeboten, die für jede Altersklasse individuell gestaltbar ist. Eine Erweiterung des Straßen- und Schienenverkehrs zur Entlastung des MIV soll weiterhin angestrebt werden.

### **3.3.4 Haltestellen und Haltepunkte**

„Haltestellen und Haltepunkte sind die Visitenkarten des ÖPNV“.

Der Nahverkehrsplan hat deshalb Mindeststandards für die Ausstattung von Haltestellen festgelegt.

Dies sind:

- Haltestellenschild
- Fahrplanaushang (lesbar, beleuchtet), Linienplan und Tarife
- Beleuchtung an Haltestelle und Zuwegung
- Befestigte Wartefläche, erhöht für ungehinderten Einstieg
- Sitzgelegenheit
- Wetterschutz, hell und einsehbar
- Abfallbehälter Sicherheit

Die Beleuchtung der Haltestelle sowie gesicherte und beleuchtete Zuwege sind Voraussetzung für einen gefahrlosen Zugang der Fahrgäste. Ebenso gewährt die befestigte und erhöhte Wartefläche einen leichten und zügigen Fahrzeugeinstieg auch für Fahrgäste mit eingeschränkter Mobilität.

Der Wetterschutz soll von außen einsehbar sein, dies sorgt für ein persönliches Sicherheitsgefühl der Fahrgäste („Soziale Kontrolle“). Vollkommen transparente Wartehallen (mit transparentem Dach) sowie Wartehallen mit Beleuchtung bieten auch im Dunkeln ausreichende Sicherheit für die Fahrgäste, zusätzlich wird dem Vandalismus vorgebeugt. Haltestellen und Wartehallen sind grundsätzlich mit einer Sitzgelegenheit zu versehen.

Bahnhöfe und Umsteigehaltestellen sind bevorzugt mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen, die der Information und der Bequemlichkeit beim Aufenthalt dienen, z.B. Telefon, Parkplätze, Fahrradabstellanlagen, Fahrplanauskunft, Kiosk, usw., zu versehen.

Für die Stadt Vallendar empfiehlt sich eine einheitliche Haltestellenausstattung mit einheitlichen Wartehallen. Damit erhält der ÖPNV in Vallendar für den Kunden einen höheren Wiedererkennungswert.

Bedeutsam ist darüber hinaus die Lage der Haltestellen und Haltepunkte. Verlegungen von Haltestellen zu den Kunden hin sind dringend erforderlich, wenn weite Wege zum Erreichen zurückgelegt werden müssen. Bei Ausweisung von Neubaugebieten sollten das Liniennetz und die Einrichtung von weiteren Haltestellen entsprechend überprüft werden.

### **3.3.5 Nahverkehrskonzept des Landkreises Mayen-Koblenz, Aktualisierung 2015**

Der Nahverkehrsplan beinhaltet eine zielgerichtete Untersuchung des ÖPNV, die entsprechend dem Nahverkehrsgesetz des Landes Rheinland-Pfalz (§ 2 NVG) eine ausreichende Bedienung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen sicherstellt. Das bedeutet, den Nahverkehr angepasst an die Einwohnerdichten in den jeweiligen Bereichen des Landkreises zu gestalten und dabei die finanziellen Möglichkeiten des Landkreises zu berücksichtigen.

Das Nahverkehrskonzept wurde 2015 aktualisiert, weil sich die Bedingungen an den ÖPNV aufgrund der Auswirkungen des demografischen Wandels verändert haben und der Anpassung bedürfen. Des Weiteren wurde der Verkehrsverbund Rhein-Mosel GmbH gegründet, der auch für die Verbandsgemeinde Vallendar zuständig ist. Die Aktualisierung des Konzeptes befindet sich noch in der Aufstellung, die nachfolgenden Zielsetzungen sollen ab 2021 umgesetzt werden, damit in Zukunft die ausreichende Bedienung der Bevölkerung mit Verkehrsleistungen als Aufgabe der Daseinsvorsorge mit den gewünschten Standards gewährleistet werden kann.

Folgende Zielsetzungen sollen in der Zukunft berücksichtigt werden:

- Die Entwicklung der Schülerzahlen und Schulstandorte ist innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar konstant. Bezüglich der Verkehrsverbindungen zu Schulstandorten verlaufen starke Ströme zu Schulen im Landkreis über die Landkreisgrenze zwischen Neuwied und Bendorf sowie zwischen Vallendar und dem Großraum Höhr-Grenzhausen und Ransbach-Baumbach. Die Stärke der Ströme ist der gebündelten Darstellung vieler kleinerer Ströme geschuldet.
- Der Bahnhof Vallendar dient als zentrale Umsteigsstelle zwischen den unterschiedlichen Buslinien. Eine Verknüpfung der Taktungen wurde bereits berücksichtigt. Im Zuge der Aktualisierung des Nahversorgungskonzeptes soll die Taktung der Zugverbindungen mit denen der Busverbindungen noch besser verknüpft werden.
- Eine Verbindung Urbar – Mallendarer Berg- Vallendar und eine direkte Verbindung über die A 48 ins Stadtgebiet Koblenz ist beabsichtigt.
- Der Bereich „Am Rosenberg“ wird als Erschließungslücke innerhalb der Stadt Vallendar betrachtet. Es befinden sich keine Haltestellen im Wohngebiet, die nächste Haltestelle liegt in 1,4 km Entfernung (Vallendar, Bahnhof). Der Fußweg ist aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Gebiet und Bahnhof ist sehr beschwerlich zu bewältigen und dauert 15 Minuten. Die Einführung eines Angebotes z.B. als flexible Bedienungsform oder als Midibus (verkürzte Form eines Linienbusses) mit Rollstuhlmitnahmemöglichkeit befindet sich in Prüfung.

Durch die Lage der Verbandsgemeinde zwischen mehreren Mittelzentren und einem Oberzentrum ist die tägliche Verbindung, besonders für Auspendler und Schüler an höherrangigen Schulzentren, gut ausgebaut und bedarf keiner weiteren Verbindungen. Zumindest hat dies die Bestandsaufnahmen zur Erarbeitung des Nahverkehrskonzeptes ergeben. Die Taktung sowie die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Zentren sollen auch in Zukunft weiterhin verbessert bzw. an die Bedingungen der Bevölkerung vor Ort angepasst werden. Die Maßnahmenentwicklung beschränkt sich auf eine landkreisweite Verbesserung der Mindestausstattung von Haltestellen sowie dem Umbau zu barrierefreien Zuwegungen der Haltestellenbereichen.

### **3.3.6 Konsequenzen für die Bauleitplanung**

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar sollen auch die künftigen Wohnbauflächen sowie die großräumige Erschließung berücksichtigt werden. Die Lage an überörtlichen Straßen ist nicht nur für den MIV, sondern auch für den ÖPNV von Bedeutung. Die Taktdichte des straßengebundenen ÖPNV ist an gut ausgebauten Bundes- und Landstraßen höher als an weniger gut ausgebauten Straßen bzw. Wohnstraßen. Dabei ist die Taktdichte weniger von dem Straßenzustand und deren Klassifizierung abhängig, als von vielmehr von dem Fahrgastpotential an diesen Straßen.

Ob die Errichtung weiterer Haltestellen erforderlich sein wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt (nach der Bebauung, dann wenn das Fahrgastpotential, insbesondere Schüler, vorhanden ist) in Kooperation mit den Verkehrsunternehmen entschieden.

Bei der Ausweisung größerer Bauflächen ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu beachten, dass zumindest ein Teil der Straßen auch für Busse gut zu befahren ist. Im Flächennutzungsplan können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## **3.4 Fuß- und Radverkehr**

Der Fußgängerverkehr beschränkt sich wegen der großen Entfernungen zwischen den einzelnen Ortsgemeinden und zwischen den Ortsteilen auf Wege innerhalb der Ortslagen, ausgenommen Freizeitverkehre. Für den Radverkehr gilt ähnliches, wobei hier schon größere Entfernungen z.T. auch zwischen Ortsgemeinden bzw. zwischen den Ortsgemeinden und der Stadt Vallendar sowie dem Oberzentrum Koblenz und den Mittelzentren Bendorf und Neuwied zurückgelegt werden können. Hauptaugenmerk wird hierbei auf den Rheinradweg gelegt, der als Fernradweg an der Ortsgemeinde Urbar und der Stadt Vallendar vorbeiführt. Die Rheinanlagen in Vallendar bieten Fußgängern und Radfahrern auch die Möglichkeit an den Ufern des Rheins, mit Blick auf die Insel Niederwerth), zu verweilen. Innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar wird das Fahrrad eher im Freizeitverkehr und weniger im Alltagsverkehr genutzt. Auf Niederwerth ist allerdings auch ein hoher Anteil Radverkehr festzustellen, der nach äußerem Erscheinen nicht auf Radtouristen bzw. Radsportler zurückzuführen ist.

Durch die ansteigende Topographie, die vom Rhein hoch ins Umland führt, ergeben sich nur geringe Potentiale den Radverkehr bis ins Umland auszubauen, aktuelle ist ein Radwanderweg von Vallendar nach Höhr-Grenzhausen mit geringen Steigungen geplant. Eine Machbarkeitsstudie liegt vor.

Neben der täglichen Nutzung im Arbeits-, Ausbildungs- und Versorgungsverkehr muss in der Verbandsgemeinde Vallendar besonders der Freizeitverkehr berücksichtigt werden.

Geplant ist ein die Sicherung des durchgängigen, hierarchisch aufgebauten Radwegenetzes. Vorteile eines hierarchisch aufgebauten Radwegenetzes sind die gute Orientierung der Nutzer

sowie die jeweilige Anpassung von Leistungsfähigkeit und Ausbauzustand auf den verschiedenen Strecken. Dieses hierarchische Netz sollte bei möglicher Umsetzung auf die gesamte Verbandsgemeinde, auch bezogen auf die Sicherung des Radfernwegenetzes, ausgeweitet werden.

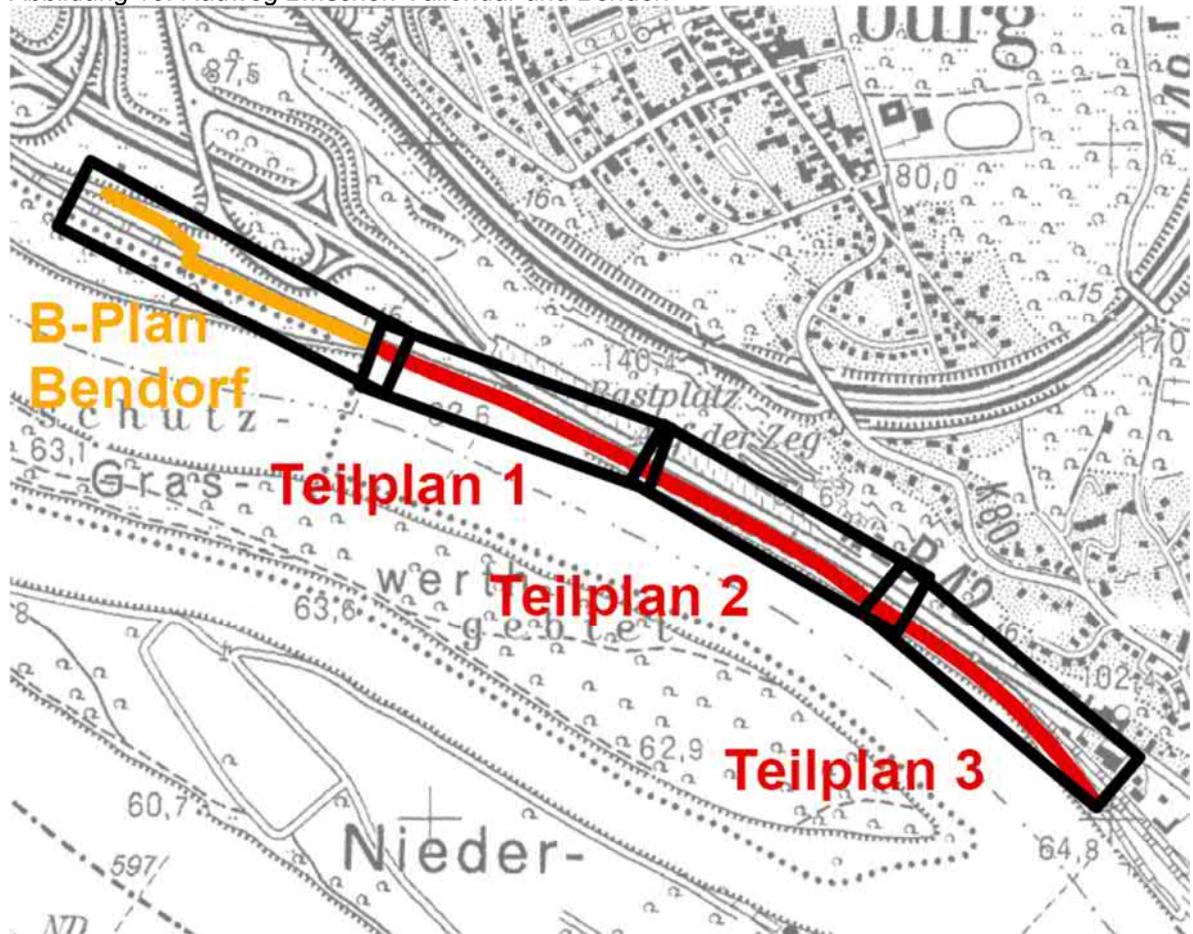
Die Hauptachsen der Freizeitrouten, die überwiegend überörtliche Relationen abdecken, verlaufen beidseits des Rheins und führen, wenn es die Topographie und die Erschließung zulässt, in den Seitentälern des Rheins.

Zwischen den Gemeinden abseits der Hauptrouten sind Radwege auf landwirtschaftlich genutzten Wegen bzw. wenig frequentierten Straßen ausgewiesen. Neue Wege müssen nicht notwendigerweise ausgewiesen bzw. gebaut werden, das bestehende Netz sollte jedoch unter folgenden Kriterien geprüft werden:

- einheitliche und durchgehende Wegweisung, auch auf den Erschließungsstrecken entsprechend der Beschilderung in der Stadt Vallendar,
- ebener und witterungsfester Fahrbahnbelag auf allen Strecken,
- Fahrradabstellanlagen in den Gemeinden, besonders an Bahnhöfen und stärker frequentierten Haltestellen,
- besonders an Steigungen sind Radwege einzurichten, um den Radfahrern mehr Sicherheit zu gewähren.

In die Flächennutzungsplanung aufgenommen wird der Ausbau eines Fahrradweges zwischen den Städten Bendorf und Vallendar. Hier wurde bereits 2011 von beiden Städten ein Bauleitplanverfahren bis zur Offenlage vorbereitet. Aufgrund der Lage des noch zu planenden Radweges in der Nähe bzw. in Schutzgebieten wären für eine Fortführung der Planung umfangreiche faunistische Untersuchungen erforderlich. Deshalb ruht das Verfahren. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt unabhängig von einer evtl. Fortführung des Verfahrens und dessen Umsetzung. Damit ermöglicht zumindest der vorbereitende Bauleitplan eine evtl. Fortführung und Umsetzung der Planung.

Abbildung 19: Radweg zwischen Vallendar und Bendorf



(Quelle: Stadt Vallendar, Übersichtsplan aus Bebauungsplan „Radweg zwischen Vallendar und Bendorf, Entwurf zur Offenlage, Stand 22.02.2011, ohne Maßstab)

## 4 Funktion „Freizeit und Fremdenverkehr“

### 4.1 Sportvereine und Sportstätten

Die Darstellung von Sporteinrichtungen erfolgt im Flächennutzungsplan nach den Bereichen Sportfreianlage (Sport- und Tennisplätze), Sporthallen sowie Schwimmbäder.

Sonstige Sportanlagen werden in dem Planwerk nicht gesondert gekennzeichnet.

*Tabelle 21: Sportanlagen*

| Ortsgemeinde/<br>Stadt | Sportstadien<br>und Sportplätze | Turn- und<br>Sporthallen | Tennisport-<br>anlagen,<br>Freianlagen | Tennisport-<br>anlagen, Hallen | sonstige<br>Sportanlagen |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------|--|--------------------------------|--------------------------|
| Stadt Vallendar        | 2                               | 5                        | 1                                      | 0                              | 2                        |
| OG Nieder-<br>werth    | 1                               | 1                        | 0                                      | 0                              | 1                        |
| OG Urbar               | 1                               | 1                        | 1                                      | 0                              | 0                        |
| OG Weiters-<br>burg    | 1                               | 1                        | 0                                      | 0                              | 0                        |
| <b>VG Vallendar</b>    | <b>5</b>                        | <b>8</b>                 | <b>2</b>                               | <b>0</b>                       | <b>2</b>                 |

*Quelle: eigene Aufnahme*

Im Bereich der Grundschule Vallendar wird zurzeit mittels einer Machbarkeitsstudie geprüft, inwiefern der vorhandene mindergenutzte Basketballbereich unter Einbeziehung weitere Flächen und unter Berücksichtigung der Belange der angrenzenden Wohnbebauung aufgewertet werden kann. Die Fläche ist aktuell als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt und wird auch so beibehalten. Sofern sich im Zuge der Machbarkeitsstudie oder darauf folgenden Planungen Konkretisierungen ergeben, können diese in die laufende Flächennutzungsplanneuaufstellung übernommen werden.

### 4.2 Kinderspielplätze

Alle Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Vallendar verfügen über mindesten einen Kinderspielplatz. In der Stadt Vallendar befinden sich 4 Spielplätze, die meisten in der Nähe von Wohngebieten platziert sind. Die Anlage weiterer Kinderspielplätze ist in der Verbandsgemeinde Vallendar nicht geplant. Werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Kinderspielplätze innerhalb neuer Wohngebiete geplant, so wird der Nachweis für den Bedarf eines Kinderspielplatzes, sowie dessen Größe und Lage mit der Aufstellung des Bebauungsplans angegangen.

*Tabelle 22: Kinderspielplätze*

| Ortsgemeinde        | Kinderspielplätze |
|---------------------|-------------------|
| OG Urbar            | 6                 |
| OG Niederwerth      | 3                 |
| OG Weitersburg      | 4                 |
| Stadt Vallendar     | 4                 |
| <b>VG Vallendar</b> | <b>17</b>         |

*Quelle: eigene Aufnahme*

### 4.3 Fremdenverkehr

Die rheinische Kleinstadt Vallendar, am Fuß des Westerwalds gelegen, wird durch alte Bürgerhäuser aus dem 17. und 18. Jahrhundert, oftmals in Fachwerk mit aufwendigen Schnitzereien, geprägt.

Vallendar, als Stadt mit dem Prädikat Kneippkurort, verfügt über ein reichhaltiges Angebot an Freizeiteinrichtungen, aber auch kulturelle Veranstaltungen finden hier statt. Eine außerordentlich wichtige Rolle für die Rheinregion spielt dabei der Tagestourismus. Durch die zentrale Lage erhalten die Touristen die Möglichkeit viele sehenswerte Ausflugsziele an Rhein, Mosel, Eifel und Hunsrück anzusteuern.

In direkter Umgebung befinden sich viele Rund-Wanderwege, die als Tagestour mit punktuellen Einkehrmöglichkeiten viele Besucher in das Umland von Vallendar ziehen. Radtouristen können am Radfernweg entlang des Rheins die Rheinanlagen in Vallendar ansteuern und eine gemütliche Tour durch die Altstadt Vallendars machen, um Sehenswürdigkeiten wie das Rathaus, die Kath. Pfarrkirche St. Marzellinus und St. Petrus (1837-41) von dem Koblenzer Architekten Johann Claudius von Lassaulx als einer der bedeutendsten und größten Kirchenbauten des 19. Jahrhunderts am Rhein sowie die evangelische Lukas-Kirche, 1884-85 von dem Wiesbadener Architekten Friedrich Lang als typischer evangelischer Kirchenbau des 19. Jahrhunderts nach den Baurichtlinien des sog. Eisenacher Regulativs, erbaut, zu besichtigen.

Ebenso sehenswert ist das Haus d'Ester, besser bekannt als Marienburg (ehemaliger Sitz der Lederfabrikantenfamilie d'Ester, 1773 von Nikolaus Lauxen) mit stuckiertem Balkonzimmer; das heute Sitz der WHU – Otto Beisheim School of Management ist. Dazugehörig ist die Marienburg-Kapelle, 1897-98 von Josef Kleesattel mit bemerkenswerter Ausmalung von 1926 durch Bruder Notker Becker OSB, im sog. Laacher Stil in der Tradition der Beuroner Kunstschule errichtet.

Von Wiedererkennungswert für die Stadt ist der Vallendarer Plattpopo, ein Brunnen, der als Baudenkmal in der Hellenstraße steht. Vom denkmalgeschützten Kaiser-Friedrich-Turm aus dem Jahr 1899 hat man einen weiten Blick über das Rheintal, den Hunsrück und die Eifelberge. Stark wird die Hochschulstadt vom weltbekannten Wallfahrtsort im Stadtteil Schönstatt geprägt – Ursprung der Schönstatt-Bewegung.

Ebenso bedeutsam für die Verbandsgemeinde ist das mitten im Rhein gelegene Niederwerth: die einzige mit einer Ortsgemeinde bewohnte Flussinsel Deutschlands. Gegenüber dem Deutschen Eck befindet sich die attraktive Wohngemeinde Urbar, mit dem traumhaft gelegenen Klostergut Besselich. Herrliche Blicke über die Rheinhöhen bietet auch Weitersburg. Das Wahrzeichen der Gemeinde ist der 44 m hohe Turm (1904) der Pfarrkirche St. Marien.

Das touristische Angebot der Verbandsgemeinde kann als gut bewertet werden. Eine Durchmischung aus aktiven Erlebnissen und stadtbildprägenden Kulturdenkmälern bieten besonders Tagestouristen einen naturnahen und kulturellen Eindruck der Region.

Der Gesundheits- und Wellness-tourismus kann aufgrund der vorhandenen landschaftlichen Reize und heilklimatischen Gegebenheiten der Region intensiviert werden. Das kulturelle Angebot kann durch die weitere Hervorhebung traditioneller Industrie- und Handwerkszweige gefördert werden.

Tabelle 23: Betriebe und Einrichtungen für den Fremdenverkehr

| Ortsgemeinde        | Hotels,<br>Pensionen | private<br>Unterkünfte | Gast-<br>stätten | Camping-<br>plätze | sonstige Einrichtungen   |
|---------------------|----------------------|------------------------|------------------|--------------------|--|
| OG Niederwerth      | 0                    | 1                      | 2                | 0                  | Abenteuerspielplatz,<br>Grillhütte                                 |
| OG Urbar            | 1                    | 2                      | 2                | 0                  |  |
| OG Weitersburg      | 0                    | 1                      | 1                | 0                  | Grillhütte   |
| Stadt Vallendar     | 7                    | 2                      | 4                | 0                  | Minigolf, Grillhütte, Mu-<br>seum, Tennisanlage,<br>Schiffsanleger |
| <b>VG Vallendar</b> | <b>8</b>             | <b>6</b>               |                  |                    |  |

Quelle: eigene Aufnahme, Branchenverzeichnis, Unterkunftsverzeichnis, Internetportale

Da das statistische Material aus Datenschutzgründen nicht für alle Ortsgemeinden, insbesondere für die Privatquartiere, verfügbar ist, lassen sich aus den Zahlen keine detaillierten Tendenzen oder Prognosen herleiten, die einer methodischen Überprüfung standhalten würden.

Unabhängig davon lassen sich für die zukünftige Entwicklung des Fremdenverkehrs in der Verbandsgemeinde Vallendar Planungsziele herleiten.

Tabelle 24: Entwicklung im Fremdenverkehr 1994 bis 2015, Betriebe und Betten

|                      | Fremdenver-<br>kehrsbetriebe<br>insgesamt |        | Anzahl der<br>Betten | Gäste     |            | Übernach-<br>tungen | Anzahl<br>der<br>Betten |            | Gäste |  | Übernach-<br>tungen |  |
|----------------------|---|--------|----------------------|-----------|------------|---------------------|-------------------------|------------|-------|--|---------------------|--|
|                      | 1994                                      | 2015   |                      | 1994      |            |                     | 2015                    |            |       |  |                     |  |
| Rheinland-<br>Pfalz  | 3.766                                     | 11.710 | 183.111              | 5.865.000 | 20.604.281 | 184.527             | 8.620.211               | 22.588.707 |       |  |                     |  |
| LK Mayen-<br>Koblenz | 183                                       | 622    | 8.003                | 247.224   | 754.168    | 7.879               | 360.383                 | 915.074    |       |  |                     |  |
| Stadt Ko-<br>blenz   | 63  | 56     | 3.674                | 200.538   | 399.884    | 3.998               | 352.051                 | 664.354    |       |  |                     |  |
| VG Vallendar         | 11  | 20     | 724                  | 28.092    | 115.149    | 771                 | 42.455                  | 72.311     |       |  |                     |  |
| Stadt Val-<br>lendar | 11  | 17     | 724                  | 28.092    | 115.149    | 711                 | 0                       | 0          |       |  |                     |  |
| OG Nieder-<br>werth  | 0   | 0      | 0                    | 0         | 0          | 0                   | 0                       | 0          |       |  |                     |  |
| OG Urbar             | 1*)                                       | 3      | 12*)                 | 0*)       | 0*)        | 60                  | 0                       | 0          |       |  |                     |  |
| OG Weiters-<br>burg  | 0   | 0      | 0                    | 0         | 0          | 0                   | 0                       | 0          |       |  |                     |  |

\*) Datenerfassung ab 1995

Tabelle 25: Entwicklung der Bettenzahl insgesamt von 1994 bis 2015

|                  | Entwicklung der Bettenzahl 1994 bis 2015, insgesamt |        |
|------------------|---|--------|
|                  | absolut   | in %   |
| Rheinland-Pfalz  | 1416  | 0,8 %  |
| LK Mayen-Koblenz | -124  | -1,6 % |
| Stadt Koblenz    | 324   | 8,1 %  |
| VG Vallendar     | 47  | 6,1 %  |
| Stadt Vallendar  | -13   | -1,8 % |
| OG Niederwerth   | 0   | 0      |
| OG Urbar         | 48  | 80,0 % |
| OG Weitersburg   | 0   | 0      |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Von 1994 bis 2015 ist die Anzahl der Betten in der Verbandsgemeinde Vallendar um 6,1 % gestiegen. Die Auswertung der Daten ist jedoch unter Vorbehalt zu stellen, da für die Ortsgemeinden und die Stadt Vallendar einige Jahreszahlen fehlen, die ggf. das Ergebnis beeinflussen könnten.

Tabelle 26: Entwicklung im Fremdenverkehr 1994 bis 2015, Übernachtungen

|                  | Übernachtungen insgesamt | Übernachtungen insgesamt | Entwicklung der Übernachtungen 1994 bis 2015, insgesamt |       |
|------------------|--------------------------|--------------------------|---|-------|
|                  |                          |                          | absolut   | in %  |
| Rheinland-Pfalz  | 20.604.281               | 22.588.707               | 1.984.426   | 8,8   |
| LK Mayen-Koblenz | 754.168                  | 915.074                  | 160.906   | 17,6  |
| Stadt Koblenz    | 399.884                  | 664.354                  | 264.470   | 39,8  |
| VG Vallendar     | 115.149                  | 72.311                   | -42.838   | -59,2 |
| Stadt Vallendar  | 115.149                  | 0                        | 0*)   | 0*)   |
| OG Niederwerth   | 0                        | 0                        | 0*)   | 0*)   |
| OG Urbar         | 0**)                     | 0                        | 0*)   | 0*)   |
| OG Weitersburg   | 0                        | 0                        | 0*)   | 0*)   |

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

\*) keine Daten vorhanden

\*\*\*) Datenerfassung ab 1995

Bei der Entwicklung der Übernachtungen lässt sich auf Verbandsgemeindeebene aus den Daten des statistischen Landesamtes keine Aussage über die Entwicklungen der Übernachtungen bis 2015 treffen. Auf Ortsgemeinde-Ebene liegen keine Daten vor, sodass nur für die Ebene der Verbandsgemeinde festgestellt werden kann, dass die Übernachtungszahlen seit 1994 zurückgegangen sind. Ob sich die Übernachtungen nur auf die Hotellerie der Stadt Vallendar beziehen, kann nicht abgeleitet werden, da auch hier keine verwertbaren Daten vorhanden sind. Für die Pilgerstätte Schönstatt gibt es eigenständige Übernachtungszahlen, die sich aufgrund von Großevents im Jahr (z.B. Wallfahrten) auf ca. 600 Übernachtungen pro Jahr belegen lassen. Dabei verteilen sich die Pilger zum einen auf Wohnhäuser der Pilgerzentrale, aber auch auf private Fremdenzimmer, die für die Wallfahrtsbesucher über die Zentrale vermittelt werden.

Es lässt sich vermuten, dass die Pilgerstätte Schönstatt einen positiven Einfluss auf den Fremdenverkehr in der Verbandsgemeinde Vallendar hinterlässt. Durch die jährlichen Pilgerveranstaltungen werden überregionale Gäste beherbergt, die auch die Versorgung innerhalb der Verbandsgemeinde nutzen und zu schätzen wissen. Die Pilgerzentrale Schönstatt kann seit mehreren Jahren einen konstanten Pilgerbesuch verzeichnen, sodass eine positive Prognose für die nächsten Jahre zu vermuten ist.

Tabelle 27: Entwicklung im Fremdenverkehr 1994 bis 2015, Gäste

|                  | Gäste insgesamt | Gäste insgesamt |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Rheinland-Pfalz  | 5.865.000       | 8.620.211       |
| LK Mayen-Koblenz | 247224          | 360.383         |
| Stadt Koblenz    | 200.538         | 352.051         |
| VG Vallendar     | 28.092          | 42.455          |
| Stadt Vallendar  | 28.092          | 0               |
| OG Niederwerth   | 0               | 0               |
| OG Urbar         | 0*)             | 0               |
| OG Weitersburg   | 0               | 0               |

\*) keine Daten vorhanden

|                  | Entwicklung 1994 bis 2015<br>in allen Betrieben |      |
|------------------|---|------|
|                  | absolut   | in % |
| Rheinland-Pfalz  | 2755211   | 32,0 |
| LK Mayen-Koblenz | 113159  | 31,4 |
| Stadt Koblenz    | 151513  | 43,0 |
| VG Vallendar     | 14363   | 33,8 |
| Stadt Vallendar  | 0*)   | 0*)  |
| OG Niederwerth   | 0*)   | 0*)  |
| OG Urbar         | 0*)   | 0*)  |
| OG Weitersburg   | 0*)   | 0*)  |

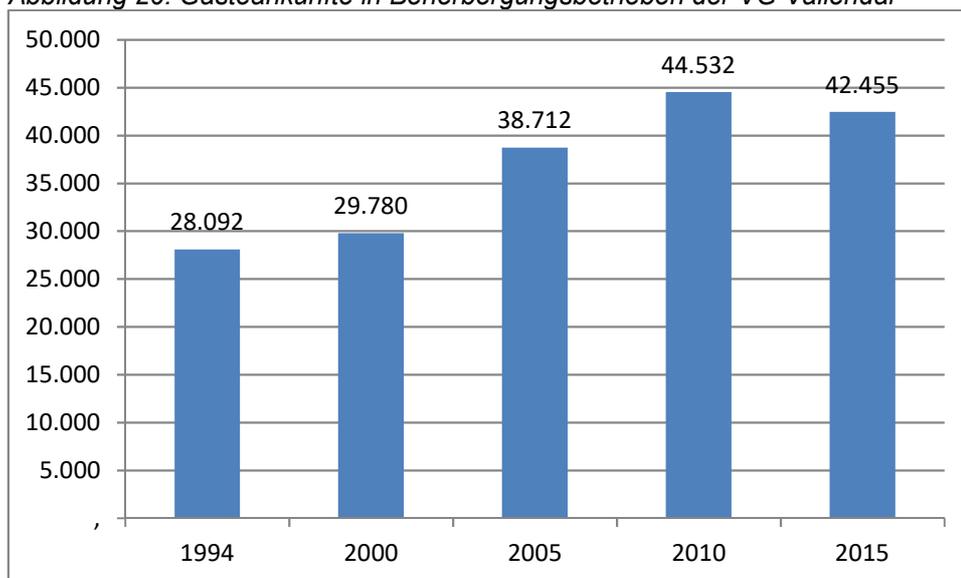
\*) keine Daten vorhanden

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wie schon bei der Entwicklung der Übernachtungszahlen festgestellt, sind auch die erfassten Daten für die Entwicklung der Gästezahlen von 1994 bis 2015 nicht verwertbar, da auf Ebene der Ortsgemeinden bzw. der Stadt keine vollständigen Datensätze vorhanden sind.

Nachfolgende Abbildung zeigt die Zahlen der Gästeankünfte bzw. Übernachtungen von 1994 in 5-Jahressprüngen. Daraus lässt sich zumindest ein Wachstum der Gästeankünfte- und Übernachtungszahlen innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar erkennen.

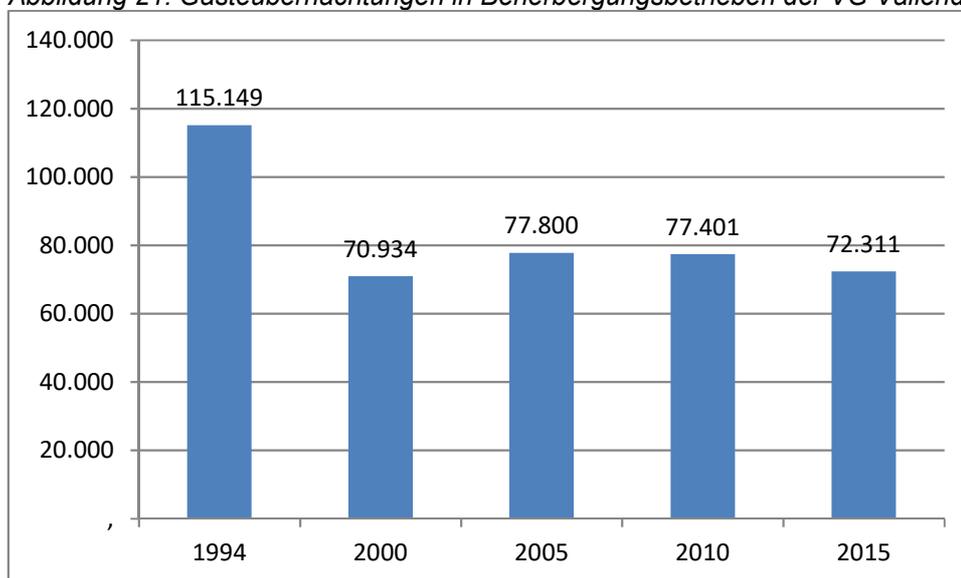
Abbildung 20: Gästeankünfte in Beherbergungsbetrieben der VG Vallendar



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Von 1994 bis 2010 kann ein Wachstum der Gäste in Beherbergungsbetrieben erfasst werden. In welcher Form diese Gäste eine Unterkunft bezogen haben, liegt nicht vor. es in der Verbandsgemeinde jedoch kaum private Unterkünfte gemeldet sind, kann man davon ausgehen, dass die Gäste in Hotelbetrieben untergebracht wurden.

Abbildung 21: Gästeübernachtungen in Beherbergungsbetrieben der VG Vallendar



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Seit 1994 sind die Übernachtungen sehr stark eingebrochen, wobei sich von 2000 bis 2015 eine Konstante über 70.000 Übernachtungen eingestellt hat. Der Einbruch kann damit zusammenhängen, dass die Übernachtungsdauer zurückgegangen ist und viele Besucher Tagesbesucher sind, die am nächsten Morgen wieder abreisen und somit nur eine Nacht in der Verbandsgemeinde verbringen. Diese Aussage wird auch durch die Beschreibung der Verbandsgemeinde

bestärkt, dass Touristen innerhalb der Verbandsgemeinde hauptsächlich Tagestouren planen und sich am nächsten Tag in andere nahegelegene Regionen verlagern.

Als Planungsziele für den Bereich Fremdenverkehr/Touristik kann dennoch festgehalten werden, dass die Entwicklung in der Verbandsgemeinde Vallendar durch Ausschöpfung vorhandener Potentiale fortgesetzt werden soll.

Diese liegen u.a. in der besseren Vermarktung sowie der örtlichen Besonderheiten (siehe auch Einleitung zu diesem Kapitel). Eine Chance bietet dabei auch die Verbindung zu umliegenden Fremdenverkehrszielen in Form einer Kooperation mit Nachbargemeinden oder -städten.

Die Stärkung bzw. planerische Berücksichtigung der Fremdenverkehrssituation für den Bereich der Privatunterkünfte und der kleineren bis mittleren Beherbergungsbetriebe drückt sich im Flächennutzungsplan vor allem in der Ausweisung gemischter Baufläche in den Ortskernen aus. Die Bestandserhaltung und die Schaffung neuer Unterkünfte und sonstiger touristischer Ziele sind auf gemischten Bauflächen eher möglich als auf Wohnbauflächen. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden weiterhin die Standorte der Rheinanlagen inklusive Schiffsanleger sowie die sportlichen und kulturellen Einrichtungen in der Verbandsgemeinde gesichert. Ebenfalls zur Sicherung und Förderung des Fremdenverkehrs trägt die Erhaltung der gewachsenen Kulturlandschaft des Rheins bei.

## **5 Funktion „Versorgung“**

### **5.1 Versorgung mit Gütern**

Aufgrund der teilweise geringen Größe der einzelnen Ortsgemeinden existieren nicht in jeder Ortsgemeinde Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Versorgungssituation stellt insbesondere für die weniger mobilen Bevölkerungsschichten ein Problem dar, welches aber häufig durch „fahrende Händler“ zumindest in Teilbereichen gelöst wird. Güter des mittelfristigen Bedarfs sind nur noch zum Teil in der Stadt Vallendar zu erhalten. Ein Großteil des mittelfristigen Bedarfs und der langfristige Bedarf muss in den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren Bendorf, Neuwied und Koblenz gedeckt werden. Teilweise ist in den Ortsgemeinden sogar die Nahversorgung nicht gegeben. Alle Ortsgemeinden verfügen über Geldautomaten.

#### **5.1.1 Regionales Einzelhandelskonzept**

#### **5.1.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar**

Die Stadt Vallendar ist mit 8.502 Einwohnern (Stand 31.12.2015) der zentrale Einkaufs- und Dienstleistungsstandort innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar. Die Einzelhandelsentwicklung in Vallendar wird maßgeblich bestimmt durch die Größe der Stadt, die Nachbarschaft zu vergleichbaren Städten (u.a. Bendorf), die Nähe zum Oberzentrum Koblenz sowie das regionale Einzelhandelsangebot auf der „Grünen Wiese“ (u.a. Mülheim-Kärlich).

Die Stadt Vallendar beauftragte mit Schreiben vom 30.09.08 die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln, mit der Erstellung eines gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes. Es soll zum einen Orientierungsleitfaden zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Einzelhandels bilden; zum anderen soll das Konzept auch ein konkretes Handlungsprogramm für Rat, Verwaltung und ansässige Einzelhändler darstellen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar beantwortet zwei zentrale Fragen:

- Zum einen geht es um die wirtschaftliche Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Damit eng verbunden sind die Fragen der Entwicklungschancen der Vallendarer Innenstadt sowie der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Das Einzelhandelskonzept ist damit auch ein Konzept zur Sicherung der Lebens- und Wohnqualität der Stadt.
- Zum anderen ist das Einzelhandelskonzept ein Planungsinstrument zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Stadtgebiet Vallendar. Mit einer Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der Erarbeitung einer ortsspezifischen Liste („Vallendarer Liste“) der innenstadtrelevanten Sortimente werden wichtige Grundlagen zur Ausweisung von Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten geschaffen.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Vallendar ist somit Wirtschaftsförderungskonzept und Planungsleitfaden zugleich.

Innerhalb der Stadt Vallendar wurden 77 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe erfasst, die zusammen auf einer Verkaufsfläche von 8.940 m<sup>2</sup> einen jährlichen Umsatz von 40,1 Mio. Euro erwirtschaften (Stand: April 2009).

Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt bei den Sortimenten des täglichen Bedarfs. Diese nehmen einen Anteil von knapp 60 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Die flächen- und umsatzmäßig bedeutsamste Warengruppe ist die Branche Lebensmittel (4.265 m<sup>2</sup> VKF bzw. 22,7 Mio. € Umsatz). Mit 51 von insgesamt 77 Betrieben (= 66 % der Betriebe) bildet die Vallendarer Innenstadt nach der Anzahl der Betriebe den räumlichen Schwerpunkt des örtlichen

Einzelhandels. Diese positive Bilanz wird relativiert durch den Umsatz- und Verkaufsflächen-schwerpunkt, der außerhalb der Innenstadt liegt: u.a. finden sich an der B 42 mit den Anbietern ALDI und LIDL umsatzstarke Lebensmittelanbieter. Dagegen fehlen in Vallendar typische Fachmärkte ohne innenstadtypische Kernsortimente (Baumarkt, Tapetenmarkt, Gartenmarkt etc.), aber auch innenstadtypischen Sortimenten, wie Drogeriewaren.

Der innerstädtische Einzelhandel setzt sich im Wesentlichen aus dem kleinteiligen Facheinzelhandel in der Hellenstraße, die die historisch gewachsenen innerörtlichen Haupteinkaufsstraße darstellt, und einem ergänzenden Einzelhandelsbesatz in der Heerstraße zusammen. Aufgrund der hohen Kundenfrequenz von besonderer Bedeutung ist ein vorhandener REWE-Vollsortimenter, der über die B 42 auch für auswärtige Kunden gut zu erreichen ist; gleichzeitig ist der Markt aber auch fußläufig an den innerörtlichen Geschäftsbesatz angebunden. Die Verkaufsfläche wurde vor kurzem erweitert. Kritisch anzumerken sind die lediglich ca. 40 Stellplätze unmittelbar vor dem REWE, was andererseits aber für die Bedeutung als fußläufig erreichbaren Nahversorger spricht.

Die Angebotsstrukturen des innerstädtischen Einzelhandels werden in dem Einzelhandelskonzept im Detail wie folgt bewertet:

- Die Innenstadt verfügt bei den Waren des täglichen Bedarfs über ein begrenztes Angebot. Neben dem größten Anbieter REWE finden sich nur einzelne Ladenhandwerksbetriebe (Bäckerei, Metzgerei), es fehlen attraktive Spezialanbieter (Weinhandlung etc.). Eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion kann der Innenstadt in diesem Punkt nur bedingt bescheinigt werden; nach der durchgeführten Bürgerbefragung gehört der vorhandene REWE-Markt zwar zu den wichtigen Lebensmittelanbietern im Stadtgebiet, die Anbieter ALDI und LIDL erzielen aber vergleichbare Kundenbindungen.
- Bei den Angeboten des weitergehenden Bedarfs werden die Strukturen ausschließlich vom inhabergeführten Fachgeschäftebesatz bestimmt. Filialkonzepte mit modernen Angeboten des persönlichen Bedarfs und hohem Wiedererkennungswert fehlen in der Innenstadt.

Abbildung 22: Innerstädtischer Geschäftsbesatz in wichtigen Warengruppen innerhalb der Stadt Vallendar

| Warengruppe                | heutiges Angebot  |
|----------------------------|---|
| Bekleidung                 | mehrere qualifizierte Anbieter vorhanden; weitere Anbieter aufgrund der Kundenanforderungen wünschenswert |
| Sportartikel               | ein qualifizierter Anbieter vorhanden   |
| Optik                      | drei qualifizierte Fachgeschäfte vorhanden  |
| Nahrungs-/ Genussmittel    | REWE-Markt, Bäckereien, eine Metzgerei  |
| Gesundheits-/ Körperpflege | 2 Apotheken, SCHLECKER, Kosmetik-Institut   |
| Uhren, Schmuck             | mehrere qualifizierte Anbieter vorhanden  |
| Bücher                     | eine qualifizierte Buchhandlung vorhanden   |
| Schuhe, Lederwaren         | zwei Schuhanbieter vorhanden  |
| Schreibwaren               | mehrere Anbieter vorhanden  |
| Geschenke, Glas, Porzellan | kein "klassisches" Porzellan-geschäft, geringer Besatz an Geschenk-boutiquen etc.                         |
| Möbel, Einrichtungsbedarf  | gering/ nicht besetzte Warengruppe  |

Quelle: CIMA GmbH, Stand Nov. 2008

Die Bestandssituation hat sich seit der Erfassung durch die CIMA in 2008 um den Drogeriemarkt, die Buchhandlung und einen Schuhanbieter verringert und der Sportartikelfachmarkt verlagerte an die B 42.

Das Einzelhandelskonzept trifft weiterhin folgende Aussagen:

- Kritisch angemerkt wird der begrenzte Geschäftsbesatz in wichtigen Leitbranchen. Ein Ausbau der Angebote wird vor allem bei den Warengruppen Bekleidung, Schuhe/ Lederwaren, Spielwaren, Geschenke/ Porzellan, Gesundheits-/ Körperpflege und Nahrungs-/ Genussmittel als wünschenswert und aus gutachterlicher Sicht bei einer gezielten Weiterentwicklung der gesamten Innenstadt auch als tragfähig angesehen.
- Auf die betriebswirtschaftlich problematische Größe vieler Betriebe wird hingewiesen; bei dem überwiegenden Teil der Unternehmen handelt es sich um Kleinbetriebe mit 25 bis 49 m<sup>2</sup> VKF (29 Betriebe (= 56,9 %)) oder unter 25 m<sup>2</sup> VKF (drei Betriebe (= 5,9 %)).
- Hinsichtlich des Marktauftritts (Zielgruppenorientierung, Schaufenster- und Ladengestaltung) wurde festgestellt, dass ein erheblicher Teil der Betriebe in ihren Angeboten und ihren Marketingmaßnahmen keine besonderen Zielgruppenorientierungen erkennen lassen und die Ladengestaltung Schwächen aufweist.

Der historisch gewachsene Einzelhandel weist damit zusammenfassend trotz vorhandenem guten Besatz an qualifizierten, inhabergeführten Fachgeschäften deutliche strukturelle Schwachstellen auf (u.a. Branchenmix, Betriebsgrößen, geringe Angebotsvielfalt, u.a. in den Schlüsselbranchen Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik und Spielwaren).

(Anmerkung: Die strukturellen Schwachstellen haben sich seit 2008 noch verstärkt.)

Vor dem Hintergrund der landesplanerischen und der stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen sowie der Ergebnisse der eigenen Situationsanalyse wird der Stadt Vallendar in dem Einzelhandelskonzept empfohlen, sich hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Vallendar an den nachfolgend aufgeführten zentralen Zielsetzungen zu orientieren:

- Festigung und Erhöhung der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet; soweit möglich, auch erhöhte Bindung auswärtiger Kunden,
- weitere Förderung der Innenstadt als zentraler Einkaufsplatz,
- Sicherung ergänzender wohnungsnaher Nahversorgungsangebote,
- planungsrechtliche Steuerung gesamtstädtisch angepassten Sonderlagen des großflächigen Einzelhandels,
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Betriebe durch Verbesserung der Rahmenbedingungen und des einzelbetrieblichen Marketings.

Aufbauend auf diesen Zielvorstellungen kann der Einzelhandel einen wichtigen Beitrag zu einer raumordnerischen, stadtplanerisch, städtebaulich und zugleich wirtschaftlich wünschenswerten Gesamtentwicklung der Innenstadt leisten, u.a. sind zu nennen:

- Einfügen der Stadt Vallendar in das bestehende System der zentralen Orte mit der formulierten Zentrenhierarchie (Grund-, Mittel- und Oberzentren),
- Förderung der Stadt Vallendar als attraktiver Wohnstandort,
- geordnete Entwicklung der Siedlungsstruktur,
- Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen und Planungssicherheit für die wirtschaftliche Entwicklung vorhandener Betriebe.

Ein Schritt in die Richtung zur Stärkung der Innenstadt, wurde mit der bauleitplanerischen Steuerung der Nutzungen in der Innenstadt umgesetzt. So sind in der Innenstadt in den Erdgeschossen keine Wohnungen zulässig, was zur Belebung beiträgt und die Versorgungsfunktion verdeutlicht.

### 5.1.3 Einzelhandel in den Ortsgemeinden

Die Nahversorgung in den Ortsgemeinden, ist im Grunde nicht vorhanden.

Durch die Beratungen in den Ortsgemeinden wurde für die Flächennutzungsplanung geprüft, inwiefern planerische Steuerungsmöglichkeiten bestehen, insbesondere, ob zentrale Versorgungsbereiche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d) BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen.

Das LEP IV enthält ein Kapitel zu großflächigem Einzelhandel.

#### **„G 56**

*Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.*

#### **Z 57 (Zentralitätsgebot)**

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“*

#### **Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot)**

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“*

Keiner der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Vallendar ist die Funktion eines zentralen Ortes von der Raumordnung zugewiesen und nur Urbar verfügt über mehr 3.000 Einwohner. Demnach wären in Weitersburg und Niederwerth nur Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm zulässig und in Urbar ausnahmsweise bis zu 1.600 qm. Betriebe bis zu 800 qm Verkaufsfläche sind als Einzelstandorte auch in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig. Sobald mehrere Betriebe in räumlicher Nähe zueinander liegen (Abstand der Eingänge unter 150 m) fallen diese als sogenannte Agglomeration auch unter den Begriff des großflächigen Einzelhandels und sind somit in Weitersburg und Niederwerth nicht zulässig.

Zentrale Versorgungsbereiche nach § 5 Abs. 2 Nr. 2d) BauGB sind keine eigenständigen Flächendarstellung, sondern überlagernde Abgrenzungen über den Bauflächentypen der

Baunutzungsverordnung. Die Flächendarstellung müsste daher "G" oder "M" sein und der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) als Linie darüber liegend oder ohne Abgrenzung als Symbol. Die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen erfolgt üblicherweise in Einzelhandel- und Zentrenkonzepten, für die eine detaillierte Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe erfolgt. Ein solches Konzept liegt für die Verbandsgemeinde Vallendar nicht vor, lediglich für die Stadt Vallendar. Abgegrenzte Zentrale Versorgungsbereiche, entfalten Außenwirkung auf die Nachbargemeinden und die Raumordnung, so dass eine Abstimmung mit der Regionalplanung erforderlich ist. Die Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen obliegt den zentralen Orten.

Der Wille einen Nahversorger anzusiedeln (mehr als 800 qm Verkaufsfläche wären in den Ortsgemeinden Weitersburg und Niederwerth nicht zulässig, in Urbar ausnahmsweise bis zu 1.600 qm Verkaufsfläche) begründet keine Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches muss städtebaulich begründet werden. Hierfür ist regelmäßig das Vorhandensein von Strukturen erforderlich. Derartige Strukturen, die einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen, wie z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Geldinstitute, ärztliche Versorgung etc. werden in den drei Ortsgemeinden nicht gesehen. Folglich mangelt es an einer städtebaulichen Begründung für die Abgrenzung eines ZVB nach BauGB.

Auch wenn die Voraussetzungen für die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen in den Ortsgemeinden nicht vorliegen, bleibt festzuhalten, dass Nahversorgungseinzelhandel bis 800 qm Verkaufsfläche auch in Mischgebieten und Gewerbegebieten zulässig ist.

## 5.2 Ver- und Entsorgung

### 5.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Verbandsgemeinde Vallendar wird von der Vereinigte Wasserwerke Mittelrhein GmbH gesichert und versorgt die Verbandsgemeinde mit Trink- und Brauchwasser. Der Betrieb wird über die Energienetze Mittelrhein AG geregelt.

Neuplanungen bei der Wasserversorgung sind derzeit nicht geplant. Im Planteil des Flächennutzungsplans sind die Hauptwasserversorgungsleitungen, Hochbehälter, Druckminderanlagen sowie Brunnen dargestellt.

### 5.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird in der Verbandsgemeinde Vallendar eigenbetriebsähnlich durchgeführt. Der derzeitige Anschlussgrad beträgt 99,6 %.

Da die Verbandsgemeinde über keine eigene Kläranlage verfügt, wird das Abwasser über die Kläranlage des Stadtteiles Koblenz-Wallersheim abgeleitet. Die ehemalige Kläranlage auf der Insel Niederwerth befindet sich, mit Ausnahme der Funktionen als Büro, Labor und Fernsteuerung, nicht mehr im Betrieb und wird größtenteils als Gewerbefläche genutzt.

Des Weiteren existieren folgende Abwasseranlagen:

*Tabelle 28: Abwasseranlagen*

| Regenentlastung / Regenrückhaltebecken | Abwasserpumpwerke          | Regenüberläufe                         |
|--|----------------------------|--|
| RÜB 10 (PW 3) Vallendar                | PW 1, Urbar                | RÜ 11, Heerstraße / B42, Vallendar     |
| RÜB 12 Urbar                           | PW 2, Mallendar            | RÜ 13, Hauptstraße, Urbar              |
| RÜB 14 Deutschherrenstr.               | PW 3, Vallendar            | RÜ 15, Am Kammrädchen, Urbar           |
| RÜB 32 Welschesloch                    | PW 4, Niederwerth          | RÜ 16, In der Hohl (Friedhof), Urbar   |
| RÜB 41 Im Ahlen                        | PW 5, Weitersburg          | RÜ 21, Rheinstraße - B42, Vallendar    |
| RÜB 42 Am Mühlrad                      | PW 6, Mallendarer Berg     | RÜ 45, Höhrer Straße - L309, Vallendar |
| RÜB 43 Kirchhohl                       | PW 7, Rheinufer 8          | RÜ 46, Im Pelzgraben, Mallendarer Berg |
| RÜB 61 Marienburgpark                  | PW 8, Rheinufer-Spielplatz | RÜ 11, Heerstraße / B42, Vallendar     |
| RÜB 71 Rheinstraße NW                  | PW 9, Wüstenhof            | RÜ 13, Hauptstraße, Urbar              |
| RÜB 81 Bendorferstraße                 | PW 10, Kanuheim            |  |

*Quelle: Verbandsgemeinde Vallendar*

### 5.2.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung in der Verbandsgemeinde Vallendar wird von der Energienetze Mittelrhein AG (ENM) geleistet. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden die Freileitungen ab 110 kV nach den Angaben der Netzbetreiber in die Planzeichnung übernommen.

Ein separater Flächennutzungsplan zur Windenergie innerhalb der Verbandsgemeinde befindet sich derzeit in Aufstellung.

Zur Sicherung der Stromversorgung verläuft über das Gebiet der Verbandsgemeinde Vallendar eine Vielzahl von Freileitungen. Die Schutzstreifen beiderseits der Leitungen betragen bei 110/220-kV-Leitungen 22 bis 24 Meter (im Forst 35 Meter) und bei den 20-kV-Leitungen 7,5 Meter. In dem Planwerk werden aufgrund des Maßstabes von 1:10.000 nur die Schutzabstände zu den 110/220 kV-Leitungen eingetragen. Die Schutzabstände um die 20 kV-Leitungen sowie die Transformatorstationen und die Mittelspannungserdkabel werden aufgrund des großen Maßstabes nicht in dem Flächennutzungsplan dargestellt. Sollten geplante Bauflächen hiervon betroffen sein, so finden die Belange der ENM oder anderer Netzbetreiber in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Berücksichtigung.

Diskutiert wird derzeit die Führung einer Ultrahochspannungstrasse über das Gebiet der Verbandsgemeinde. Diese soll Wechselstrom vom Erzeugungsort zum Verbrauchsort leiten. Das Erfordernis einer Ultrahochspannungstrasse ergibt sich u.a. als Folge der Gewinnung von Strom aus regenerativen Energien vorrangig im Norden Deutschlands und dem Transport des Stroms nach Süddeutschland. Die Trasse soll von Weißenthurm über die Südspitze von Niederwerth und über Urbar verlaufen. Diesbezüglich muss insbesondere geprüft werden, inwiefern die vorhandene Hochspannungstrasse in Urbar, die teilweise sehr nah an Wohnbebauung liegt, für das Ultrahochspannung genutzt werden kann. Die Trassendiskussion ist unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und wird, je nach Fortschritt des Verfahrens, zu einem späteren Zeitpunkt nachrichtlich übernommen.

Laut Landesplanerischer Stellungnahme Seite 4 ging im Rahmen der Anhörung im landesplanerischen Verfahren von der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen aus Bonn keine Stellungnahme ein, so dass angenommen werden kann, dass zum seinerzeitigen Planungsstand dortige Interessen durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht berührt sind.

## 6 Funktion „Bildung, Schulen und Kultur“

### 6.1 Öffentliche Einrichtungen

Als öffentliche Verwaltungen sind im Flächennutzungsplan folgende Einrichtungen dargestellt: Gemeindeverwaltungen, Feuerwehr(-gerätehäuser) und Postdienststellen. Neuausweisungen waren nicht notwendig. Der Rückzug der Deutschen Post AG aus der Fläche macht sich auch in der Verbandsgemeinde Vallendar bemerkbar. Mit dem Planungsinstrument des Flächennutzungsplans kann dieser Entwicklung allerdings nicht entgegengesteuert werden.

Tabelle 29: Ausstattung der Ortsgemeinden mit Feuerwehrgerätehäusern und Postdienststellen

| Ortsgemeinde/ Stadt | Feuerwehrgerätehaus | Postfiliale im Einzelhandel |
|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Stadt Vallendar     | 1                   | 2                           |
| OG Niederwerth      | 1                   | 0                           |
| OG Urbar            | 1                   | 1                           |
| OG Weitersburg      | 1                   | 1                           |
| VG Vallendar        | 4                   | 3                           |

Quelle: eigene Aufnahme

### 6.2 Kirchliche Einrichtungen

In der Verbandsgemeinde Vallendar sind evangelische sowie römisch-katholische Pfarreien vorhanden. Die Pfarreiengemeinschaft Vallendar, Urbar, Niederwerth, bestehend aus den Pfarreien St. Marzellinus und Petrus Vallendar, St. Georg Niederwerth und St. Peter und Paul Urbar, hat ihren Sitz in der Stadt Vallendar. Ein evangelisches Gemeindezentrum befindet sich auf dem Mallendarer Berg sowie im Zentrum der Stadt. Die Ortsgemeinde Weitersburg ist der Pfarreiengemeinschaft St. Medard Bendorf, St. Marien Weitersburg, Maria Himmelfahrt Sayn und St. Clemens Maria Hofbauer Mülhofen zugeordnet.

Prägend für die Verbandsgemeinde bzw. die Stadt sind die Standorte der Schönstätter und Pallottiner. Das Urheiligtum, der Gründungsort der Schönstatt-Bewegung, ist ein anerkannter Marienwallfahrtsort. Auf dem Berg Schönstatt sowie dem „kleinen Hühnerberg“, sind sukzessive Gebäude, die als Bildungseinrichtung dienen, entstanden. Die Pallottiner haben in Vallendar den Standort einer philosophisch-theologischen Hochschule mit Gästehaus und einer Wallfahrtskirche im Tal. Beide Standorte werden stark frequentiert. Sie sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt.

### 6.3 Kindergärten und Schulen

In der Verbandsgemeinde Vallendar befinden sich insgesamt 7 Kindergärten, wobei eine Ganztagsbetreuung in 6 Kindergärten möglich ist. In der Stadt Vallendar fehlen 31 Plätze für Kinder unter 3 Jahren und Kinder im Schulalter (Stand 2017).

Tabelle 30: Kindergärten

| Kindergarten                                   | Gruppen   | Ganztagsbetreuung | unter 3 jährige |
|--|-----------|-------------------|-----------------|
| Stadt Vallendar                                |           |                   |                 |
| Kindergarten Marienburg                        | 5         | x                 | x               |
| Städtische Kindertagesstätte Haus für Kinder   | 3         | x                 | x               |
| Evangelischer Kindergarten                     | 3         | x                 | x               |
| OG Niederwerth                                 |           |                   |                 |
| Kindergarten Schatzinsel                       | 2         | -                 | x               |
| OG Urbar                                       |           |                   |                 |
| Katholischer Kindergarten „St. Peter und Paul“ | 4         | x                 | x               |
| Kindergarten „Unter dem Regenbogen“            | 3         | x                 | x               |
| OG Weitersburg                                 |           |                   |                 |
| Kita Pustebume                                 | 5         | x                 | x               |
| <b>VG Vallendar</b>                            | <b>25</b> | <b>6</b>          | <b>7</b>        |

Quelle: Homepage der VG Vallendar, Internetportale

Die Anzahl der Grundschulen beträgt im Verbandsgemeindegebiet insgesamt 4. Die Mehrzahl der Kinder und Jugendlichen im Verbandsgemeindegebiet besucht nach der Grundschule eine der Realschulen in Vallendar oder wechseln auf Schulzentren in den umliegenden Städten Bendorf, Höhr-Grenzhausen, Neuwied, Lahnstein oder Koblenz.

Tabelle 31: Einzugsbereiche der Kindergärten und Schulen

| Ortsgemeinde    | Kindergarten | Grundschule | Realschule Plus |
|-----------------|--------------|-------------|-----------------|
| Stadt Vallendar | Vallendar    | Vallendar   | VG              |
| OG Niederwerth  | Niederwerth  | Niederwerth |                 |
| OG Urbar        | Urbar        | Urbar       |                 |
| OG Weitersburg  | Weitersburg  | Weitersburg |                 |

Quelle: Homepage der VG Vallendar, Internetportale

Neuplanungen im Bereich Kindergärten und Schulen finden in Vallendar bei der Wildburg und in Urbar statt. In Weitersburg wurde erst vor kurzem ein neuer Kindergarten errichtet.

## **6.4 Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Jugendeinrichtungen**

In der Verbandsgemeinde befindet sich neben einem Gemeindehaus in der Stadt Vallendar auch eine Stadthalle, die für Veranstaltungen genutzt werden kann. Die Stadt- und Kongresshalle wird zurzeit neu errichtet. Der Standort des Rathauses der Verbandsgemeinde hat seinen Sitz ebenfalls in der Stadt Vallendar. Die Ortsgemeinden verfügen jeweils über ein Gemeindehaus.

Das Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist in der Verbandsgemeinde als gut zu bewerten. Die Einrichtungen für Jugendliche – sei es über Vereine, Schulen oder Kirchengemeinden – bieten eine Vielfalt an Programmen zur Freizeitgestaltung, aber auch Interessenbegleitung sowie Fördermöglichkeiten. Jugendtreffs in öffentlichen Räumlichkeiten bieten eine ideale Plattform, um im Ort selbst die Zukunft der Jugend zu gestalten und durch zeitgemäße Angebote auch die Jugend in der Gemeinde zu unterstützen.

Jugendtreffs werden oft direkt an Schulen angeboten oder in öffentlichen Räumen wie in der Gemeinde Urbar und dem offenen Jugendtreff in der Hellenstraße in Vallendar. Bibliotheken befinden sich zum einen in Verbindung mit den Hochschulen innerhalb der Stadt Vallendars sowie in den Grundschulen.

Jugendarbeit wird in der Verbandsgemeinde neben den Angeboten an Schulen von Vereinen bzw. den Kirchen betrieben.

## **6.5 Gesundheitswirtschaft**

Die Verbandsgemeinde Vallendar bietet der Bevölkerung eine gute Versorgung an allgemeinen Ärzten und Fachärzten. Ausreichend Apotheken befinden sich in der Stadt Vallendar, die von den Ortsgemeinden schnell erreichbar sind. Sonstige Heileinrichtungen befinden sich ebenfalls in einer guten Erreichbarkeit innerhalb der Verbandsgemeinde.

Außer mehreren Ärzten für Allgemeinmedizin sind in der Verbandsgemeinde Vallendar noch diverse Fachärzte, wie Facharzt für Chirurgie, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Innere Medizin, Nervenheilkunde/Neurologie, Orthopädie, Zahnärzte und Tierärzte niedergelassen.

Zusätzlich findet sich in Vallendar eine Fachklinik für Neurologie und zur medizinisch-beruflichen Rehabilitation, Physiotherapeuten etc.

## 7 Funktion „Umwelt“

### 7.1 Innerörtliche Grünflächen

Innerörtliche Grünflächen sind insbesondere in dem klimatisch vorbelasteten Rheintal von Großer Bedeutung. Noch wesentlicher ist allerdings die strukturierende städtebauliche Funktion von Grünflächen in Verbindung mit Erholung und Kommunikation.

In der Flächennutzungsplanung werden folgende innerörtliche Grünflächen dargestellt:

- Private Grünflächen (z.B. Gärten, private Parkanlagen etc.)
- Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
  - Badeplatz/Freibad
  - Sportplatz
  - Friedhof
  - Spielplatz
- Grünflächen ohne Zweckbestimmung (z.B. Straßenbegleitgrün)

Die innerörtlichen Grünflächen wurden aus dem Bestand übernommen. Neuausweisungen erfolgen nicht. Insbesondere bei den Friedhöfen sind aufgrund moderner Bestattungsformen keine Erweiterungen erforderlich, in Weitersburg wird sogar aktuell eine Friedhofsentwicklungsplanung erstellt, um die Grabbelegung und somit die Pflege optimieren zu können.

Zu Sportanlagen und Spielplätzen siehe Teil C Kapitel 0.

### 7.2 Landschaftsplan

Im Vorgriff zu der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde erstellt. Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde ein Landschaftsplanerisches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept erstellt. In der Bestandsaufnahme wurden die naturräumlichen Grundlagen

- Geologie, Geomorphologie
- Böden
- Historische Entwicklung der Landschaft
- Naturräumliche Gliederung, Landschaftsbildeinheiten, Ausstattung der Landschaft mit erholungsfunktionalen Einrichtungen
- Klima, Makroklima, Geländeklima
- Gewässer, Hydrologie
- Biotoptypen, Nutzungsstruktur

ermittelt.

Daraufhin wurden diese Grundlagen in Bezug auf die Schutzgüter

- Boden/ Bodenschutz
- Bodenfunktion, Bodenschutz, Biotoppotential hpnV
- Schutzgut Wasser, Schutzgebiete, Gefährdungsursachen
- Klima, Makroklima, Geländeklima
- Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, Erholung

beurteilt.

Nach einer Erfassung und Bewertung der verschiedenen Nutzungen und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde ein Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept erarbeitet.

Für das Ziel- und Entwicklungskonzept wurden für die verschiedenen Schutzgüter (s.o.) sowie für die unterschiedlichen Nutzungen (s.o.) Leitbilder und Ziele aufgestellt. Ein räumliches Leitbild wurde gleichermaßen entwickelt. Zur Verwirklichung der Leitbilder und Ziele wurden daraufhin Maßnahmen zur Umsetzung der Konzeption erarbeitet.

Das Ziel- und Entwicklungskonzept ist in vier Karten dargestellt:

- Schutzgebiete nach BNatSchG/ LNatSchG, WHG, LWaldG, BlmschG, BodSchG, Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege
- Elemente Biotopverbund
- Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, erholungsfunktionale Einrichtungen
- Maßnahmen

Einzelheiten zu der Situation und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie den geplanten Entwicklungen und Maßnahmen für die Verbandsgemeinde können dem Landschaftsplan als Fachgutachten entnommen werden.

### **7.3 Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan**

Die Phase der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan begann mit der Annahme des Landschaftsplans durch den Verbandsgemeinderat im März 2014. Es folgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über die Tiefe der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan. Da es bei der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten gibt, hat die Verbandsgemeinde bei der Integration ein hohes Maß an Planungshoheit. Dabei wurde in der Verbandsgemeinde Vallendar zwischen den z.T. konträren Belangen der Betroffenen eine Abwägung durchgeführt. Zu den von der Integration Betroffenen zählen vorrangig die Landwirtschaft, der Weinbau und die Forstwirtschaft, d.h. Nutzungen, die auf Flächen außerhalb der bebauten Siedlungsbereiche stattfinden. Aus Sicht der Wirtschaftlichkeit und somit auch der Existenzgrundlage, strebt der primäre Sektor häufig eine intensive Nutzung seiner Flächen an. Dies steht oftmals im Widerspruch zu den Zielen der Landschaftsplanung, wobei hier nicht nur ökologische Belange zu berücksichtigen sind, sondern auch der für die Gemeinden z.T. nicht

unerhebliche Wirtschaftsfaktor der Erholung in einer intakten Natur und Landschaft. Dabei ist eine Erholung in einer intakten Natur und Landschaft nicht auf landschaftsplanerisch wertvolle Bereiche beschränkt. Hier sei z.B. das visuelle Erlebnis von Erholungssuchenden aus den Städten bei der Betrachtung einer strukturierten aber genutzten Landschaft erwähnt. Gleiches gilt für die Nah- und Fernerholung auf den Wanderwegen, welche z.T. intensiv genutzte Wiesen, in Abwechslung mit Gehölzen und Streuobstwiesen und Wäldern, durchziehen. Der Erholungswert wird maßgeblich durch die Abwechslung innerhalb einer Landschaft geprägt, d.h., eine Mischung aus intensiv, extensiv und nicht genutzten Bereichen sollte vorhanden sein.

Da mit der Entscheidung, in welcher Form der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert wird, langfristig die Entwicklungsabsichten der Verbandsgemeinde festgelegt werden, wurde im Vorfeld von Seiten der Verbandsgemeinde eine Grundsatzentscheidung getroffen, in welcher Detailschärfe der Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert wird und auch mögliche Konflikte zwischen den betroffenen Parteien (Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Naturschutz) vermieden werden.

In der Abwägung zwischen den Belangen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wurde ein möglichst verträglicher Konsens gefunden. D.h., die Ziele des Naturschutzes wurden überall dort in den Flächennutzungsplan aufgenommen, wo sie nicht mit der Landwirtschaft kollidieren.

Wo dies nicht möglich war, wurde im Einzelfall dem Belang Vorrang eingeräumt, für den noch andere Gesichtspunkte sprachen. Zur Erläuterung ein Beispiel:

Für eine z.Zt. forstwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche mit standortfremder Bestockung im Bereich einer Uferzone ist im Landschaftsplan eine standortgerechte Bestockung vorgesehen. In diesem Fall ist die Abwägung zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes erfolgt, da die Aufgabe der standortfremden Bestockung auch wesentliche Bedeutung für die Belange der Wasserwirtschaft hat.

## **7.4 Darstellung der Integrierten Fassung des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan**

- Innenbereich:  
Bestehende Bauflächen bleiben von der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan unberührt
- nachrichtliche Übernahmen (NSG, LSG, Wasserschutzgebiete etc.) aufgrund anderer Gesetzgebungen sind, unabhängig von der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan, übernommen worden. Geplante Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete werden in dem Flächennutzungsplan nicht dargestellt, da diese aufgrund anderer Gesetzgebungen festgestellt werden. Die Lage geplanter Schutzgebiete kann dem Landschaftsplan entnommen werden.
- Die Flächen außerhalb der bebauten Ortslagen wurden in Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für die Forstwirtschaft und sonstige Flächen aufgeteilt:

#### **7.4.1 Flächen für die Landwirtschaft:**

- Eine gute Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen soll gewährleistet bleiben
- Die Vorschläge des Landschaftsplans (z.B. Erhalt und biotopgemäße Nutzung und Pflege trockener und magerer Wiesen und Weiden. Ausschöpfung des Standortpotentials für die Entwicklung artenreicher Wiesen und Weiden) sind überlagernd als Hinweise aufgenommen worden.
- Bei Vorliegen zusätzlicher schutzwürdiger Belange (z.B. intensive landwirtschaftliche Nutzung im Wasserschutzgebiet Zone II am Rande der Zone I) wurden Einzelfallentscheidungen über die Darstellung getroffen.

#### **7.4.2 Flächen für die Forstwirtschaft:**

- Eine gute Bewirtschaftung der forstwirtschaftlichen Flächen soll gewährleistet bleiben
- Die Vorschläge des Landschaftsplans (z.B. Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Funktion des Waldes) werden überlagernd als Hinweise aufgenommen.
- Bei Vorliegen zusätzlicher schutzwürdiger Belange (z.B. reiner Nadelwald im Wasserschutzgebiet Zone II) wurden Einzelfallentscheidungen über die Darstellung getroffen.

#### **7.4.3 Sonstige Flächen**

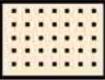
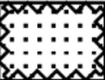
Bei den sonstigen Flächen handelt es sich um:

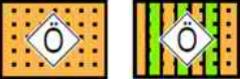
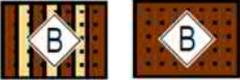
- Erhalt, Entwicklung von Röhrichten und Großseggenrieden auf geeigneten Standorten.
- Erhalt, Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen und –weiden
- Flächen für die Landwirtschaft (Sonderkulturen: Weinbau, Gemüsebau, Obstbau)

Der Detaillierungsgrad der Integration ist dabei wesentlich schlanker als bei den Flächennutzungsplan 1995. Dies trägt nicht nur zur besseren Lesbarkeit des Planes bei, sondern vielmehr sind die Landesplanerischen Ziele in dem Flächennutzungsplan enthalten, die von besonderer Bedeutung sind und dadurch gestärkt werden.

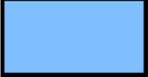
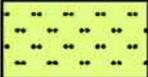
Aus folgender Gegenüberstellung kann die Tiefe der Integration entnommen werden:

Abbildung 23: Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan

|              | Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept   | Flächennutzungsplan [1995]<br>Bestand Planung   | FNP-Vorentwurf [2016]  |   |
|--------------|---|---|--|---|
| Ackerflächen | <b>LA</b><br>Bewirtschaftung der Ackerflächen gemäß den Grundsätzen zur „Guten fachlichen Praxis“   |  Flächen für Acker und Grünland ohne ausgesprochene Schutzfunktion  |  <b>Flächen für die Landwirtschaft (Acker)</b><br>Bewirtschaftung gemäß den Grundsätzen der „Guten fachlichen Praxis“ |   |
|              | <b>LA1.1</b><br>Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosionen<br>- Dauerhafte Bodenbedeckung<br>- Konservierende Bodenbearbeitung<br>- Schlegeinteilung, Erosionsschutzstreifen |   |  | <b>Flächen für die Landwirtschaft (Acker)</b><br>mit Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Boden- und Biotopfunktion |
|              | <b>LA2</b><br>Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosionen<br>- Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, Feldgehölze oder Wald<br>-  |  Erhaltung landwirtschaftlicher Vorrangflächen  |  |   |
|              |   |  Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zur Sicherung der Arten- und Biotopfunktion:<br>Anreicherung von Ackerland und Grünland mit mind. 5 % naturnahen Elementen |  |   |
|              |   |  Entwicklung von Flächen zur Vernetzung wertvoller Biotope   |  |   |

|          | Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept  | Flächennutzungsplan [1995]<br>Bestand Planung  | FNP-Vorentwurf [2016]   |
|----------|--|--|---|
| Grünland | <p><b>GR1-GR3</b> Erhalt des Grünlandanteils, Verbesserung der natürlichen Artenvielfalt von Wiesen und Weiden</p>   |  <p>Erhalt für extensives Dauergrünland (Biotopschutz)</p>                 |  <p><b>Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)</b><br/>Bewirtschaftung gemäß den Grundsätzen zur „Guten fachlichen Praxis“</p>   |
|          | <p><b>GR(f)1-GR(f)2</b> Erhalt, Entwicklung von Feuchtwiesen auf geeigneten Standorten, strukturerhaltende Nutzung und Pflege</p>  |  <p>Flächen für extensives Dauergrünland, Kurzfristig (Erosionsschutz)</p> |  <p><b>Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)</b><br/>Erhalt, Entwicklung von Feuchtwiesen auf geeigneten Standorten, strukturerhaltende Nutzung und Pflege.</p>  |
|          | <p><b>GR(t)1-GR(t)2</b> Erhalt und biotopgemäße Nutzung und Pflege trockener und magerer Wiesen und Weiden. Ausschöpfung des Standortpotentials für die Entwicklung artenreicher Wiesen und Weiden</p> |  |  <p><b>Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)</b><br/>Erhalt und biotopgemäße Nutzung und Pflege trockener und magerer Wiesen und Weiden. Ausschöpfung des Standortpotentials für die Entwicklung artenreicher Wiesen und Weiden.</p> |
| Wald     | <p>Übrige Wälder ohne Landespflegerische Maßnahmen<br/>Bewirtschaftung gemäß der "Guten fachlichen Praxis" in der Forstwirtschaft und der Zielvorgaben der Umweltvorsorgeplan (Betriebsplan)</p>       |  <p>Wald ohne ausgesprochene Schutzfunktion</p>                            |  <p><b>Flächen für die Forstwirtschaft</b><br/>Bewirtschaftung nach den Prinzipien der naturnahen Waldbewirtschaftung</p>  |
|          | <p><b>W1-W6</b> Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Verbesserung der landschaftsökologischen Funktion des Waldes</p>   |  |   |
|          | <p><b>W7</b> Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzungsfunktion des Waldes für die Erholung</p>   |  |  <p><b>Flächen für die Forstwirtschaft</b><br/>Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der landschaftsökologischen und landschaftsästhetischen Funktion des Waldes</p>  |
|          | <p><b>W8</b> Erhalt historischer Waldnutzungsformen</p>  |  |   |

|  | Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept   | Flächennutzungsplan [1995]<br>Bestand Planung   | FNP-Vorentwurf [2016] |
|--|---|---|-----------------------|
|  | <p><b>W9</b> Erhaltung der verriegend linear ausgeprägten Auwälder mit ihren charakteristischen Strukturelementen. Förderung der Entwicklung naturnaher Wälder auf staunassen, dauer- und wechselfeuchten Böden, bach- und Flusstäler</p> |   <p>Feuchtwälder</p>  <p>Entforstung: Folgenutzung Feuchtwald</p>  |                       |
|  | <p><b>W10</b> Sicherung und Erhaltung naturnaher Waldbestände auf Sonderstandorten</p>  |  <p>Trockenwälder</p>   |                       |
|  | <p><b>W11</b> Entwicklung naturnaher Waldbestände auf Sonderstandorten</p>  |   |                       |
|  | <p><b>W12</b> Umbau standortfremder Nadelwälder in naturraumtypische Laubwälder</p>   |  <p>Erhöhung des Laubholzanteils im Nadelforst auf mindestens 50 %</p>  <p>Erhöhung des Laubholzanteils im Nadelforst auf mindestens 80 % bzw. Bewaldung (Wasserschutz) Bodenschutzwald</p> |                       |
|  |   |  <p>Bodenschutzwald entwickeln über Sukzession</p>  |                       |
|  |   |  <p>Immissionsschutzwald</p>  |                       |
|  |   |  <p>Entforstung: Folgenutzung extensives Grünland</p>  |                       |
|  |   |  <p>Naturschutz und Naherholung</p>  |                       |
|  |   |  <p>Klimatische Ausgleichsfläche</p>   |                       |
|  |   |  <p>Flächen für Wald und / oder Landwirtschaft</p>  |                       |

|                         | Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept  | Flächennutzungsplan [1995]<br>Bestand Planung   | FNP-Vorentwurf [2016]   |
|-------------------------|--|---|---|
| Gewässer                | <p><b>GF1-GF6</b> Maßnahmen zum Erhalt, zur Wiederherstellung und zum Schutz der ökologischen Funktionsfähigkeit und landschaftlichen Eigenart von Fließgewässern</p> <p><b>GQ1-GQ2</b> Erhalt und Wiederherstellung der ökologischen Funktion von natürlichen Quellen und Quellbächen</p> <p><b>GS1-GS5</b> Erhalt und Wiederherstellung der ökologischen Funktion von Stillgewässern, Vermeidung von Nutzungskonflikten, Schutz der Gewässerqualität</p> |  Wasserfläche |  Wasserflächen (Fließgewässer: Fluss, Bach, Quellbach, Quelle)   |
| <b>sonstige Flächen</b> |  |   |   |
| Röhrichte               | <p><b>R1.1-R1.4</b> Erhalt, Entwicklung von Röhrichten und Großseggenrieden auf geeigneten Standorten</p>  |   |  Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)<br>Erhalt, Entwicklung von Röhrichten und Großseggenrieden auf geeigneten Standorten.                       |
| Streuobst               | <p><b>ST1-St4</b> Erhalt, Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen und –weiden</p>   |   |  Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)<br>Erhalt, Pflege und Entwicklung von Streuobstwiesen und –weiden   |
| Sonderkulturen          | <p><b>SK1</b> Unterhaltung, Nutzung und Pflege gemäß den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“ bzw. nach den Grundsätzen und Methoden des ökologischen Landbaus</p>  |  Weinbau    |  Flächen für die Landwirtschaft (Sonderkulturen: Weinbau, Gemüsebau, Obstbau)<br>Bewirtschaftung gemäß den Grundsätzen zur „Guten fachlichen Praxis“ |

|   | Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept   | Flächennutzungsplan [1995]<br>Bestand Planung  | FNP-Vorentwurf [2016]  |
|---|---|--|--|
|   |   | <b>Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zur Sicherung der Arten- und Biotopfunktion</b>  |  |
| Feldgehölze, Kleingehölz                | <b>FG1-FG2</b><br>Erhalt standorttypischer Gehölzbestände im Bereich der intensiv genutzten Kulturlandschaft, Verbesserung der Strukturvielfalt. Neuanlage in defizitären Bereichen der Agrarlandschaft |  Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Elementen (Hecken, Feldgehölze, Streuobst, Einzelbäume)  |  <b>Sonstige Flächen und Kleinstrukturen (Feldgehölz, Kleingehölz)</b><br>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen                 |
| Säume, Hochstaudenfluren, Ruderalfluren | <b>RF1-RF3</b><br>Erhalt unterschiedlicher Sukzessionsstadien der krautigen Vegetation auf Brachflächen, sporadisch genutzten Flächen, ...  |  Sukzession: Grenzertragsstandorte sich selbst überlassen<br><br> Flächen mit besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz |  <b>Sonstige Flächen und Kleinstrukturen (Säume, Hochstaudenfluren, Ruderalfluren)</b><br>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen |
| Gesteinsbiotope, Kleinstrukturen        | <b>KS1</b><br>Erhalt, Entwicklung von Kleinstrukturen als Habitate und kulturhistorisch bedeutende Relikte  |  Erhaltung von Kleinstrukturen (Steinbrüche, Felswand)   |  <b>Sonstige Flächen und Kleinstrukturen (Gesteinsbiotope, Kleinstrukturen)</b><br>Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen        |
|   |   | <b>Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zur Sicherung der Erholungsfunktion</b><br> Anreicherung der Wirtschaftswege mit Hecken, Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen   |  |
|   |   | <b>Flächen mit Regelungen und Maßnahmen zur Sicherung des Klimas</b><br> von Bebauung offenzuhaltende Fläche (Frischluftschneisen)  |  |

|  | Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept | Flächennutzungsplan [1995]<br>Bestand Planung  | FNP-Vorentwurf [2016] |
|--|---|--|-----------------------|
|  |   | <p><b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Weideherstellung und zum Schutz der Landschaftsfunktion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Immissionsschutzpflanzungen</li> <li> Immissionsschutzwald</li> <li> Bewirtschaftungsregelung</li> <li> Renaturierung von Abbauflächen</li> <li> Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes</li> <li> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</li> </ul> <p><b>Abbau von Barrieren im linearen Biotopverbund</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Gewässerrenaturierung</li> <li> Amphibienschutz</li> <li> Renaturierung von Fischteichen und Baggerseen:<br/>I. Priorität: kurzfristig</li> <li> II. Priorität: mittel- bis langfristig</li> <li> Baumreihen und lineare Gehölzstrukturen im Straßenraum bzw. besiedelten Bereich, Straßenrückbau</li> <li></li> </ul> |                       |

## 8 Sonstiges

### 8.1 Sonderbauflächen

Hinsichtlich der Sonderbauflächen wurde im Wesentlichen die Darstellung des Flächennutzungsplans 1995 übernommen. Im Einzelnen enthält der Flächennutzungsplan folgende Darstellungen von Sonderbauflächen:

Niederwerth:

- Freizeit/Erholung/Kultur (derzeit Bundesanstalt für Gewässerkunde) (Neuausweisung)
- Kultur (ehemaliges Wasserwerk) (Neuausweisung)

Urbar:

- Wochenendplatz

Stadt Vallendar:

- Kloster
- Jugendbildung
- Laden/Hochschule
- Großflächiger Einzelhandel
- Fremdenverkehr, Freizeit und Erholung, Einrichtungen für den Hochwasserschutz
- Berufsförderungswerk und Rehaszentrum

Eine im Flächennutzungsplan 1995 enthaltene Sonderbaufläche südlich des Berufsförderungswerkes mit der Zweckbestimmung „Flächen für Freizeit, Erholung sowie Beherbergungsgewerbe“ wird mangels absehbarer Umsetzung aus der Flächennutzungsplanung entnommen.

Auf Niederwerth befindet sich derzeit noch die Bundesanstalt für Gewässerkunde mit ihren wissenschaftlichen Einrichtungen. In absehbarer Zeit wird dieser Standort aufgegeben. Eine der Lage im Überschwemmungsgebiet angemessene Folgenutzung soll während des Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahrens dargestellt und mit den betroffenen Behörden abgestimmt werden.

### 8.2 Bau- und Kulturdenkmale

In dem Flächennutzungsplan wurden die Bau- und Kulturdenkmäler laut dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler - Denkmalliste Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz eingetragen. Das Planwerk beinhaltet die nachrichtliche Übernahme der, nach Landesrecht denkmalgeschützten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, wie in § 5 Abs. 4 BauGB geregelt sowie alle Einzeldenkmäler.

### 8.3 Stadterneuerung

Die Stadt Vallendar ist in das Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung „Stadtumbau West“ aufgenommen. Als Voraussetzung für die Förderung wurden hierzu 2012 ein Innenstadtentwicklungskonzept und 2014 das städtebauliche Entwicklungskonzept gem. § 171b BauGB von dem Büro Bachtler Böhme + Partner, Kaiserslautern erstellt. In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sind folgenden Zeile für den Stadtumbau definiert:

- Verknüpfung der Innenstadt mit den Rheinufern
- die Entwicklung des Bereichs „Neue Stadthalle“ zum „Entrée Vallendar“, mit den Schwerpunkten Kultur / Handel / Infrastruktur
- die weitere Entwicklung der WHU
- die gestalterische Aufwertung der Achse Rheinstraße/B42 zwischen Einmündung Westerwaldstraße und Weitersburger Weg, mit Aufhebung der trennenden Wirkung und Schaffung von ebenerdigen Übergängen bzw. Verknüpfungen zum Rheinufer
- die Aufwertung des Rheinufer-Süd zur Freiraum-, Erholungs-, Sport- und Freizeitzone
- Entwicklung der dringend benötigten Verkehrsinfrastruktur (Parken, P+R-Anlage,) auf dem Areal alter Güterbahnhof / Ladestraße, unter Berücksichtigung der neuen Anbindung „Niederwerth“ mit Brückenüberflieger (DB-Strecke) und Anbindung an die B42 im Norden
- die Entwicklung des nördlichen Rheinufer-Nord für naturnahe Freizeit und Erholung
- der Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfelds zum ÖPNV-Verknüpfungspunkt
- die städtebauliche Entwicklung des Bereiches nördlich des Bahnhofes in Richtung Bürohochhaus / Kreisverkehr / alter Bauhof
- Gebäudesanierung- und Modernisierung insbesondere im Bereich der unteren Heerstraße
- Freiraumgestaltung Westerwaldstraße / Marktstraße mit Öffnung des Leerbachs (soweit mit Hochwasserschutz vereinbar)

Mit den Mitteln der Städtebauförderung und Eigenmitteln sollen bis 2024 Maßnahmen aus den Bereichen

- Stadthalle-Umfeld-Parken
- ÖPNV-B42
- Freiflächengestaltung-Rheinplatz
- Hochwassermanagement und
- Sonstige

umgesetzt werden.

Teilweise wurden zur Umsetzung der Stadtumbaumaßnahmen Bebauungspläne erstellt bzw. Verfahren begonnen.

Diese wurden hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung generalisiert in den Flächennutzungsplan übernommen. Lediglich im Bereich „Rheinufer Nord“ gibt es derzeit widersprüchliche Ziele. Hier ist in der Flächennutzungsplanung eine gewerbliche Baufläche aufgenommen worden, wohingegen das städtebauliche Entwicklungskonzept dort eine Parkplatzanlage incl. Zufahrten vorsieht.



## 8.4 Dorferneuerung

Innerhalb der Verbandsgemeinde Vallendar wurde für die Ortsgemeinden jeweils ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet. Diese sind allerdings teilweise schon fast 30 Jahre alt und nur noch bedingt aussagekräftig.

### 8.4.1 Dorferneuerungskonzept Urbar

Im März 1990 wurde für die Ortsgemeinde Urbar von dem Planungsbüro Karst, Nörtershausen ein Dorferneuerungskonzept erarbeitet.

Die Grundvoraussetzung für die darauffolgende Umsetzung von Maßnahmen sollte für 20 Jahre festgehalten werden. Bei der Dorferneuerung kam der privaten Initiative eine ebenso große Bedeutung zu, wie den öffentlichen Maßnahmen. Zur Sicherung der Funktionalität und Attraktivität Urbars kam den formulierten Empfehlungen zur Aufwertung des Wohnumfeldes, zur Stärkung der Hauptstraße als örtlicher Dienstleistungs- und Versorgungskern, sowie der Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten innerhalb und am Rande der Ortslage große Bedeutung zu.

Einige Prioritäten beliefen sich auf folgende Schwerpunkte:

- Ausbau von Straßen zu verkehrsberuhigten Bereichen,
- Ausbau der Ortsdurchfahrt K 84,
- Gestaltung von Kreuzungsbereichen,
- Neubau Mehrzweckhalle und Verlagerung des Ehrenmals,
- Ortsmittelpunktgestaltung,
- Rahmenbepflanzung am Friedhof,
- Neuanlage Sportzentrum,
- Dauerstaubecken im Mallendarer Bachtal
- etc.

Im Rahmen der Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes wurde in den Jahren 2002/2003 eine Dorfmoderation durchgeführt. Der Prozess der Dorfmoderation wurde von den Teilnehmern sehr aktiv gestaltet, was sich an der Fülle der Vorschläge bis zu konkreten Planungsansätzen zeigte. Besondere Resonanz fanden die Planungsgedanken für den neuen Spielplatz angrenzend an das Neubaugebiet „Gut Besselich“, der als Bauspielplatz umgesetzt wurde. Es wurde auf kreative, freundliche aber auch ökologisch und erlebnisorientierte Spielmöglichkeiten wert gelegt.

Schwerpunkthemen waren ebenfalls die Suche nach Möglichkeiten, Neubürger besser in das Dorfgeschehen einzubeziehen und die Informationen über die Gemeinde wie z.B. einer attraktiv gestalteten Internetseite, einer Dorfpinnwand, einem Informationsheft etc. zu verbessern.

Mögliche Prioritäten aus den Arbeitskreisen lagen auf folgenden Schwerpunkten:

- Spielplätze: Umsetzung der Spielplatzplanung, Umbau eines Spielplatzes, Verlagerung Bolzplatz vor Kirche an anderer Stelle
- Informationen über Urbar: Infoheft über die Gemeinde, Dorfpinnwand oder Litfaßsäule aufstellen, Internetseite Urbar erstellen
- Gestaltung von Wegen und Plätzen: Erhöhte Sauberkeit, Attraktive Gestaltung des Umfeldes des neuen Bürgerhauses
- Kommunikation: Zusammentreffen Alt und Jung, Integration von Neubürgern, Themenabende, Senioren- und Jugendförderung, etc.

- Verkehr: Lückenschluss im Rad-Gehweg-Bereich, Mitfahrgelegenheiten schaffen, bessere Busverbindungen, Verkehrssicherheit und Beleuchtung, Förderung des Tourismus, bessere Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote attraktiver gestalten, etc.

Der Fokus bezogen auf Änderungen im Verkehr und Schaffung von Freiräumen für Kinder, Jugendliche und Familien unterstützt die Gemeinde Urbar die Umsetzung des Maßnahmenkataloges. Viele Maßnahmen, die bereits umgesetzt wurden, haben – auch aus städtebaulicher Sicht- zur Wohnumfeldverbesserung und Verkehrsberuhigung innerhalb der Gemeinde beigetragen. Spiel- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche bieten ausreichend Möglichkeiten, Angebote für die Bürger zu schaffen.

#### **8.4.2 Dorferneuerungskonzept Weitersburg**

Für die Ortsgemeinde Weitersburg wurde im April 1991 ein Dorferneuerungskonzept vom Büro für Stadtplanung + Vermessung Dipl.-Ing. Thran, Neuwied erarbeitet.

Das Konzept soll dazu dienen als erste Priorität die Nutzung Wohnen unter Beibehaltung der gewachsenen dörflichen Struktur zu erhalten, die Erweiterung der gewerblichen Flächen anzuvorsieren, die Sicherung bzw. Schaffung von wohnnahen Arbeitsplätzen zu integrieren und die Beibehaltung der landwirtschaftlichen bzw. forstwirtschaftlichen Flächen u.a. für die Nahzeiterholung.

Folgende Schwerpunkte sollten durch die Erarbeitung des Dorferneuerungskonzepts umgesetzt werden:

- Verkehr: Verlagerung des Durchgangs- und Schwerverkehrs, Ausweisung von flächendeckender 30km/h-Zone durch den Ausbau der Hauptstraßen, Rückbau der innerörtlichen Straßen
- Bebauung: Beibehaltung der vorhandenen Maßstäbe, keine überdimensionalen Baukörper, Geschossigkeit max. III-geschossig
- Infrastruktur: Erweiterung der Ver- und Entsorgungsleitungen, Verbesserung des ÖPNVs
- Dienstleistung: Erweiterung der gewerblichen Flächen mit Anbindung an die A 48
- Landwirtschaft: Verbesserung oder Schaffung von rückwärtigen Zufahrten bzw. Erschließungen
- Freizeit/Erholung: Schaffung zentraler Freizeit- und Kommunikationsflächen, Verbesserung oder Schaffung von Fuß- und Radwegen
- Denkmalschutz: Eintragung der Denkmäler in eine Liste, Sanierung/Gestaltung der Objekte und des Umfeldes
- Landschaftsschutz: soweit als möglich erhalten bzw. wiederherstellen, im ortsnahen Bereich mit Bebauung kombinieren
- Gewässerschutz: Erhaltung, Renaturierung, Anlage von Wasserflächen
- Bodenordnung: Grenzregelungen/Umlegungen erforderlich

Die Entwicklung des Ortes und die Erholungsfunktion haben auch durch die Maßnahmen der Dorferneuerung, die sich aus den Schwerpunkten ergaben, in Teilbereichen eine Verbesserung ergeben. Hervorzuheben ist hier die Zusammenarbeit zwischen Privaten und der Verwaltung, die in gemeinsamer Initiative eine Wohnumfeldverbesserung bezogen auf die dörflichen Strukturen bewirkten. Insgesamt wurden 19 öffentliche Maßnahmen beschlossen, die sich seit Erarbeitung des Dorferneuerungskonzeptes vor 25 Jahren in Umsetzung befinden. Bezogen

auf private Modernisierungen wurde ebenfalls eine Liste erarbeitet, welche Gebäude ggf. durch Zuschüsse zur Modernisierung und Instandsetzung positiv zur Wohnumfeldgestaltung des Ortes beitragen könnten.

### **8.4.3 Dorferneuerungskonzept Niederwerth**

Innerhalb der Ortsgemeinde Niederwerth gibt es drei unterschiedliche Gebäudetypen, die sich im Verlauf der Zeit ergeben haben:

- Zweigeschossige Gebäude, in geschlossener Bauweise, mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss, verputzt, sehr kleinteilige Grundstücksstrukturen, Dacheindeckungen hauptsächlich aus Ziegel oder Schiefer, ca. um 1945 errichtet
- Gebäude im Neubaugebiet der 1950 und 1960er Jahre bestehen aus zweigeschossigen verputzten Einzelwohngebäuden mit Satteldach und mittlerer Grundfläche von 80 bis 100 qm, Dachausbau ist weniger ausgeprägt, wenn ausgebaut, dann mit großformatiger geschleppter Kastengaube, Fensterfronten sind größer
- Gebäude in den Neubaugebieten nach 1970 bestehen aus einzeln stehenden eingeschossigen Wohngebäuden mit variierten großformatigen Dachformen mit ausgebautem Dach, keine ausgeprägten Fensterformate, Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen, der Charakter der Neubaugebiete ist weniger geprägt durch die Örtlichkeit und den historisch gewachsenen Rahmen als durch in Mode erschienenen Bauformen

Durch eine Durchmischung dieser Wohnformen der letzten Jahre besteht die Gefahr, dass die Identität des Wohnortes verloren geht. Um dem historischen Baucharakter aufrecht zu erhalten, aber dennoch moderne Wohnformen reduziert zuzulassen, wurde im März 1989 ein Dorferneuerungskonzept von dem Büro Sprengnetter und Partner, Sinzig erarbeitet.

Aus der Analyse der Bestandsaufnahme haben sich für die Dorferneuerung und -festigung folgende primären Zielsetzungen ergeben:

- Neugestaltung des Umfelds Kirche/Kloster
- Neugestaltung eines Fest- und Kirmesplatzes am Rhein in Verbindung mit der Umgestaltung des Klosterbereiches
- Erhalt der ortstypischen Bausubstanz im Gassenbereich
- Sanierung ortsbildschädigender Bausubstanz im Gassenbereich, einhergehend mit einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse
- Neugestaltung Rheinstraße
- Erhalt ortstypischer Gebäudeensembles
- Neugestaltung der Fahrgassen zwischen Rheinstraße und Hochstraße
- Neugestaltung der Fußgängergassen durch Aufweitung und Oberflächengestaltung
- Neugestaltung der Wohnstraßen (Landrat-Straße, Rosenweg, In der Burg) und Baumbepflanzung
- Neugestaltung der Ortseingangssituation (Kreisstraße/Brückenstraße/Landrat-Josef-Straße) als „Platz“ der Insel
- Gestaltungsmaßnahmen in der Kreisstraße
- Erhalt des vorhandenen Platzbereiches in der Brückenstraße bei Pflasterungen des umgebenden Straßenbereiches
- Neugestaltung der Wohnstraße (Auf der Atzel)
- Neugestaltung des Einmündungsbereiches Schützenstraße/Vogteistraße
- Neugestaltung Umfeld Schule
- Gestaltung einer Ortsrandbegrünung

- Neugestaltung Gartenstraße
- Neugestaltung des Einmündungsbereichs Vogteistraße/Im Kloster

Die meisten Maßnahmen wurden im Verlauf der letzten Jahre umgesetzt und konnten den besonderen Charakter der Ortsgemeinde Niederwerth aufrechterhalten. Bezogen auf die Neugestaltung der Wohnstraßen und dem Erhalt der ortstypischen Bausubstanz wird mit Hilfe von Festsetzungen in Bebauungsplänen soweit wie möglich entgegen gewirkt, dass Neubauvorhaben oder Sanierungen von Gebäuden nicht dem historischen Charakter des Ortskerns widersprechen. Durch die Nähe des Rheins und die veränderten Strukturen, die in heutiger Zeit Wohnstrukturen vorhalten sollen, wird versucht durch städtebauliche Kompromisse die Altsubstanz mit Neubauvorhaben verträglich zu arrangieren, um den Erhalt der Historie zu stärken, aber dennoch gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse mit heutigen Standards an Wohnqualität zu ermöglichen.

Eine Fortschreibung des Dorferneuerungskonzeptes erfolgte 1998, diese beschränkte sich aufgrund seinerzeit aktueller Maßnahmen auf den Bereich der Gassen zwischen der Hochstraße und der Rheinstraße.

## 8.5 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sollen im weiteren Verfahren in dem Planwerk ergänzt werden. Hier werden die Mitteilungen der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgewartet.

## 8.6 Ablagerungen

Altablagerungen und Altstandorte sollen für den kommenden Verfahrensschritt eingetragen werden. Für die Neuausweisungen wurden von der Unteren Landesplanungsbehörde zwar mitgeteilt, ob in den Bereichen von Neuausweisungen Ablagerungen vorliegen, deren Abgrenzungen aber nicht. Daher soll die Planzeichnung nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden aktualisiert werden. Laut Aussage der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord befinden sich auf dem Gebiet der Verbandsgemeinde Vallendar 46 registrierte Ablagerungsstellen.

Tabelle 32: *Altablagerungsstandorte innerhalb der Verbandsgemeinde*

| Ortsge-<br>meinde | Altablagerungen | Altstandorte | Militärische<br>Liegenschaft |
|-------------------|-----------------|--------------|------------------------------|
| Niederwerth       | 4               | 1            |                              |
| Urbard            | 11              | 4            | 1                            |
| Vallendar         | 17              | 8            |                              |
| Weitersburg       | 14              | 1            |                              |

Quelle: SGD Nord Koblenz - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Sollten sich Ablagerungen mit geplanten Neuausweisungen überschneiden, so wird dies in der Bewertung der einzelnen Fläche aufgeführt.

## **8.7 Flächen für die Rohstoffgewinnung**

Unter Flächen für die Rohstoffgewinnung fallen Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht und sonstige Abbauflächen. Die Flächen, unter denen der Bergbau umhergeht, und sonstige Abbauflächen werden ebenfalls nach Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme aus den Unterlagen der zuständigen Behörden ergänzt.

## **8.8 Überschwemmungsgrenzen**

Sollten besondere Vorkehrungen zum Hochwasserschutz erforderlich sein, so geht dies aus der, in das Planwerk eingetragenen, Grenze der Überschwemmungsgebiete des Rheins hervor. Bei Neuausweisungen wird zudem bei der Bewertung der Fläche für eine bauliche Nutzung auf die evtl. Lage in Überschwemmungsgebieten eingegangen.

## Teil D - Einzelgemeinden

In Teil D der Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar wird auf die einzelnen Ortslagen und die geplanten Neuausweisungen näher eingegangen.

### Vorbemerkung

Bereits für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme wurde eine Bewertungsmethodik entwickelt, die auch für den Verfahrensschritt der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwendet werden soll.

Die gewählte Bewertungsmethodik berücksichtigt städtebauliche und landschaftsplanerische Kriterien. Sie dient hauptsächlich der übersichtlichen Darstellung einer möglichst objektiven Bewertung der Einzelflächen. Die tabellarische Form soll die Übersichtlichkeit erhöhen und die Bewertung nachvollziehbar machen.

Die städtebauliche und die landschaftsplanerische Bewertung haben eine gemeinsame Einordnung in vier Eignungsstufen:

- 1 sehr gute Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
- 2 gute Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
- 3 bedingte Eignung der Fläche für die geplante Nutzung
- 4 Fläche ist für die geplante Nutzung nicht geeignet

## 1 Städtebauliche Bewertung

Der städtebaulichen Bewertung liegen dabei die Indizes

- Einfügung der Entwicklungsfläche in das Ortsbild,
- Bebaubarkeit der Fläche,
- Standortqualität,
- Erschließungsmöglichkeiten und
- Ausstattung mit Infrastruktur

zugrunde. Innerhalb dieser Indizes wurden nochmals, falls notwendig, Einteilungen in Merkmale vorgenommen.

### 1.1 Ortsbild

- 1 Die Fläche liegt im Innenbereich, eine Ortserweiterung findet nicht statt, wertvolle innerörtliche Grünflächen gehen nicht verloren.
- 1 Die Fläche liegt so im Siedlungsbereich, so dass sie das Ortsbild sinnvoll abrundet.
- 2 Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, ist dem Siedlungskörper aber so zugeordnet, dass sich das Ortsbild in vertretbarem Maße verändert. Diese Veränderung muss bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.
- 3 Die Fläche stellt eine Ortserweiterung dar, welche das Ortsbild negativ verändert. Der Ort wird z.B. bandartig erweitert oder die Bebauung liegt an einem Hang, ist von weit her einsehbar und stört somit das Ortsbild empfindlich. Eine Ausweisung der Fläche ist nur zu vertreten, wenn der Ort ansonsten über keine Entwicklungsmöglichkeiten verfügt und die

mobilisierbaren innerörtlichen Lücken geschlossen sind. Bei der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung muss eine möglichst verträgliche Ortsbildveränderung angestrebt und durch gestalterische Maßnahmen bewusst gelenkt werden.

- 4 Die Fläche steht in keinerlei Zusammenhang mit dem bestehenden Siedlungskörper.
- 4 Städtebauliche Fehlentwicklungen der Vergangenheit würden forciert werden.
- 4 Die Flächenausweisung würde das Entstehen einer Streu- oder Splittersiedlung bedeuten.

## **1.2 Bebaubarkeit**

- 1 Die Fläche ist eben. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt. => Die Baukosten liegen im ortsüblichen Rahmen.
- 2 Die Fläche ist leicht hängig. Es sind keine Grundwasserhochstände bekannt. => Die Baukosten liegen leicht über dem ortsüblichen Rahmen.
- 3 Die Fläche ist eben oder leicht hängig. Grundwasserhochstände sind bekannt. => Die Baukosten sind höher als üblich.
- 3 Die Fläche ist stark hängig bis steil. Grundwasserhochstände sind nicht bekannt. => Die Baukosten sind höher als üblich.
- 4 Die Fläche ist stark hängig bis steil. Die Bebauung würde in einem oberflächennahen Grundwasserstrom liegen. => Eine Bebauung ist nur mit erheblichem Mittelaufwand möglich.

Nicht in die Bewertung mit einbezogen wurden die Bodenaushubmassen, die bei stark hängigem bis steilem Gelände anfallen können. Je nach Größe der jeweiligen Fläche und der Führung der Erschließung fallen Bodenaushubmassen an oder es muss Boden aufgefüllt werden. An dieser Stelle wird statt der Einbeziehung dieses Aspektes in die Bewertung darauf hingewiesen, dass größere Bodenaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle oder auf Nachbargrundstücken wieder eingebaut werden können, zu negativen Sekundäreffekten in der landschaftsplanerischen Gesamtbewertung führen können.

## **1.3 Standortqualität:**

In dem Index Standortqualität werden Merkmale bewertet, die für die zukünftigen Nutzer der Fläche von Bedeutung sind und somit auch die Marktchancen der Fläche widerspiegeln.

### **1.3.1 Besonnung:**

Die Besonnung richtet sich nach der Exposition der Fläche.

- 1 eben, süd-, südwest- oder südostexponierter Hang
- 2 ost- oder westexponierter Hang
- 3 nord-, nordost- oder nordwestexponierter Hang
- 4 keinerlei Besonnung, z.B. bei stark verschatteten Flächen

### **1.3.2 Emissionsbelastungen**

- 1 keine Emissionsbelastungen
- 2 geringe Emissionsbelastungen, etwa durch eine nicht stark befahrene Kreisstraße oder stark befahrene Straßen, von denen ausreichend Abstand gehalten wird,
- 3 hohe Emissionsbelastungen an stark befahrenen Straßen oder Eisenbahnstrecken, Nähe zu sonstigen Emittenten, wie Gewerbetriebe, Kläranlage

#### 4 Nähe zu mehreren starken Emittenten

Zusätzlich wurden nur vereinzelt auftretende Faktoren, wie Hanglage mit Weitsicht (positiv), Nähe zu einem Friedhof (negativ), bewertet.

Bei der Zusammenfassung des Kriteriums Standortqualität wurde meist der Mittelwert aus den einzelnen Faktoren gewählt. In Einzelfällen, in denen sich die negative Beurteilung eines oder mehrerer Faktoren nicht durch die positive Bewertung eines anderen Faktors ausgleichen lässt, wurde als Gesamtbewertung die schlechteste gewählt.

### **1.4 Erschließung**

#### **1.4.1 kleinräumige Verkehrserschließung**

- 1 ebenes Gelände, guter Zuschnitt der Fläche, Erschließung ohne größeren Aufwand möglich
- 1 Erschließung oder Wirtschaftswege vorhanden
- 2 leicht bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch nicht einfach
- 3 stark bewegtes Gelände, Erschließung möglich, jedoch kostenintensiv
- 4 stark bewegtes bis steiles Gelände, Erschließung nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand oder überhaupt nicht möglich

#### **1.4.2 großräumige Verkehrserschließung**

- 1 Anbindung an Ortsstraßen möglich
- 1 angrenzende Siedlungsteile sind auf eine Erweiterung der Bebauung und Erschließung angelegt
- 2 Anbindung an überörtliche Straßen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich
- 2 Anbindung an überörtliche Straßen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen bei guten Sichtverhältnissen möglich
- 3 Anbindung an andere Straßen nur in beengten Verhältnissen möglich
- 3 Ortserweiterung bringt hohe neue Verkehrsströme mit sich, die von der großräumigen Verkehrsanbindung nur unter Belastung anderer bewältigt werden können
- 4 Anbindung an andere Straßen nicht möglich, z.B. wegen enger umgebender Bebauung

#### **1.4.3 Ver- und Entsorgung**

- 1 Erschließung vorhanden
- 1 Erschließung im Baugebiet wegen günstigem Zuschnitt und Topographie problemlos möglich
- 2 Ver- und Entsorgung wegen bewegter Topographie problematisch
- 3 Ver- und Entsorgung wegen stark bewegter Topographie sehr problematisch, jedoch technisch möglich
- 4 Ver- und Entsorgungsproblematik auch technisch nicht lösbar. (Rein vom technischen Standpunkt aus kann jeder Standort, wenn auch unter hohen Kosten mit Wasser und Abwasser erschlossen werden, deswegen wird die Bewertung 4 nicht vergeben, sondern nur der Vollständigkeit halber erwähnt.)

## 1.5 Infrastruktur

- 1 Infrastruktur im Ort fußläufig erreichbar
- 2 Infrastruktur im Ort noch fußläufig erreichbar
- 2 Infrastruktur im Ort zumindest teilweise vorhanden
- 3 keine Infrastruktur im Ort (trifft auf die Stadt Vallendar nicht zu, wirkt sich nur bei Gesamtvergleich über die Verbandsgemeinde aus)
- 4 die Bewertung 4 wird ebenfalls nicht vergeben, da der Mangel an Infrastruktur vor allem für die kleineren Ortsgemeinden bzw. Ortsteile in einer ländlichen Region kein Ausschlusskriterium sein darf. Mit entsprechenden Mitteln kann bei Bedarf Infrastruktur geschaffen werden.

Der ÖPNV wurde nur als Randaspekt bewertet. Der ÖPNV, zumindest der nicht schienengebundene, hat die Aufgabe den Bedarf dort zu decken, wo dieser entsteht und nicht umgekehrt, dass der Bedarf (hier die Baugebiete mit potentiellen ÖPNV-Nutzern) dort geschaffen wird, wo straßengebundener ÖPNV existiert.

## 1.6 Bodenwert

Der Bodenwert fließt nicht in die städtebauliche Gesamtbewertung mit ein. Er wurde lediglich in die Matrix aufgenommen, da er ein Indiz für das Verhältnis zwischen dem Angebot an Wohnbaufläche und der Nachfrage darstellt. In den Gemeinden mit einem relativ hohen Bodenwert sollte die Bauflächenausweisung zur Entspannung der Marktlage konzentriert erfolgen.

Für diese Vorabbewertung wird auf die Erwähnung des Bodenwertes verzichtet, er wird später ergänzt.

## 1.7 Städtebauliche Gesamtbewertung

Die Gesamtbewertung in der städtebaulichen Standortuntersuchung ist eine Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Bewertung der Einzelkriterien. Wurde eines der Indizes mit 4 bewertet, so erhielt auch die Gesamtbewertung eine 4. Diese Vorgehensweise kommt in etwa einer vorangestellten Negativanalyse gleich. Der Unterschied besteht darin, dass auf diese Art jedes der Indizes und somit auch der Merkmale bei einer Bewertung mit 4 zu dem Ausschluss der Fläche als Baufläche führen kann. Ausnahmen bilden hier die Merkmale bzw. Indizes bei denen aus oben genannten Gründen keine 4 vergeben wurde.

Eine Gewichtung der Merkmale und Indizes erfolgte nicht. Die Methodik verfolgt nicht das Ziel einer Nutzwertanalyse, in der sich negative und positive Beurteilungen aufheben können und dieses Manko mit einer hohen Gewichtung einzelner Merkmale auszugleichen versucht wird. Ein weiterer Grund für die Einzelfallentscheidung bei jeder Gesamtbewertung ist, dass einzelne Merkmale, die zu einer insgesamt positiveren oder negativeren Bewertung der Fläche führen, nicht bei jeder Fläche auftreten oder nur Ausprägungen (z.B. unverbaubare Weitsicht) von vorhanden oder nicht vorhanden erfüllen. Diese Merkmale lassen sich nur schlecht in ein streng gegliedertes Bewertungsschema aufnehmen, so dass letztendlich die Einzelfallentscheidung bleibt. Auch den z.T. sehr unterschiedlichen Bedürfnissen und bestehenden städtebaulichen Situationen der einzelnen Gemeinden wird diese Vorgehensweise gerechter.

## 2 Beurteilung von Siedlungsentwicklungsflächen aus landschaftsplanerischer Sicht

Als Beitrag zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar wird eine Einschätzung aus landschaftsplanerischer Sicht vorgelegt. Eine abschließende Beurteilung erfolgt nach Festlegung der Flächen durch den Verbandsgemeinderat für die Einleitung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, da die landschaftsplanerische Einschätzung relativ aufwendig ist. Sie wird im weiteren Verfahren nach Vorauswahl von Flächen, d.h. qualitative und quantitative Eingrenzung der zu beurteilenden Flächen schutzgutbezogen ergänzt.

Für die vorliegende Bewertung erfolgt daher eine Vorabeinschätzung aufgrund des aktuellen Landschaftsplans.

Die Beurteilung erfolgt in vier Kategorien:

1. Die Entwicklungsfläche ist hinsichtlich des betreffenden Schutzguts unproblematisch, da Bebauung keine nennenswerten Beeinträchtigungen verursacht.
2. Eine Inanspruchnahme der Entwicklungsfläche bringt Beeinträchtigungen mit sich, die jedoch entweder von geringer Tragweite sind oder durch Ausgleichsmaßnahmen vollständig und binnen kurzer Zeiträume aufgefangen werden können. Die Nutzung der Entwicklungsfläche ist daher vertretbar.
3. Eine Inanspruchnahme der Entwicklungsfläche verursacht starke Beeinträchtigungen, die nur bedingt durch teilweise umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen aufgefangen werden könnten. Diese Standorte scheidern dann aus, wenn geeignete Alternativstandorte der Kategorien 1 oder 2 existieren. Die Nutzung der Entwicklungsfläche ist daher nur mangels Alternativen vertretbar.
4. Diese Entwicklungsflächen erfüllen existenziell wichtige ökologische Funktionen, die durch eine Bebauung unwiederbringlich stark gestört würden. Ein funktionaler Ausgleich an anderer Stelle ist zumindest in Planungszeiträumen nicht möglich. Die Fläche ist daher für Bebauung tabu.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies:

- Standorte sind entsprechend ihrer landschaftsplanerischen Beurteilung in eine Rangfolge zu bringen.
- Bei Standorten der Bewertungsstufen 1 und 2 ist eine Alternativenentscheidung aufgrund städtebaulicher Kriterien vertretbar.
- Standorte der Bewertungsstufe 3 sollten dann ausgeschieden werden, wenn es Alternativen der Bewertungsstufen 1 und 2 gibt, die aus städtebaulicher Sicht (wenn auch evtl. mit erhöhtem Aufwand) realisierbar sind.
- Standorte der Bewertungsstufen 4 scheidern aus Sicht der Landschaftsplanung als nicht vertretbar aus. (Die Bewertungsstufe 4 wird derzeit nicht vergeben, da hierfür die nähere Beurteilung abgewartet werden soll.)

## 3 Gesamtbewertung

In der Gesamtbewertung wurden die Bewertungen aus städtebaulicher Sicht und die Vorabeinschätzung aufgrund des Landschaftsplans zusammengefasst. Kamen die Bewertungen zu unterschiedlichen Ergebnissen so wurde in den meisten Fällen ein Mittelwert gewählt, nur bei gravierenden Einschränkungen, insbesondere aus Sicht der Landschaftsplanung der schlechtere.

## 4 Einzelbewertungen

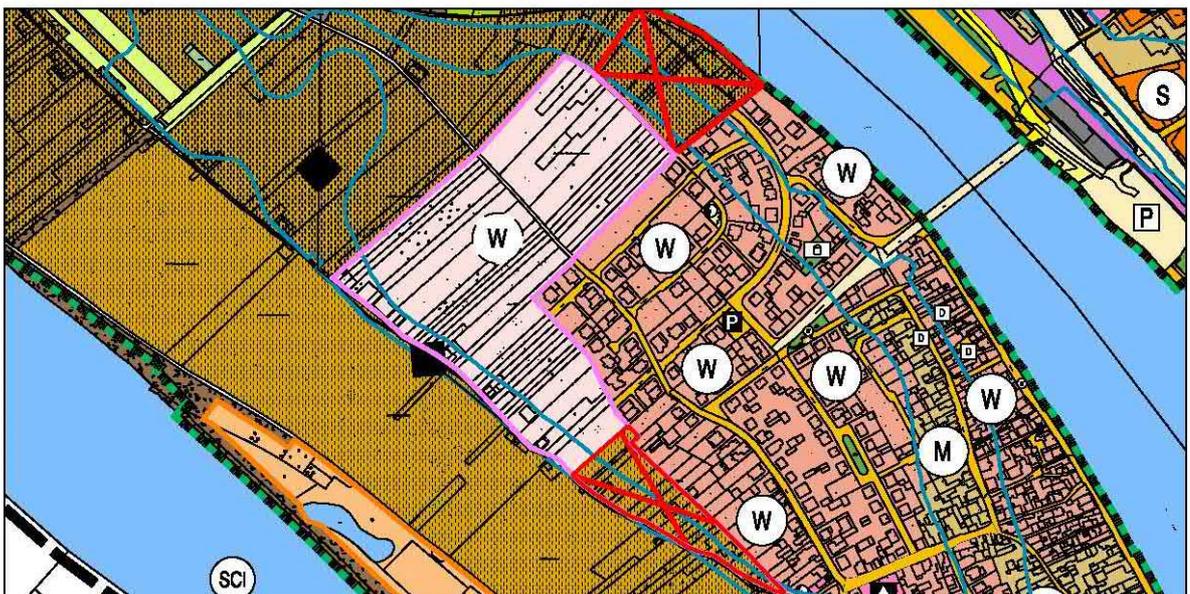
### 4.1 Ortsgemeinde Niederwerth

Für die Ortsgemeinde Niederwerth werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- Darstellung vorhandener Parkplatzflächen am Friedhof / Sailerhäuschen
- Anpassung gemischte Baufläche zu Wohnbaufläche entsprechend dem Bebauungsplan in Aufstellung „Ortskern Nord“

#### 4.1.1 Geplante Wohnbaufläche Am Still / Auf der Rothennahrung

| geplante Nutzung                    | Nut-W   |          |
|-------------------------------------|---|----------|
| <b>Gewann</b>                       | Am Still / Auf der Rothennahrung  |          |
| <b>Größe in qm</b>                  | 60.379 m <sup>2</sup> neu<br>+ 12.763 m <sup>2</sup> Rücknahme Wohnbaufläche im Nordosten<br>+ 8.739 m <sup>2</sup> Rücknahme Wohnbauflächen im Südwesten   |          |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus  |          |
| <b>wirksamer FNP</b>                | Wohnbaufläche mit besonderer grünplanerischer Bindung, Flächen für Acker und Grünland ohne ausgesprochene Schutzfunktion  |          |
| <b>Umgebung</b>                     | nördl., nordöstl., südl. und westl. kleinstrukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche östl. Wohnbebauung  |          |
| <b>Archäologie</b>                  | Frühgeschichtliche Fundstelle bekannt, Bedenken unter Vorbehalt, Forderungen von Prospektionsmaßnahmen  |          |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Die Realisierung sollte in mehreren Abschnitten erfolgen, um die Flächeninanspruchnahme und die landwirtschaftliche Betroffenheit möglichst zu reduzieren. Bei entsprechender Berücksichtigung keine Bedenken der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Außenstelle Koblenz |          |
| <b>Bergbau</b>                      | Kein Altbergbau dokumentiert  |          |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | eben  | <b>1</b> |
| <b>Standortqualität</b>             | keine Emissionsbelastungen, ruhige Lage, Besonnung gut  | <b>1</b> |
| <b>Erschließung</b>                 | Erweiterung und Verlängerung vorhandener Ortsstraßen  | <b>1</b> |
| <b>Infrastruktur</b>                | Infrastruktur im Ort fußläufig erreichbar <b>1</b> , Kindergarten, Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in der Stadt <b>1</b>   | <b>1</b> |
| <b>Ortsbild</b>                     | Bebauung sollte in Abschnitten erfolgen, um den Ort nicht zu sehr zu überprägen   | <b>2</b> |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für Wohnbebauung, bei abschnittsweiser Erschließung, sehr gut geeignet   | <b>1</b> |
| <b>Biotoptypen</b>                  | Landwirtschaftliche Sondernutzungen, Fettwiese (Glatthaferwiese), Garten, Baumschule; Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.   | <b>1</b> |
| <b>Oberfl.-gewässer</b>             | Liegt außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins   |          |
| <b>UNB</b>                          | Vielfältig strukturierte, mosaikartige Verzahnung verschiedenster Biotoptypen im Offenland. Qualifizierte Landschaftsfaktor bezogene Kompensationsmaßnahmen und ggf. Maßnahmen zum Vollzug des Artenschutzes notwendig und erforderlich.                                    |          |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | - Sonderkulturen: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis bzw. nach den Grundsätzen und Methoden des ökologischen Landbaus  |          |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | Fläche benötigt eingehende Naturschutzfachliche Betrachtung, Kompensationsmaßnahmen und ggf. Artenschutzrechtliche Maßnahmen.   |          |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Fläche sehr gut geeignet  | <b>1</b> |



Maßstab 1:7.500

#### 4.1.2 Sonderbaufläche Kultur am alten Wasserwerk, Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur (Bundesanstalt für Gewässerkunde)

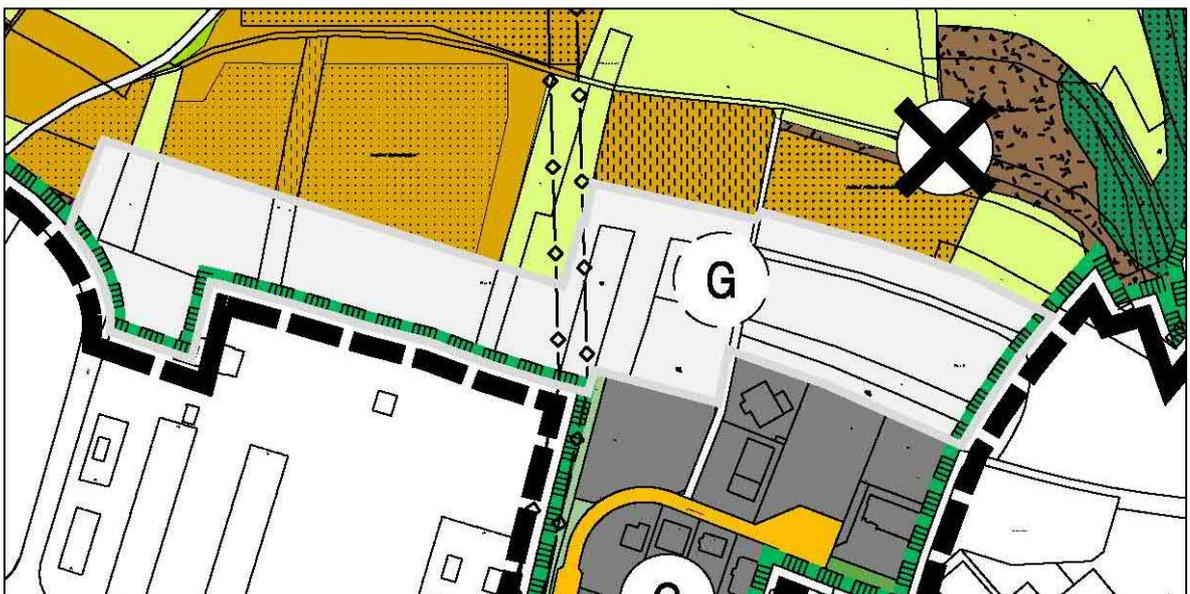
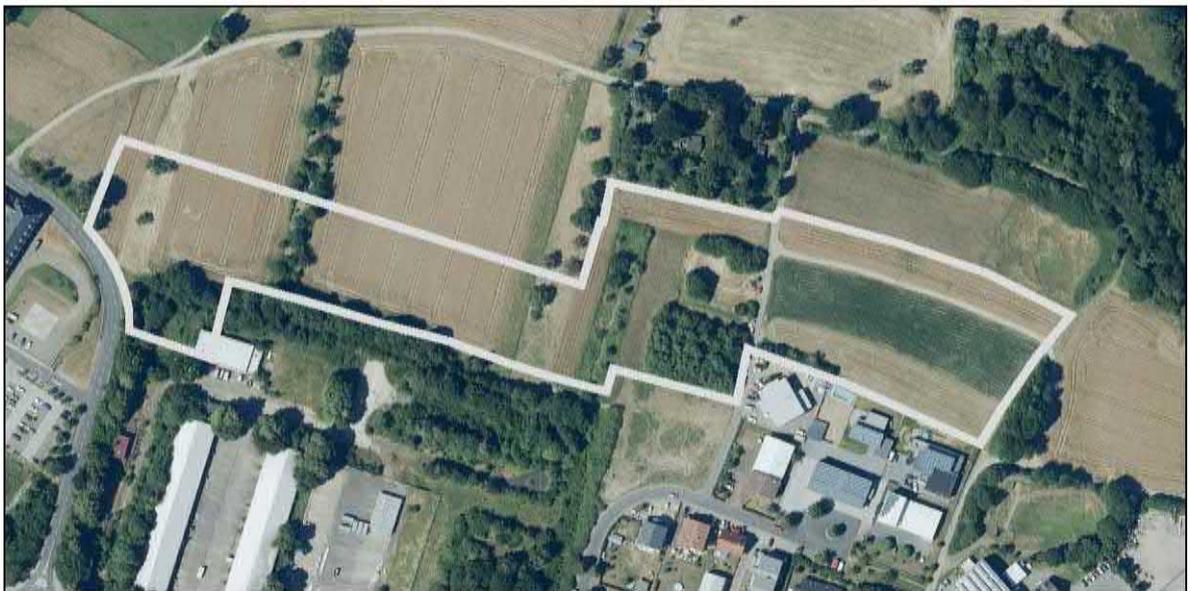
|                                     |  |                      |
|-------------------------------------|--|----------------------|
| <b>geplante Nutzung</b>             | <b>S und Parkplätze</b>  |                      |
| <b>Gewinn</b>                       |  |                      |
| <b>Größe in qm</b>                  | S Kultur: 1.290 m <sup>2</sup> + Parkplatz: 1.173 m <sup>2</sup><br>S Freizeit/Erholung/Kultur 33.194 m <sup>2</sup>   |                      |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Vorranggebiet Hochwasserschutz (Wasserwerk)<br>Regionaler Grünzug   |                      |
| <b>wirksamer FNP</b>                | Flächen für Acker und Grünland ohne ausgesprochene Schutzfunktion, Sonderbaufläche Gewässerkunde   |                      |
| <b>Umgebung</b>                     | nördl. und östl. kleinstrukturierte landwirtschaftliche Nutzfläche<br>südwestl. Rhein  |                      |
| <b>Archäologie</b>                  | Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt  |                      |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Aus landwirtschaftlicher Sicht ergeben sich keine Einschränkungen  |                      |
| <b>Bergbau</b>                      | Keine Hinweise auf Bergbau   |                      |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | eben, aber hochwassergefährdet   | <b>3</b>             |
| <b>Standortqualität</b>             | keine Emissionsbelastungen, ruhige Lage, Besonnung gut   | <b>1</b>             |
| <b>Erschließung</b>                 | über vorhandene Wirtschaftswege, daher keine umfangreichere Nutzungsintensivierung   | <b>2-3</b>           |
| <b>Infrastruktur</b>                | nicht erforderlich   |                      |
| <b>Ortsbild</b>                     | keine Auswirkungen, Bebauung vorhanden   | <b>1</b>             |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für angemessene Nachnutzung des Gebäudebestandes gut geeignet, keine zusätzliche Bebauung   |                      |
| <b>Biotoptypen</b>                  | Strukturreiche Grünanlage, Sport- und Erholungsanlage mit geringem Versiegelungsanteil, Landwirtschaftliche Sondernutzungen, Garten, Baumschule, Brachfläche der Gewerbegebiete<br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung. | <b>2</b>             |
| <b>Oberflächengewässer</b>          | Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen Folgenutzung ist hochwasserangepasst geplant  |                      |
| <b>UNB</b>                          | Baumbestand im Bereich des Parkplatzes sollte erhalten bleiben   |                      |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | – Erhalt des Grünlandanteils<br>– Sonderkulturen: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis bzw. nach den Grundsätzen und Methoden des ökologischen Landbaus   |                      |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | je nach Nutzungsintensität   |                      |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Nachnutzung des ehemaligen Wasserwerkes als Sondergebiet Kultur empfehlenswert, Gebäude bleibt erhalten, keine Neubebauung, Bebauungsplan liegt vor<br>Fläche der Bundesanstalt für Gewässerkunde für die festgelegte Zweckbestimmung als mögliche Nachnutzung gut geeignet. | <b>1</b><br><b>1</b> |



## 4.2 Ortsgemeinde Ubar

### 4.2.1 Gewerbliche Baufläche „Aufm alten Schafstall“

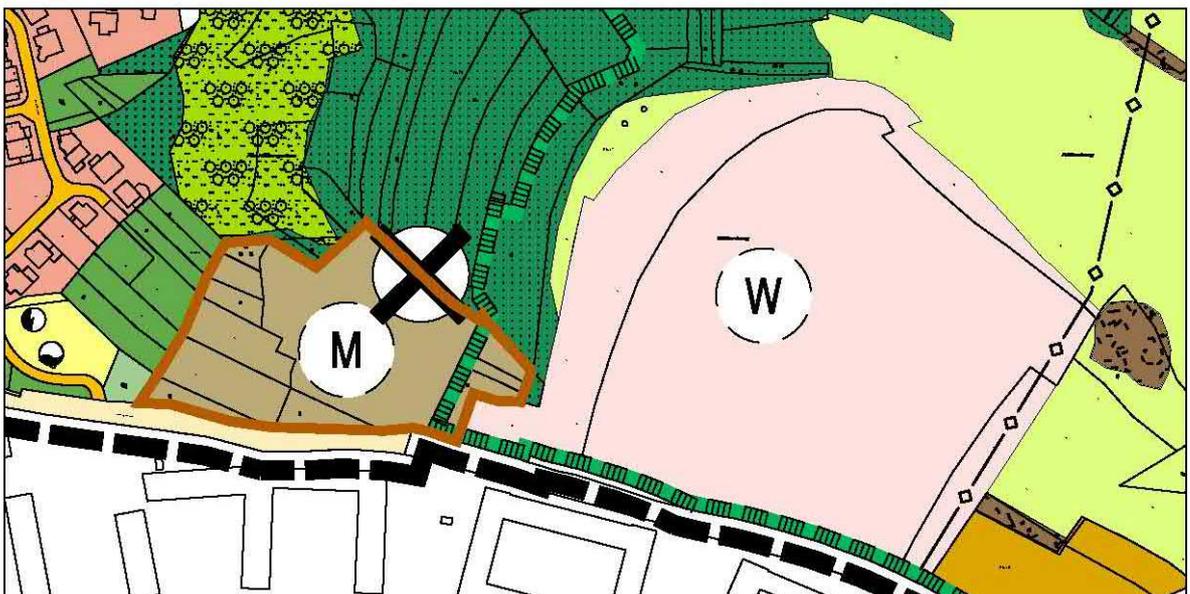
|                                     |   |            |
|-------------------------------------|---|------------|
| <b>geplante Nutzung</b>             | <b>G</b>  |            |
| <b>Gewann</b>                       | Aufm alten Schafstall   |            |
| <b>Größe in qm</b>                  | 36.633 m <sup>2</sup> neu und Beibehaltung Bestand  |            |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Siedlungszäsur   |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                | gewerbliche Baufläche mit besonderer grünplanerischer Bindung, Flächen für Acker und Grünland ohne ausgesprochene Schutzfunktion, Flächen für extensives Dauergrünland, kurzfristig (Erosionsschutz)  |            |
| <b>Umgebung</b>                     | Nördlich Garten mit Gebäude und landwirtschaftliche Fläche<br>östl. Gehölz und landwirtschaftliche Fläche<br>südl. Gewerbegebiet<br>westl. landwirtschaftliche Fläche, Streuobstwiese   |            |
| <b>Archäologie</b>                  | Bislang keine Fundstellen bekannt, Forderung von Prospektionsmaßnahmen, geomagnetische Prospektionen sollten aus Kostengründen „en bloc“ durchgeführt werden.   |            |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken  |            |
| <b>Bergbau</b>                      | Fläche überschneidet sich mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Bauer“ (Braunkohle), „Holderberg“ (Blei, Kupfer, Schwefelkies) und „Moritz IV“ (Eisen)<br>Für erfolgten Abbau in „Bauer“ und „Moritz IV“ liegen keine Hinweise vor. Für „Holderberg“ ist kein Altbergbau im Bereich des Plangebiets dokumentiert  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | nach Norden abfallend (ca. 8 m Höhenunterscheid auf 75m Länge), für gewerbliche Nutzung fast zu hängig  | <b>2-3</b> |
| <b>Standortqualität</b>             | anschließend an vorhandenes Gewerbegebiet, nur für kleineres Gewerbe geeignet   | <b>2-3</b> |
| <b>Erschließung</b>                 | Fortführung der vorhandenen Erschließung, Grunderwerb von benachbarten tw. bebauten Flächen erforderlich, ggfls. Versickerung im Norden anschließend  | <b>2-3</b> |
| <b>Infrastruktur</b>                | Anbindung an K 17 nahegelegen   | <b>1-2</b> |
| <b>Ortsbild</b>                     | Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes, ggfls. Eingrünung nach Norden erforderlich   | <b>2</b>   |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für gewerbliche Bebauung mittel geeignet   | <b>2-3</b> |
| <b>Biotoptypen</b>                  | Acker, Feldfutterbau, Fettwiese (Glatthaferwiese), Feldgehölz aus einheimischen Baumarten, trocken (frischer) Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur, Gartenbrache, Streuobstwiese<br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.  | <b>2</b>   |
| <b>Oberflächengewässer</b>          | Keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete betroffen   |            |
| <b>UNB</b>                          | Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Mallendarer Bachtal“, Grünlandflächen mit Baumbestand und Gärten mit Obstbäumen in Plateau und Höhenlagen, Hohe Fernwirkung des Gebietes. Es muss konkrete Begründung erfolgen, warum die vorgesehene Bebauung mit dem Schutzzweck des LSG konform gehen. Sollte eine Konformität mit dem Schutzzweck begründet sein sind qualifizierte Maßnahmen zur Einbindung gewerblicher Zweckbauten in das Erscheinungsbild der Landschaft sowie landschaftsfaktorbezogene Kompensationsmaßnahmen notwendig und erforderlich. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist erforderlich. |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | - Feldgehölz<br>- Ackerfläche mit Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosion   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | intensive Prüfung im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich Biotopstrukturen und potentieller Artenausstattung erforderlich<br>Intensive Prüfung hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes notwendig   | <b>2-3</b> |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Keine Alternative für weitere Gewerbeflächen. Intensiver Prüfung im weiteren Verfahren insb. hinsichtlich Biotopstrukturen und potentieller Artenausstattung erforderlich.  | <b>2</b>   |



Maßstab 1:4.000

#### 4.2.2 Gemischte Baufläche im Bereich des Bauhofes

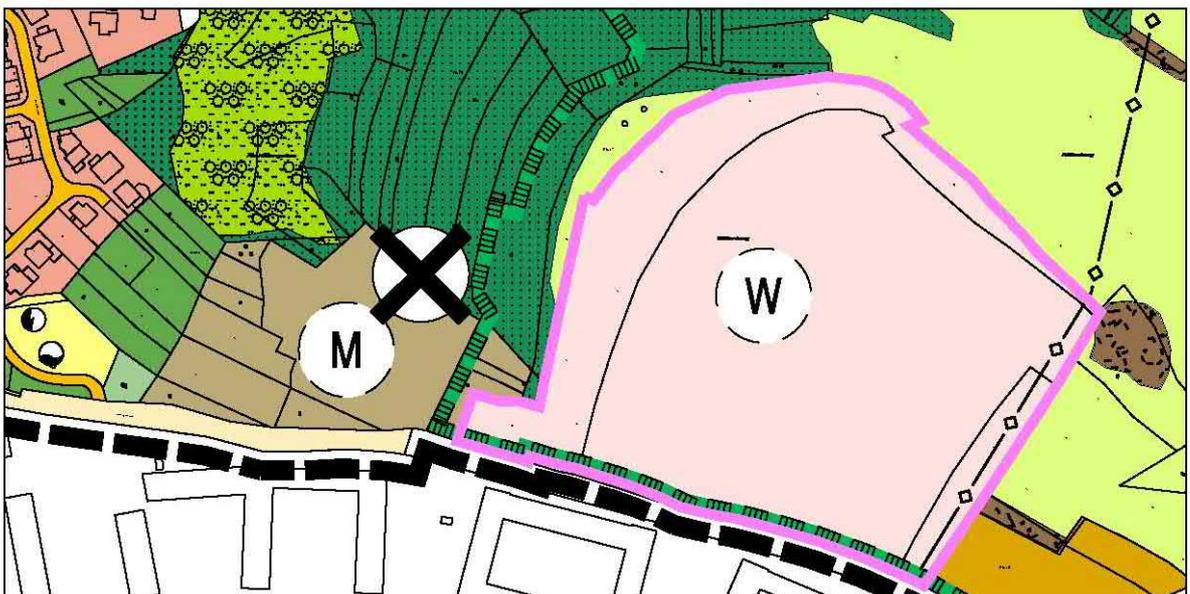
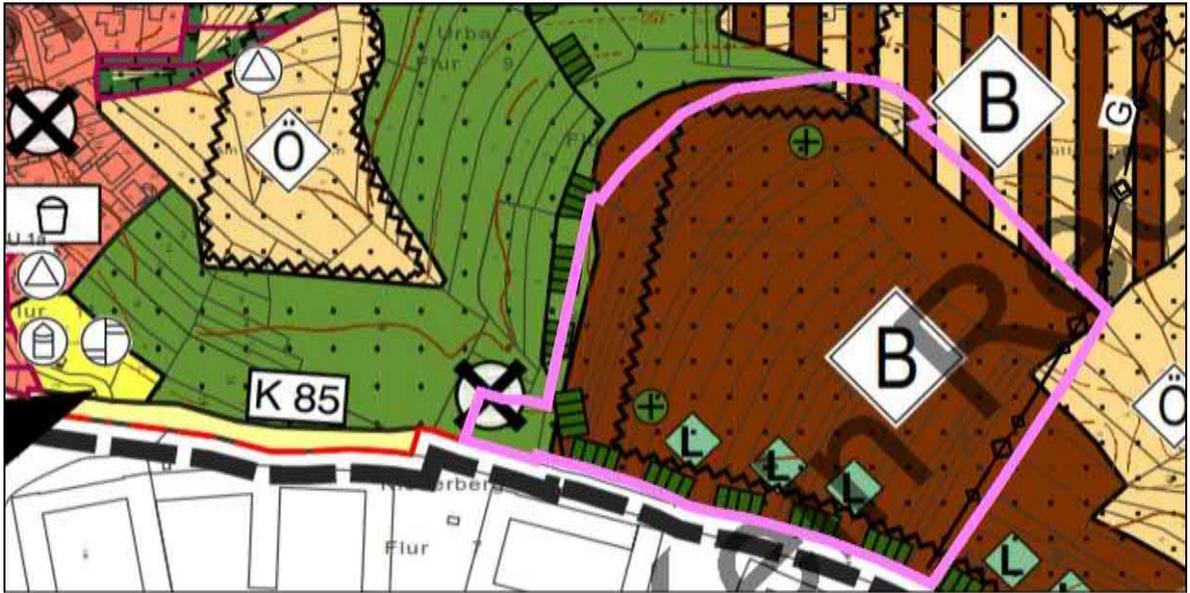
|                                     |   |            |
|-------------------------------------|---|------------|
| <b>geplante Nutzung</b>             | <b>M</b>  |            |
| <b>Gewinn</b>                       | Am Höllengraben   |            |
| <b>Größe in qm</b>                  | 14.583 m <sup>2</sup>   |            |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Teilweise)<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (nördlich)<br>Sonstige Waldfläche  |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                | Fläche für Wald ohne ausgesprochene Schutzfunktion, Flächen für Acker und Grünland ohne ausgesprochene Schutzfunktion, randlich Altablagerung   |            |
| <b>Umgebung</b>                     | nördl. Waldfläche<br>östlich landwirtschaftliche Fläche<br>südl. Kreisstraße und ehemalige Kasernen<br>westlich Gärten und Wohnbebauung   |            |
| <b>Archäologie</b>                  | Keine archäologische Fundstelle bekannt   |            |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | Nordexponierte Hanglage, zum Bachtal fallend (ca. 25 m Höhenunterscheid auf 125 m Länge),   | <b>2</b>   |
| <b>Bergbau</b>                      | Fläche überschneidet sich mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Schwarzmann“ (Braunkohle) und „Urbar“ (Eisen, Kupfer)<br>Für erfolgten Abbau in „Schwarzmann“ liegen keine Hinweise vor. Für „Urbar“ liegt die Dokumentation der Stollen und Schürfen nur unvollständig vor. In unmittelbarer Nähe zur Fläche sind Schürfe dokumentiert. Konkrete Angaben zu Lage, Teufe und Umfang des Abbaus können nicht getroffen werden. |            |
| <b>Standortqualität</b>             | nordexponierter Hang, Besonnung daher mäßig <b>2</b> , geringe Emissionsbelastungen durch K 85 möglich, sonst ruhige Lage <b>2</b> ,  | <b>2</b>   |
| <b>Erschließung</b>                 | Anbau K 85 voraussichtlich nicht möglich<br>neue Anbindung einer inneren Erschließung an klassifizierte Straße erforderlich<br>innere Erschließung bei etwa hangparallelem Verlauf möglich<br>Niederschlagswasserbewirtschaftung topografisch schwierig aber machbar, Überlaufmöglichkeit an Vorflut möglich  | <b>2-3</b> |
| <b>Infrastruktur</b>                | Infrastruktur im Ort fußläufig nicht erreichbar <b>2</b> , Kindergarten, Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in der Stadt <b>1</b> , wegen Anschluss an Kreisstraße auch für Kleingewerbe und Handwerker geeignet <b>1</b>   | <b>2</b>   |
| <b>Ortsbild</b>                     | Fortführung der Hangbebauung <b>3</b> , Anschluss an vorhandene Bebauung <b>1</b>   | <b>2</b>   |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für Wohnbebauung mittel (wg. Topografie) geeignet  | <b>2</b>   |
| <b>Biototypen</b>                   | Vorwald, Pionierwald<br>im Wesentlichen keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.<br><b>geringfügig Schutzwürdiges Biotop (Mallendarer Bachtal) nach landesweiter Biotopkartierung</b>  | <b>3</b>   |
| <b>Oberflächengewässer</b>          | Keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete betroffen  |            |
| <b>UNB</b>                          | Aufgrund der gegebenen Reliefenergie und die damit einhergehenden Eingriffe in die Hangflanken bestehen erhebliche Bedenken seitens der UNB. Der östliche Teil liegt innerhalb des LSG „Mallendarer Bachtal“ eine konkrete Begründung, dass die Bauflächenausweisung mit dem Schutzzweck konform geht, muss erfolgen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist erforderlich.  |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | – Wälder mit Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Verbesserung der landschaftsökologischen Funktion des Waldes   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | Standort ggfls. wegen Biotopen und Landschaftsschutzgebiet problematisch  | <b>3</b>   |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Fläche für gemischte Bebauung mittel gut geeignet<br>Intensiver Prüfung im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich Biotopstrukturen und potentieller Artenausstattung erforderlich.  | <b>2-3</b> |



Maßstab 1:4.000

## 4.2.3 Geplante Wohnbaufläche „Hüttenberg“

| geplante Nutzung             | W  |     |
|------------------------------|--|-----|
| Gewinn                       | Hüttenberg   |     |
| Größe in qm                  | 53.581 m <sup>2</sup>  |     |
| RROP                         | Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (Teilweise)<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (nördlich)<br>Sonstige Waldfläche   |     |
| wirksamer FNP                | landwirtschaftliche Fläche   |     |
| Umgebung                     | westlich Waldfläche<br>nördlich und östlich landwirtschaftliche Fläche<br>südl. Kreisstraße und ehemalige Kasernen   |     |
| Archäologie                  | Fläche nahm nicht an landesplanerischer Stellungnahme teil, derzeit keine Informationen  |     |
| Landwirtschaft               | Fläche nahm nicht an landesplanerischer Stellungnahme teil, derzeit keine Informationen  |     |
| Bergbau                      | Fläche nahm nicht an landesplanerischer Stellungnahme teil, derzeit keine Informationen  |     |
| Bebaubarkeit                 | Nordexponierte Hanglage, zum Bachtal fallend (ca. 18 m Höhenunterscheid auf 270 m Länge),  | 2   |
| Standortqualität             | nordexponierter Hang, Besonnung daher mäßig 2, geringe Emissionsbelastungen durch K 85 möglich, sonst ruhige Lage 2,   | 2   |
| Erschließung                 | Anbau K 85 voraussichtlich nicht möglich<br>neue Anbindung einer inneren Erschließung an klassifizierte Straße erforderlich<br>innere Erschließung bei etwa hangparallelem Verlauf möglich<br>Niederschlagswasserbewirtschaftung topografisch schwierig aber machbar, Überlaufmöglichkeit an Vorflut möglich   | 2-3 |
| Infrastruktur                | Infrastruktur im Ort fußläufig nicht erreichbar 2, Kindergarten, Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in der Stadt 1, wegen Anschluss an Kreisstraße auch für Kleingewerbe und Handwerker geeignet 1   | 2   |
| Ortsbild                     | Fortführung der Hangbebauung 3, Anschluss an geplante gemischte Bebauung 1, nur sinnvoll, wenn gemischte Baufläche auch verwirklicht wird  | 2   |
| Gesamtbewertung Städtebau    | Fläche für Wohnbebauung gut geeignet   | 2   |
| Biototypen                   | Acker, frische bis mäßig trockene Mähweide.<br><b>am nördlichen und westlichen Rand schutzwürdiges Biotop (Mallendarer Bachtal) nach landesweiter Biotopkartierung betroffen</b>   | 3   |
| Oberflächengewässer          | Keine Oberflächengewässer und keine Überschwemmungsgebiete betroffen   |     |
|                              | Aufgrund der gegebenen Reliefenergie und die damit einhergehenden Eingriffe in die Hangflanken werden seitens der UNB wahrscheinlich erhebliche Bedenken bestehen. Das Gebiet liegt innerhalb des LSG „Mallendarer Bachtal“ eine konkrete Begründung, warum die Bauflächenausweisung mit dem Schutzzweck konform geht müsste erfolgen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird voraussichtlich ebenfalls erforderlich. |     |
| Ziele der Landschaftsplanung | - Acker: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“, mit Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosion durch Dauerhafte Bodenbedeckung, durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, ...<br>- Erhalt des Grünlandes  |     |
| Vorabbewertung L-planung     | Standort ggfls. wegen Landschaftsschutzgebiet problematisch  | 2-3 |
| Gesamtbewertung              | Fläche an sich für Wohnbebauung gut geeignet, weitere umweltbezogene Informationen sind zur abschließenden Prüfung erforderlich.<br>Intensiver Prüfung im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich Biotopstrukturen und potentieller Artenausstattung erforderlich.<br>Fläche sollte im Zusammenhang mit der gemischten Baufläche betrachtet werden.   | 2-3 |



Maßstab 1:4.000

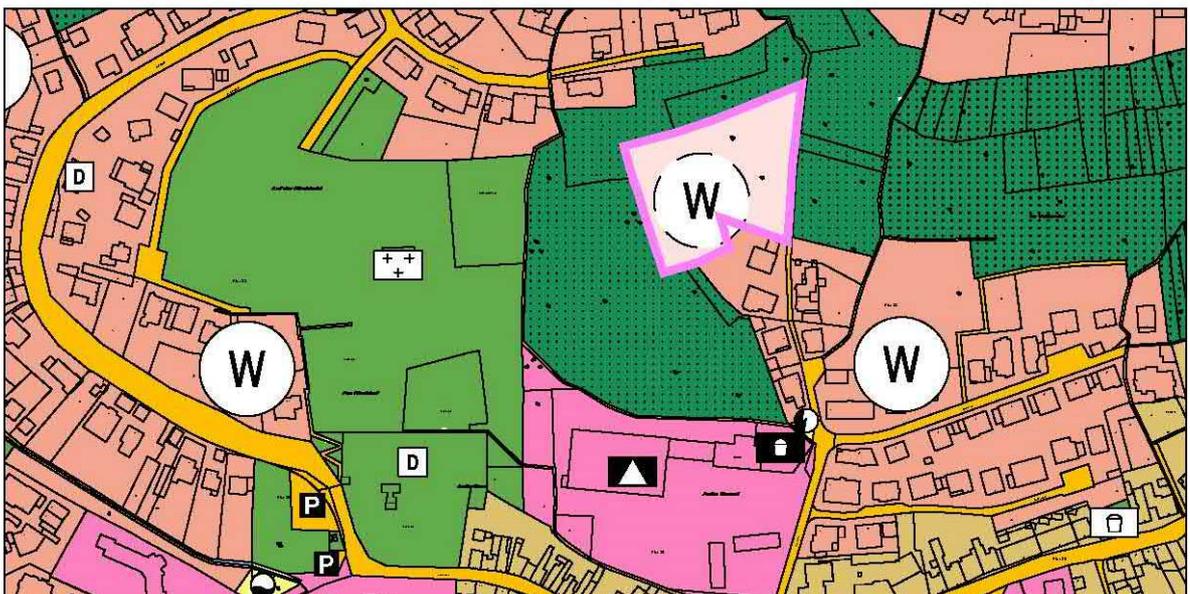
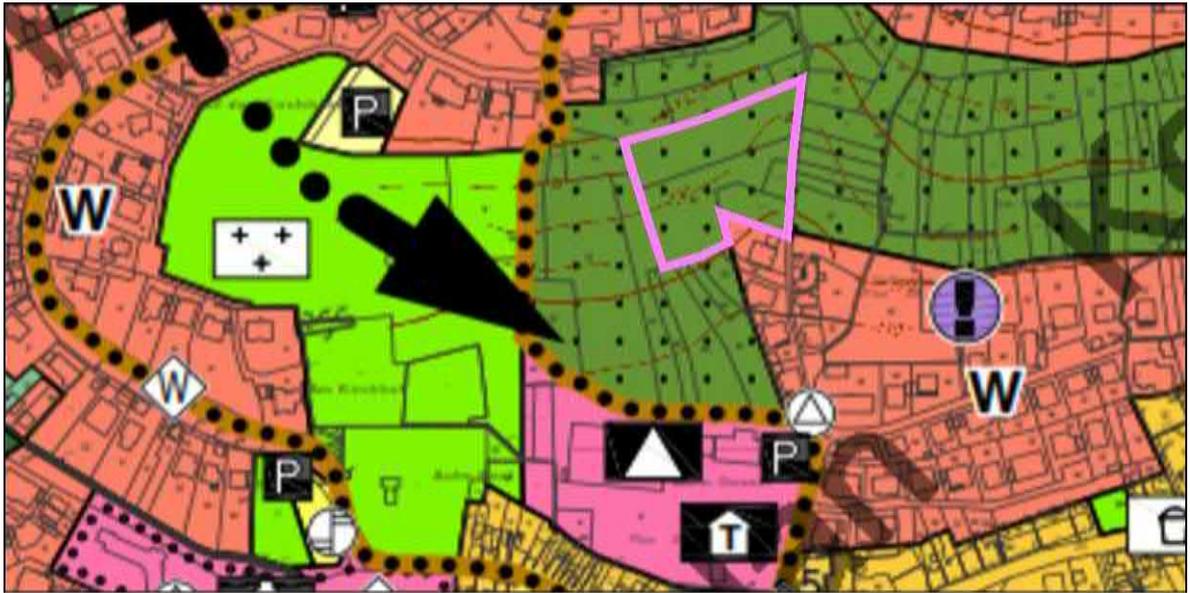
### 4.3 Stadt Vallendar

Für die Stadt Vallendar werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- WHU-Flächen als gemischte Bauflächen
- Stadion als Sportfläche
- Wohnbaufläche entlang der Straße „Seilerbahn“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- Darstellung eines Teils des Wildburggeländes als Gemeinbedarfsfläche
- Potentielle Radwegeverbindung Vallendar-Bendorf „Leinpfad“

#### 4.3.1 Schulstraße / Im Gessel

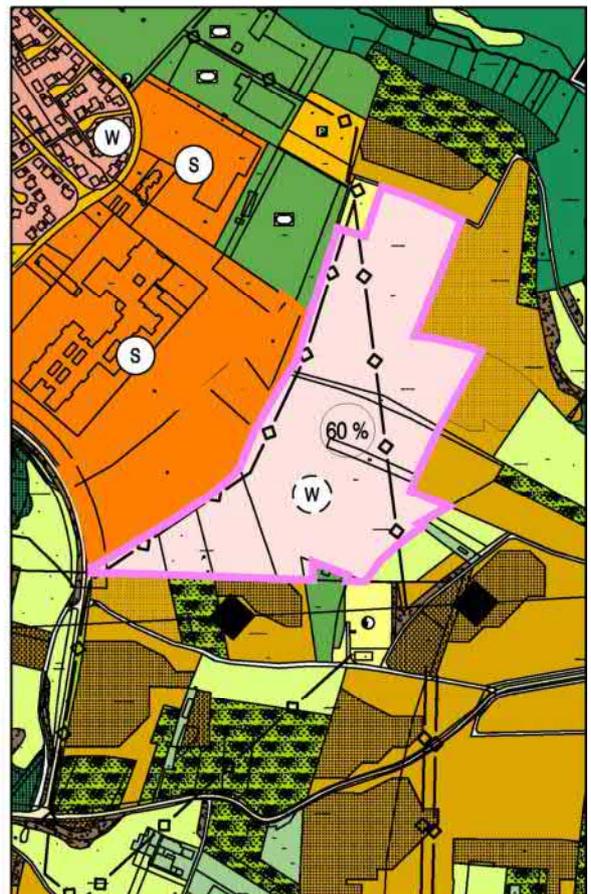
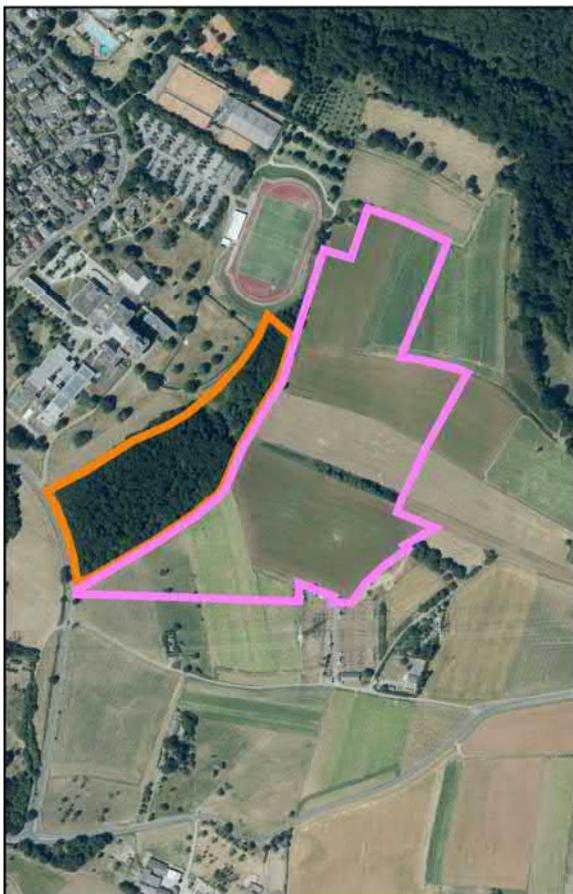
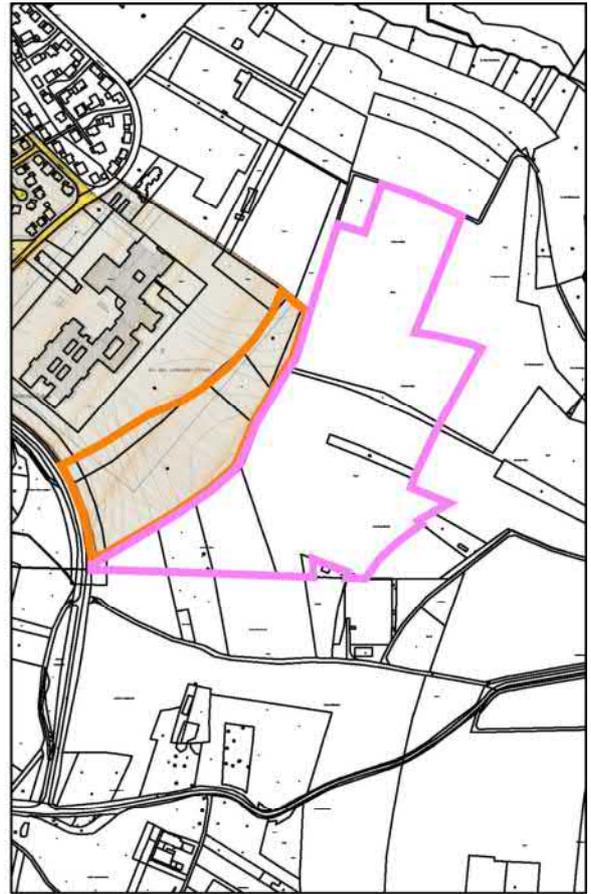
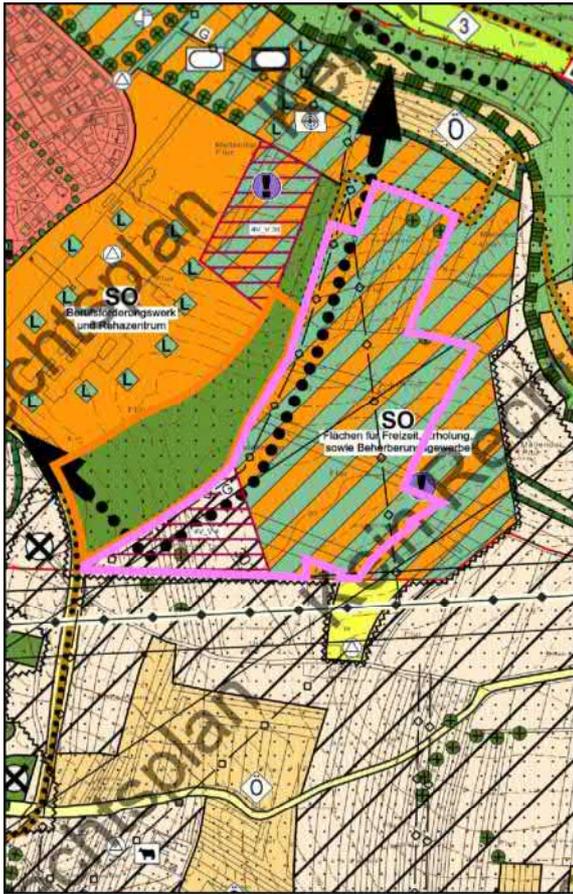
| geplante Nutzung             | Nut-W  |            |
|------------------------------|--|------------|
| Gewinn                       | Im Gessel  |            |
| Größe in qm                  | 5.562 m <sup>2</sup>   |            |
| RROP                         | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund<br>Sonstige Waldflächen  |            |
| wirksamer FNP                | Fläche für Wald ohne ausgesprochene Schutzfunktion   |            |
| Umgebung                     | südl. Wohnbebauung und Wald<br>nördl. und östlich Wohngebiet,<br>westl. Wald und Friedhof  |            |
| Archäologie                  | Fläche nahm nicht an landesplanerischer Stellungnahme teil, derzeit keine Informationen  |            |
| Landwirtschaft               | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken   |            |
| Bergbau                      | Fläche nahm nicht an landesplanerischer Stellungnahme teil, derzeit keine Informationen  |            |
| Bebaubarkeit                 | stark hängig bis steil (ca. 16 m Höhenunterschied auf 60 m Länge)  | <b>3</b>   |
| Standortqualität             | keine Emissionsbelastungen <b>1</b> , ruhige Lage <b>1</b> , Besonnung gut <b>1</b> , Lage in der Nähe des Friedhofes <b>2</b>   | <b>1-2</b> |
| Erschließung                 | Schulstraße sehr schmal und steil <b>3</b><br>offene Niederschlagswasserbewirtschaftung topografisch sehr schwierig <b>3</b>   | <b>3</b>   |
| Infrastruktur                | Infrastruktur im Ort fußläufig erreichbar <b>1</b> , Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen in der Stadt <b>1</b>  | <b>1</b>   |
| Ortsbild                     | Bebauung eines steilen Hangs <b>3</b> , kaum Anschluss an vorhandene Bebauung <b>2</b>   | <b>2-3</b> |
| Gesamtbewertung Städtebau    | Fläche für Wohnbebauung wg. Topografie mäßig geeignet, aber Innenstadtnähe gelegen   | <b>2-3</b> |
| Biotoptypen                  | Gartenbrache, Streuobstbrache, Brachgefallenes Magergrünland, Vorwald/ Pionierwald<br><b>Schutzwürdiges Biotop (Sukzessions-Südhänge am NO Ortsrand Vallendar) nach landesweiter Biotopkartierung</b>  | <b>3-4</b> |
| Oberfl.-gewässer             | Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen   |            |
| UNB                          | Strukturierte Vielfalt von Biotopen, im Randbereich als schutzwürdiges Biotop kartiert. Starke Überprägung des Landschaftsbildes. Qualifizierte Kompensationsmaßnahmen in Bezug auf den Landschaftsfaktor sind notwendig. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist erforderlich. |            |
| Ziele der Landschaftsplanung | – Wälder mit Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Verbesserung der landschaftsökologischen Funktion des Waldes  |            |
| Vorabbewertung L-planung     | Standort wegen Biotopen und Steilheit (erforderliche hohe Eingriffe in die Geologie) problematisch, nur bei Mangel an Alternativen   | <b>3-4</b> |
| Gesamtbewertung              | Flächenausweisung sollte wegen Innenstadtnähe nicht außen vorgelassen werden, bedarf aber der näheren Prüfung insbesondere hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes und der Machbarkeit der Erschließung   | <b>3</b>   |



Maßstab 1:4.000

## 4.3.2 Auf der Flur (südöstlich Berufsförderwerk)

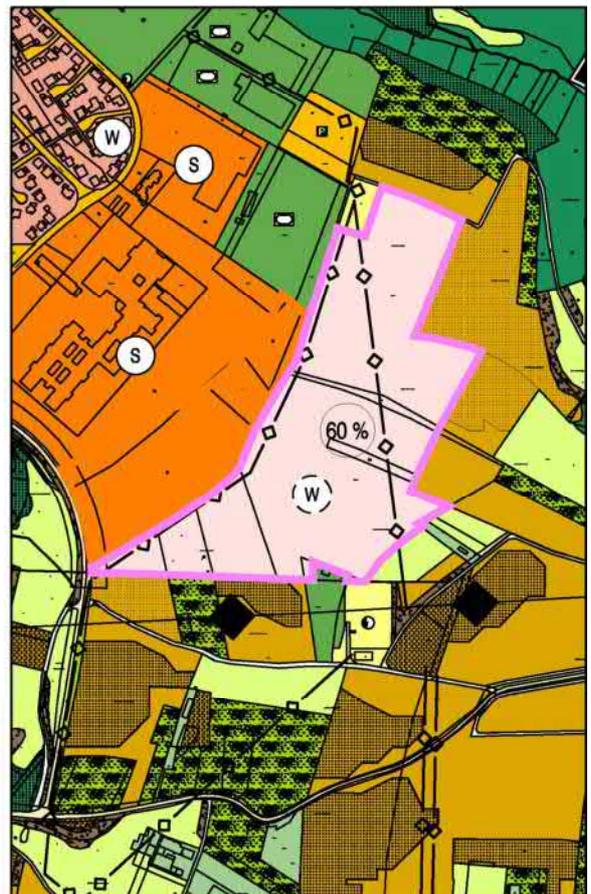
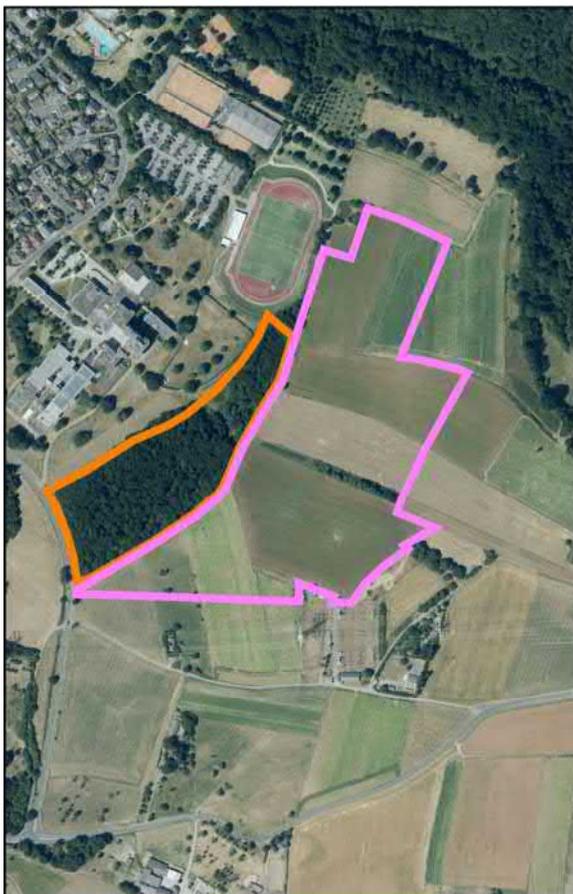
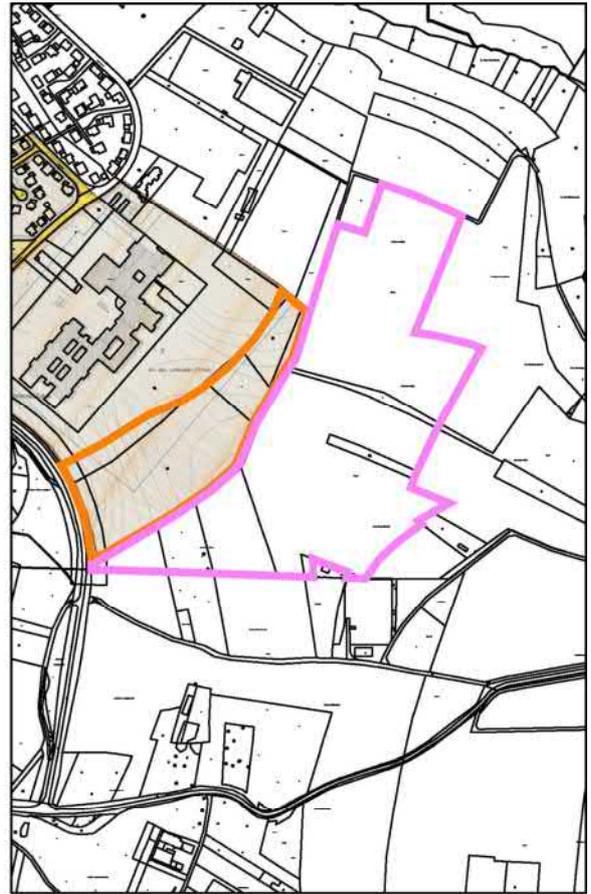
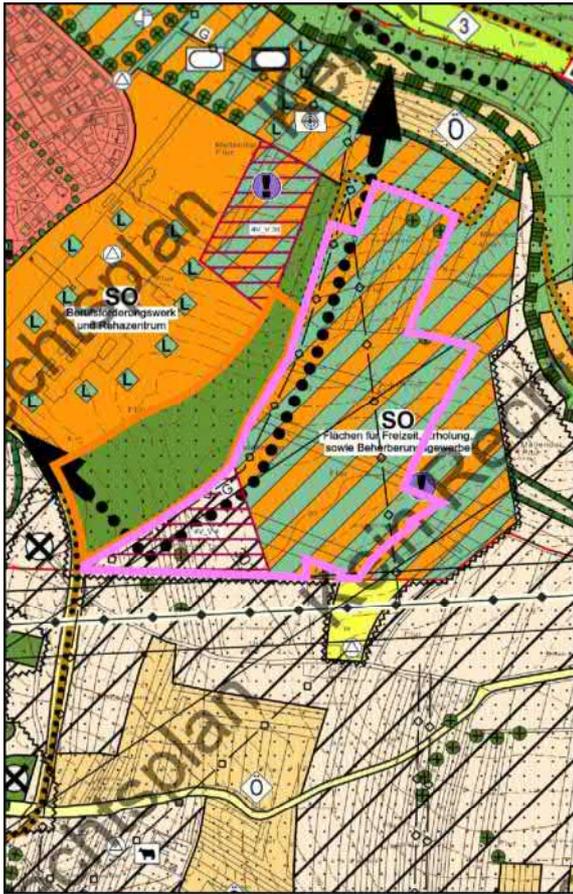
| geplante Nutzung                         | W   |            |
|--|---|------------|
| <b>Gewinn</b>                            | Auf der Flur (südöstlich Berufsförderwerk)  |            |
| <b>Größe in qm</b>                       | 112.438 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche<br>38.497 m <sup>2</sup> Sonderbaufläche   |            |
| <b>RROP</b>                              | Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Sonstige Waldfläche (S-Fläche)<br>Regionaler Grünzug (teilweise)  |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                     | Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche für Freizeit, Erholung sowie Beherbergungsgewerbe mit besonderer grünplanerischer Bindung  |            |
| <b>rechtsverbindlicher Bebauungsplan</b> | Mallendarer Berg Planbereich Süd ( <i>Darstellung in Abbildung oben rechts</i> )<br>In-Kraft-treten: 21.06.1986<br>zeichnerische Festsetzung: Sondergebiet für Berufsförderung  |            |
| <b>Umgebung</b>                          | nordwestl. Berufsförderwerk bzw. Grünzäsur und Stadion<br>sonst landwirtschaftliche Fläche, Hundeschule und Umspannwerk   |            |
| <b>Archäologie</b>                       | Bislang keine archäologische Fundstelle bekannt, Prospektionsmaßnahmen werden gefordert. Diese sollten aus Kostengründen en bloc durchgeführt werden.   |            |
| <b>Landwirtschaft</b>                    | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bedenken aufgrund des Flächenumfangs (6 ha) des ackerbaulich genutzten Gebietes. Der angrenzende Hof kann zu Konflikten mit der Wohnbebauung führen. Des Weiteren werden Bewirtschaftungsstrukturen zerschnitten  |            |
| <b>Bergbau</b>                           | Gebiet überschneidet sich mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Schwarzmann“ (Braunkohle), „Heidenthal“ (Eisen) und „Carolinestollen“ (Eisen). Über tatsächlichen Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor.  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                      | wenig nordexponierte weitgehend flach bis nur leicht nach Norden und Westen fallende Fläche (ca. 14 m Höhenunterschied auf über 500 m Länge)  | <b>1</b>   |
| <b>Standortqualität</b>                  | evtl. Emissionsbelastungen durch K 83, Stadion und Hundeschule, sonst ruhige Lage <b>2</b> , Besonnung gut <b>1</b>   | <b>1-2</b> |
| <b>Erschließung</b>                      | Verkehrliche Anbindung über gut ausgebaute K 83 (Jahnstraße) <b>1</b><br>Niederschlagswasserbewirtschaftung topografisch grundsätzlich möglich, keine zu schützende Wohnbebauung hangabwärts <b>1</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Infrastruktur</b>                     | Infrastruktur im Ort fußläufig nicht erreichbar <b>2</b> , Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen in der Stadt <b>1</b>   | <b>1-2</b> |
| <b>Ortsbild</b>                          | Ausdehnung der Stadt hangparallel bzw. auf Plateau <b>2</b> , Anschluss an vorhandene Bebauung <b>1</b>   | <b>1-2</b> |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>         | Fläche für Wohnbebauung gut geeignet  | <b>1-2</b> |
| <b>Biototypen</b>                        | Acker, Streuobstweide, Feldgehölz aus einheimischen Baumarten,<br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.   | <b>1</b>   |
| <b>Oberfl.-gewässer</b>                  | Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen  |            |
| <b>UNB</b>                               | Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken   |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b>      | – Acker: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“, mit Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosion durch Dauerhafte Bodenbedeckung, durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, ...<br>– Streuobst: Erhalt, Pflege und Entwicklung   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>          | Standort gut vertretbar.  | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung</b>                   | Fläche für Wohnbebauung sehr gut geeignet, Darstellung bewusst großzügig, um Flächenzuschnitte wegen Ausgleichsflächen und evtl. Tauschflächen für landwirtschaftliche Nutzung im verbindlichen Bauleitplanverfahren optimieren zu können.<br><b>Vorgabe für Bebauungsplanung: nur 60 % als Wohnbaufläche nutzbar</b><br><b>Prüfung wegen Ultratnet-Trasse im weiteren Verfahren!</b><br><b>Bis dahin sollte an der Fläche festgehalten werden.</b> | <b>1-2</b> |



Maßstab 1:10.000

## 4.3.3 Auf der Flur (südöstlich Berufsförderwerk)

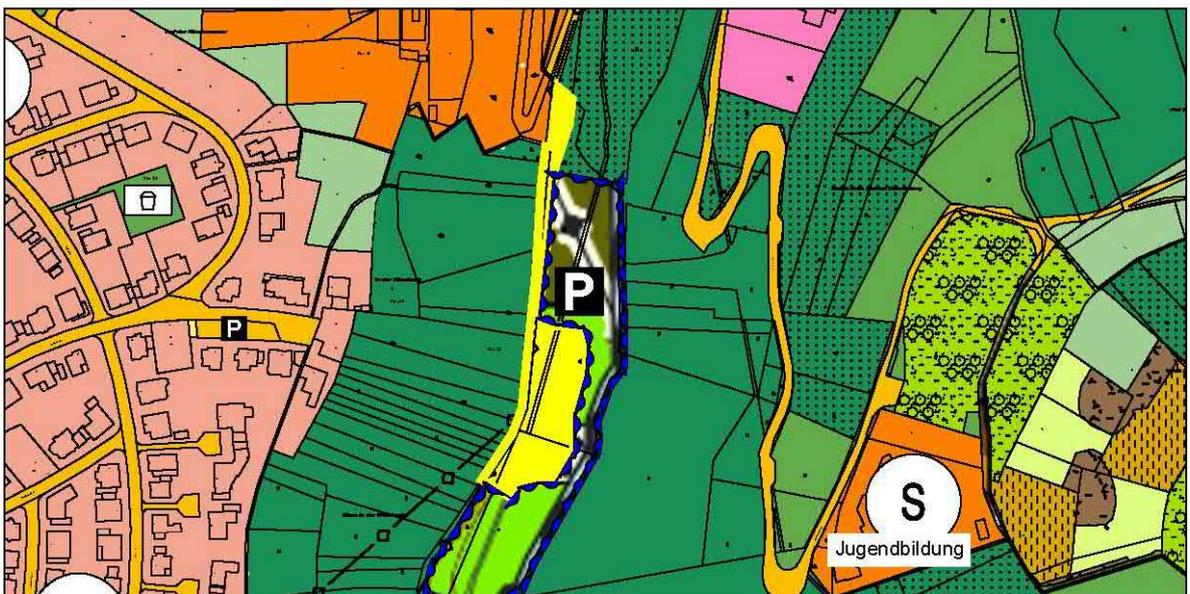
| geplante Nutzung                         | W   |            |
|--|---|------------|
| <b>Gewinn</b>                            | Auf der Flur (südöstlich Berufsförderwerk)  |            |
| <b>Größe in qm</b>                       | 112.438 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche<br>38.497 m <sup>2</sup> Sonderbaufläche   |            |
| <b>RROP</b>                              | Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Sonstige Waldfläche (S-Fläche)<br>Regionaler Grünzug (teilweise)  |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                     | Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche für Freizeit, Erholung sowie Beherbergungsgewerbe mit besonderer grünplanerischer Bindung  |            |
| <b>rechtsverbindlicher Bebauungsplan</b> | Mallendarer Berg Planbereich Süd ( <i>Darstellung in Abbildung oben rechts</i> )<br>In-Kraft-treten: 21.06.1986<br>zeichnerische Festsetzung: Sondergebiet für Berufsförderung  |            |
| <b>Umgebung</b>                          | nordwestl. Berufsförderwerk bzw. Grünzäsur und Stadion<br>sonst landwirtschaftliche Fläche, Hundeschule und Umspannwerk   |            |
| <b>Archäologie</b>                       | Bislang keine archäologische Fundstelle bekannt, Prospektionsmaßnahmen werden gefordert. Diese sollten aus Kostengründen en bloc durchgeführt werden.   |            |
| <b>Landwirtschaft</b>                    | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen bedenken aufgrund des Flächenumfangs (6 ha) des ackerbaulich genutzten Gebietes. Der angrenzende Hof kann zu Konflikten mit der Wohnbebauung führen. Des Weiteren werden Bewirtschaftungsstrukturen zerschnitten  |            |
| <b>Bergbau</b>                           | Gebiet überschneidet sich mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Schwarzmann“ (Braunkohle), „Heidenthal“ (Eisen) und „Carolinestollen“ (Eisen). Über tatsächlichen Abbau in diesen Bergwerksfeldern liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor.  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                      | wenig nordexponierte weitgehend flach bis nur leicht nach Norden und Westen fallende Fläche (ca. 14 m Höhenunterschied auf über 500 m Länge)  | <b>1</b>   |
| <b>Standortqualität</b>                  | evtl. Emissionsbelastungen durch K 83, Stadion und Hundeschule, sonst ruhige Lage <b>2</b> , Besonnung gut <b>1</b>   | <b>1-2</b> |
| <b>Erschließung</b>                      | Verkehrliche Anbindung über gut ausgebaute K 83 (Jahnstraße) <b>1</b><br>Niederschlagswasserbewirtschaftung topografisch grundsätzlich möglich, keine zu schützende Wohnbebauung hangabwärts <b>1</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Infrastruktur</b>                     | Infrastruktur im Ort fußläufig nicht erreichbar <b>2</b> , Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen in der Stadt <b>1</b>   | <b>1-2</b> |
| <b>Ortsbild</b>                          | Ausdehnung der Stadt hangparallel bzw. auf Plateau <b>2</b> , Anschluss an vorhandene Bebauung <b>1</b>   | <b>1-2</b> |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>         | Fläche für Wohnbebauung gut geeignet  | <b>1-2</b> |
| <b>Biotoptypen</b>                       | Acker, Streuobstweide, Feldgehölz aus einheimischen Baumarten,<br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.   | <b>1</b>   |
| <b>Oberfl.-gewässer</b>                  | Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen  |            |
| <b>UNB</b>                               | Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken   |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b>      | – Acker: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“, mit Maßnahmen zum Schutz vor Bodenerosion durch Dauerhafte Bodenbedeckung, durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, ...<br>– Streuobst: Erhalt, Pflege und Entwicklung   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>          | Standort gut vertretbar.  | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung</b>                   | Fläche für Wohnbebauung sehr gut geeignet, Darstellung bewusst großzügig, um Flächenzuschnitte wegen Ausgleichsflächen und evtl. Tauschflächen für landwirtschaftliche Nutzung im verbindlichen Bauleitplanverfahren optimieren zu können.<br><b>Vorgabe für Bebauungsplanung: nur 60 % als Wohnbaufläche nutzbar</b><br><b>Prüfung wegen Ultratnet-Trasse im weiteren Verfahren!</b><br><b>Bis dahin sollte an der Fläche festgehalten werden.</b> | <b>1-2</b> |



Maßstab 1:10.000

## 4.3.4 Wambachparkplatz

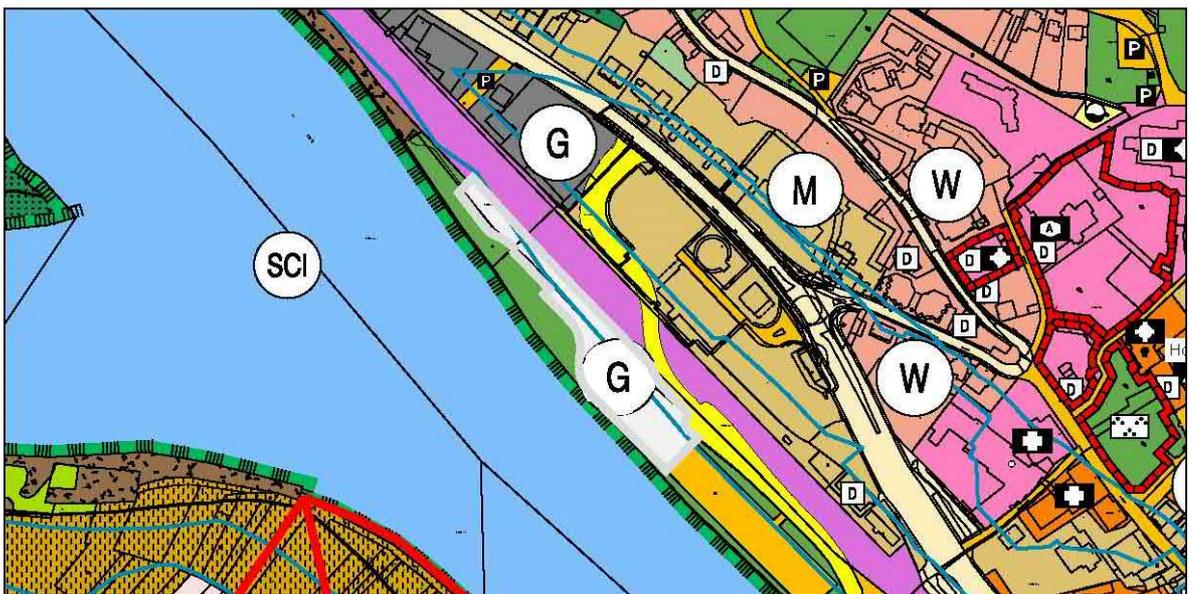
| geplante Nutzung                    | Parkplatz für Naherholungssuchende  |            |
|-------------------------------------|---|------------|
| <b>Gewinn</b>                       | Wambachparkplatz  |            |
| <b>Größe in qm</b>                  | 3.468 m <sup>2</sup>  |            |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (teilweise)<br>Vorbehaltsgebiet Klimafunktion<br>Sonstige Waldfläche (angrenzend an Vorrangfläche Forstwirtschaft)<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Regionaler Grünzug (teilweise)   |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                | öffentliche Grünfläche, Entforstung: Folgenutzung Feuchtwald  |            |
| <b>Umgebung</b>                     | südl. Gehölze<br>sonst umgebend Waldfläche<br>östlich angrenzende Wambach   |            |
| <b>Archäologie</b>                  | Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt   |            |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken  |            |
| <b>Bergbau</b>                      | Keine Hinweise auf Bergwerksfelder  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | weitgehend eben, für Parkplatz gut geeignet   | <b>1</b>   |
| <b>Standortqualität</b>             | gute Lage zur Verbesserung der kirchlichen Infrastrukturen und <b>für Erholungssuchende</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Erschließung</b>                 | verkehrliche Anbindung vorhanden<br>Ver- und Entsorgung nicht erforderlich  | <b>1</b>   |
| <b>Infrastruktur</b>                | siehe Standortqualität  | <b>1</b>   |
| <b>Ortsbild</b>                     | aufgrund umgebender Gehölze und Wälder gut in die Landschaft einzubinden  | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für Parkplatz gut geeignet   | <b>2</b>   |
| <b>Biotoptypen</b>                  | Brachgefallene Fettweide, Feldgehölz aus einheimischen Baumarten<br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.   | <b>2</b>   |
| <b>Oberflächengewässer</b>          | Der Wambach ist ein Gewässer III Ordnung, Details zur Gestaltung, sowie Maßnahmen am Gewässer sind im Bebauungsplanverfahren zu behandeln, der Darstellung steht aus wasserwirtschaftlicher Sicht nichts entgegen.  |            |
| <b>UWB</b>                          | Steht dem Belang des Landschaftsfaktors Wasserhaushalt sowie den Zielen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie entgegen => Fläche wurde gegenüber der Stellungnahme aus der Anhörung zur Landesplanerischen Bewertung reduziert  |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | - Sicherung und Entwicklung naturnaher Wälder ...<br>- Feldgehölz   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | Standort vertretbar.  | <b>2</b>   |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Fläche für Parkplatz gut geeignet.<br>Ein Flächennutzungsplan hat üblicherweise eine Wirksamkeit über ca. 15 Jahre. Innerhalb dieses Zeitraumes sind auch Entwicklungen bei den angrenzenden Institutionen möglich.<br>Mit Aufnahme in den Flächennutzungsplan wird zunächst nur konkret zu schaffendes Baurecht vorbereitet.<br>Die Umsetzung kann von anderen Faktoren abhängen und bedürfte in jedem Fall der separaten Beschlussfassung im Stadtrat.<br>Sofern sich innerhalb der nächsten Jahre Planbedarf ergeben sollte, wäre die Fläche schon im FNP enthalten, was kommende Verfahren zeitlich verkürzt und kostengünstiger macht.<br>Gestaltungsdetails bedürfen der Abstimmung mit den Wasserbehörden. | <b>1-2</b> |



Maßstab 1:4.000

## 4.3.5 Ladestraße

|                                     |  |            |
|-------------------------------------|--|------------|
| <b>geplante Nutzung</b>             | <b>G (Bahnhof)</b>   |            |
| <b>Gewinn</b>                       |  |            |
| <b>Größe in qm</b>                  | 5.527 m <sup>2</sup>   |            |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion  |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                | Fläche für Bahnanlagen, öffentliche Grünfläche   |            |
| <b>Umgebung</b>                     | südl. Brücke<br>nordöstlich Bahngelände<br>südwestlich Rhein mit Ufer  |            |
| <b>Archäologie</b>                  | Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt  |            |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken   |            |
| <b>Bergbau</b>                      |  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | weitgehend eben, ggfls. Altlasten aus Vornutzung, die aber der geplanten Nutzung nicht hinderlich sein müssen  | <b>1-2</b> |
| <b>Standortqualität</b>             | innenstadtnah  |            |
| <b>Erschließung</b>                 | Erschließung müsste ggfls. noch zusätzlich erweitert werden.   | <b>2</b>   |
| <b>Infrastruktur</b>                | siehe Erschließung   | <b>1-2</b> |
| <b>Ortsbild</b>                     | kaum einsehbar   | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | nähere Prüfung erforderlich  |            |
| <b>Biotoptypen</b>                  | Siedlungsfläche, Siedlungs-, Industrie- und Verkehrsbrache<br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.  | <b>1</b>   |
| <b>Oberflächengewässer</b>          | Gebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Rheins. Eine mögliche Folgenutzung muss hochwasserangepasst erfolgen   |            |
| <b>UNB</b>                          | Artenschutzrechtliche Problematik (Amphibien/Reptilien) muss qualifiziert abgearbeitet werden. Gebäude mit einer Höhenentwicklung, die das Erscheinungsbild des Rheinuferes nachteilig verändert sollten ausgeschlossen werden.<br>(Anmerkung: Reptilien wurden vom LBM bereits begutachtet, Fläche sollte daraufhin im Norden nach dem Reptilienschutzkonzept reduziert werden. Aufgrund der geringen Flächengröße wird abweichend von dem Reptilienschutzkonzept die gesamte Fläche weiterverfolgt.) |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | - Siedlungsfläche ohne Ziele<br>- Grünanlagen: Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen als Freiräume für Spiel-, Sport-, Erholungs- und Freizeitverbringung, ...<br>- Feldgehölz   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | Standort wegen Nachnutzung einer bereits größtenteils versiegelten Fläche gut geeignet   | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Gegen die Fläche wurde in landesplanerischer Stellungnahme keinen Bedenken vorgetragen. Daher kann sie beibehalten werden.<br>Prüfung der Vereinbarkeit mit städtischen Parkraumkonzept steht noch aus.  |            |



Maßstab 1:5.000

#### 4.4 Ortsgemeinde Weitersburg

Für die Ortsgemeinde Weitersburg werden folgende Änderungen gegenüber dem wirksamen FNP vorgenommen, die eher redaktioneller Natur sind:

- Darstellung der Nerzfarm als Bestandsfläche
- Entnahme des Spielplatzsymbols in der Erdkuhle
- Alter Kindergarten und Zufahrt dazu als Wohnbaufläche
- Darstellung der Skateranlage mit Spielplatzsymbol
- Ergänzung eines Stromsymbols am Dorfplatz und Staffelstück/Grenzhauser Straße

##### 4.4.1 Beibehaltung der geplanten Baufläche „In der Hohl“

| geplante Nutzung                    | Fläche für die Forstwirtschaft   |            |
|-------------------------------------|--|------------|
| <b>Gewinn</b>                       | In der Hohl  |            |
| <b>Größe in qm</b>                  | 24.902 m <sup>2</sup>  |            |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Sonstige Waldfläche (teilweise)   |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                | Wohnbaufläche mit besonderer grünplanerischer Bindung  |            |
| <b>Umgebung</b>                     | nördl. Autobahn, östl. Wiese und Gehölze<br>südl. und westl. Wohnbebauung  |            |
| <b>Archäologie</b>                  | Bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt  |            |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken   |            |
| <b>Bergbau</b>                      | Gebiet überschneidet sich mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Thüringen“ (Braunkohle) und „Weinberg“ (Eisen, Blei, Kupfer, Zink). Über tatsächlichen Abbau in „Thüringen“ liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem Bergwerksfeld „Weinberg“ fand ehemals untertägiger Abbau statt. Die Gruben befinden sich ca. 40 m westlich der Fläche.  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | südexponierte Hanglage, nach Südwesten abfallend (ca. 25 m Höhenunterschied auf 180 m Länge)   | <b>2</b>   |
| <b>Standortqualität</b>             | ggfls. Emissionsbelastungen durch A 48 <b>3</b> , sonst keine Emittenten bekannt <b>1</b> , Besonnung gut <b>1</b>   | <b>2</b>   |
| <b>Erschließung</b>                 | Erschließung über In der Hohl möglich, Niederschlagswasserbewirtschaftung wg. Topografie und unterhalb liegender Wohnbebauung problematisch  | <b>2-3</b> |
| <b>Infrastruktur</b>                | Infrastruktur im Ort fußläufig nicht erreichbar <b>2</b> , Kindergarten, Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in der Stadt <b>1</b> , Orientierung eher nach Vallendar   | <b>1-2</b> |
| <b>Ortsbild</b>                     | Anschluss an vorhandene Bebauung <b>1</b>  | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für Wohnbebauung mittel (wg. Topografie und Autobahn) geeignet  | <b>2-3</b> |
| <b>Biotoptypen</b>                  | Siedlungsfläche, Fettwiese (Glatthaferwiese), Vorwald, Pionierwald<br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.  | <b>2-3</b> |
| <b>Oberfl.-gewässer</b>             | Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen   |            |
| <b>UNB</b>                          | Hohe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig.  |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | - Siedlungsfläche<br>- Wälder mit Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Verbesserung der landschaftsökologischen Funktion des Waldes   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | Standort wegen Faunistik problematisch (siehe Pläne folgende Seiten)<br>Für die Bebauungsaufstellung wurde bereits 1996 ein faunistisch-ökologisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis konnten einige Rote-Liste Arten, insbesondere bei den Schrecken erfasst werden. Die seinerzeitige Empfehlung lautete den östlichen Bereich aus dem Plangebiet zu entnehmen. Auch für das restliche Plangebiet wäre noch ein hoher Ausgleichsaufwand erforderlich. Dies führte dazu, dass das Plangebiet seit 20 Jahren nicht weiterverfolgt wird. | <b>3-4</b> |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Fläche soll aus dem Flächennutzungsplan entnommen werden.  | <b>3-4</b> |

**Untersuchungsgebiet „In der Hohl“ OG Weitersburg, VG Vallendar**

**Karte 1: Bestandsplan Tierwelt**

Stand: 19.11.1996

**Legende Tierwelt**

**Vögel**

- Bp = Buntspecht
- Kp = Kleinspecht
- Gp = Grünspecht
- Sm = Sumpfspecht
- Tt = Turleлтаube
- Gr = Gartenrotschwanz
- Hr = Hausrotschwanz
- Kg = Klappergrasmücke
- Fs = Feldsperling
- Gb = Gartenbaumläufer

**Heuschrecken**

- Ds = Gemeine Dornschröcke
- Ss = Gemeine Sicheischröcke
- Zs = Punktirte Zartschröcke
- Bg = Brauner Grashüpfer
- Ks = Rote Keulenschröcke

**Schmetterlinge**

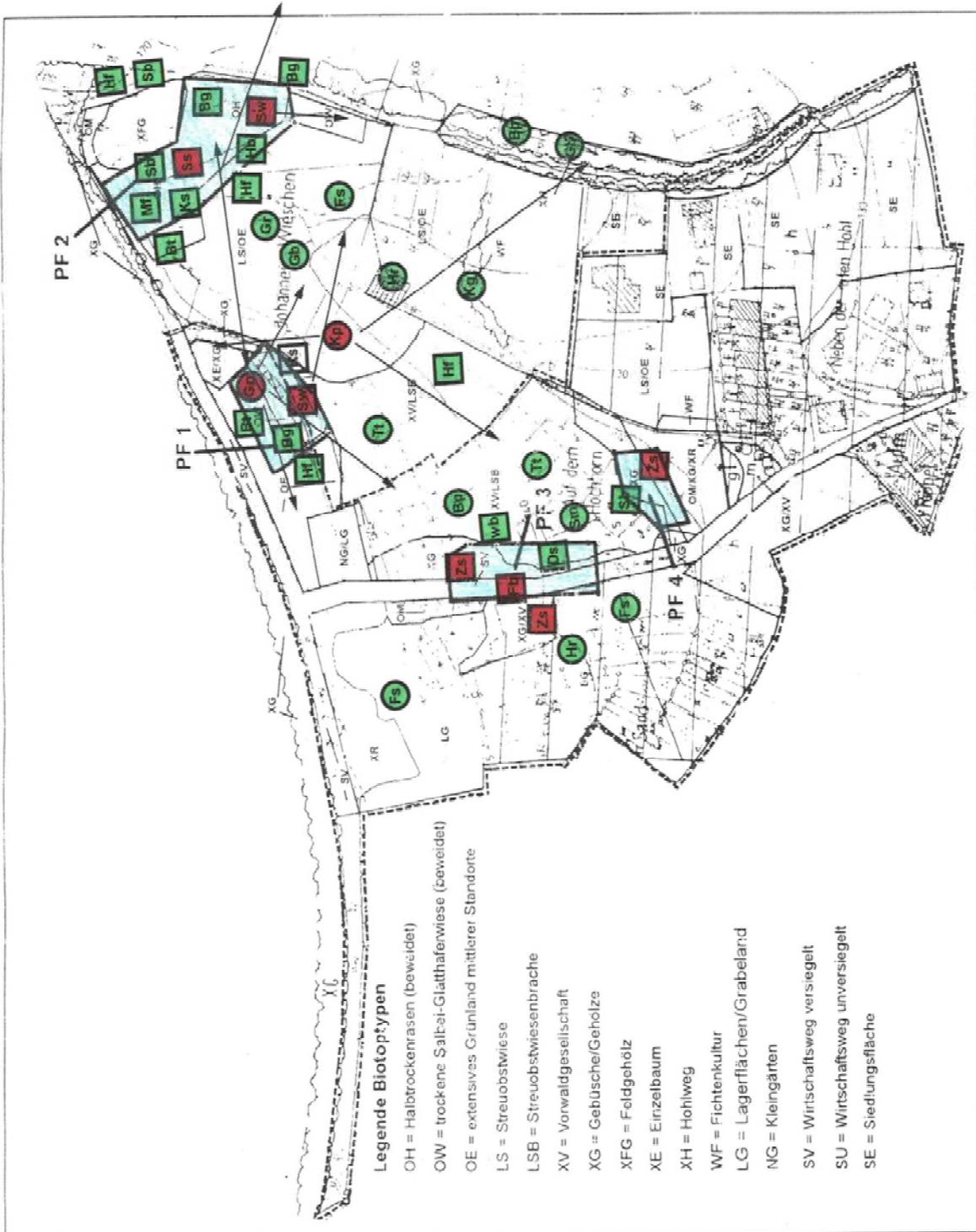
- Fb = Faulbaum-Bläuling
- Sw = Schwalbenschwanz
- Mf = Mauerfuchs
- Bt = Bluttröpfchen
- Hb = Hauthechel-Bläuling
- Wb = Waldbrüttspiel
- Hf = Kleiner Heufalter
- Sb = Schachbrett

— = beobachtete Nahrungsflüge  
 Biologvernetzung

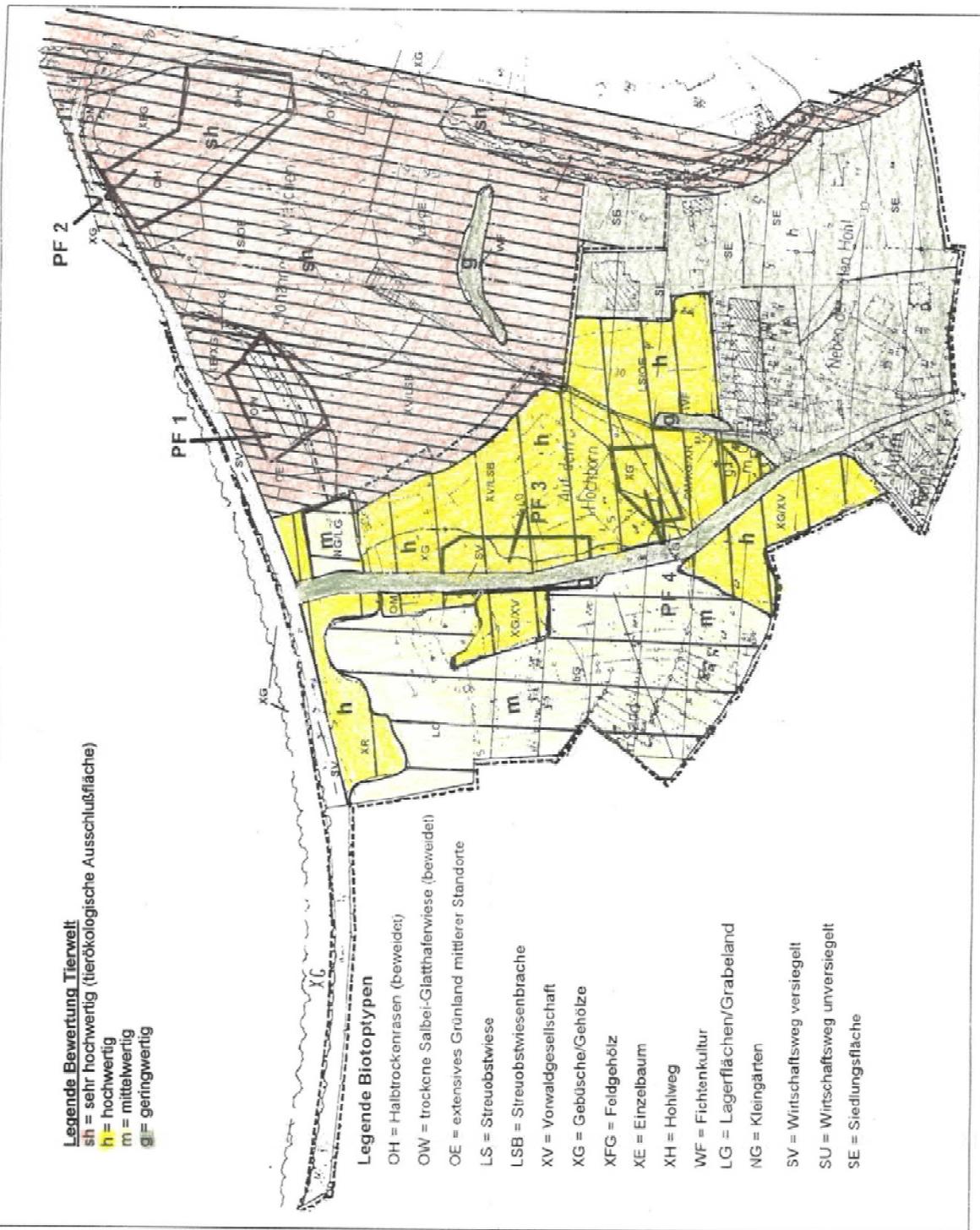
□ = Wirbellose  
 (Heuschrecken, Schmetterlinge)

○ = Vögel

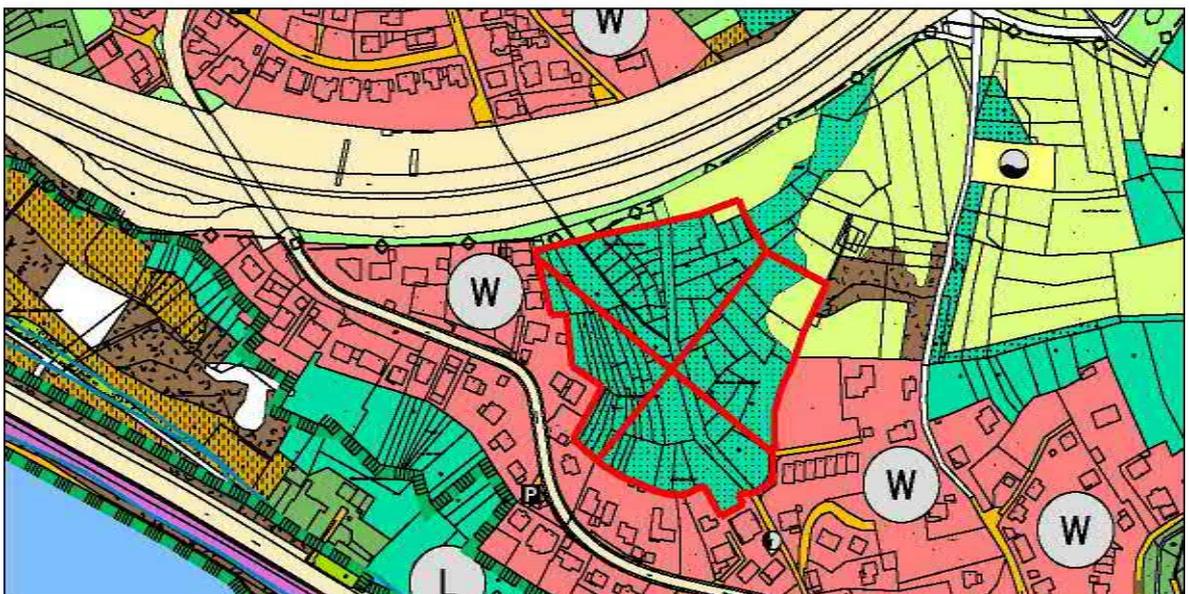
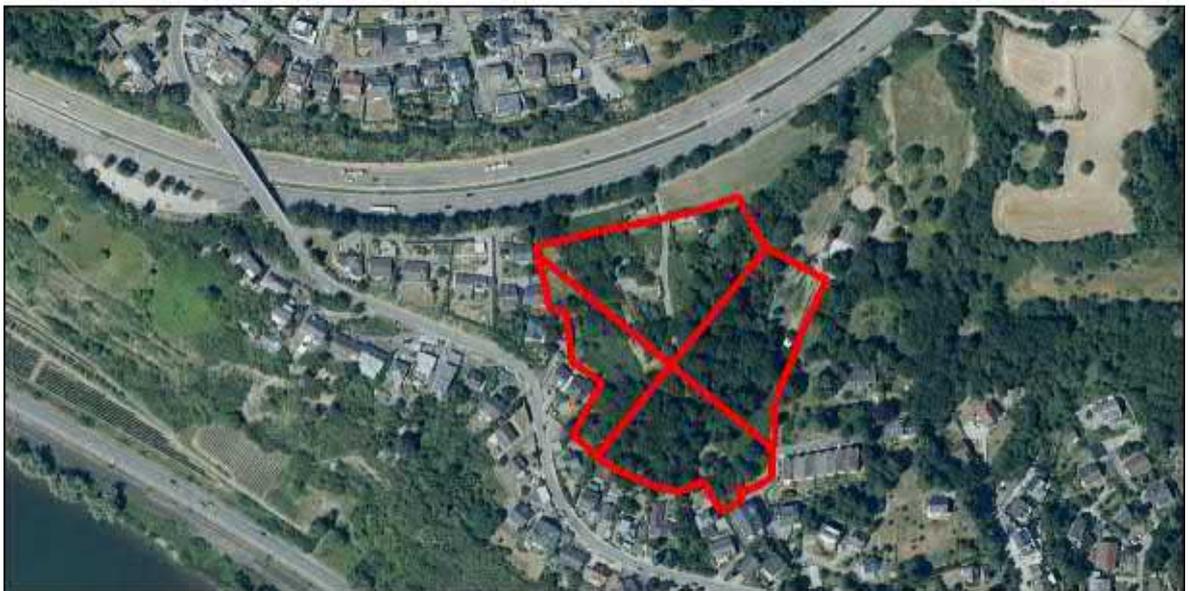
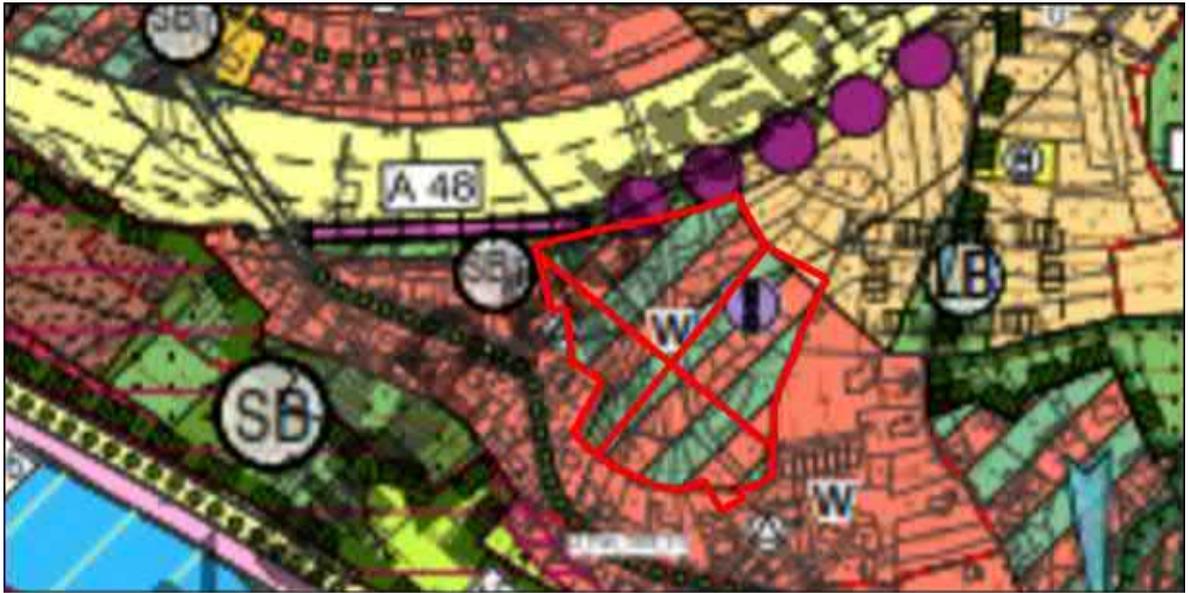
■ = ohne Gefährdungsstatus  
 Rote-Liste-Status



Untersuchungsgebiet „In der Hohl“ OG Weitersburg, VG Vallendar  
 Karte 2: Bewertungsplan Tierwelt  
 Stand: 19.11.1996



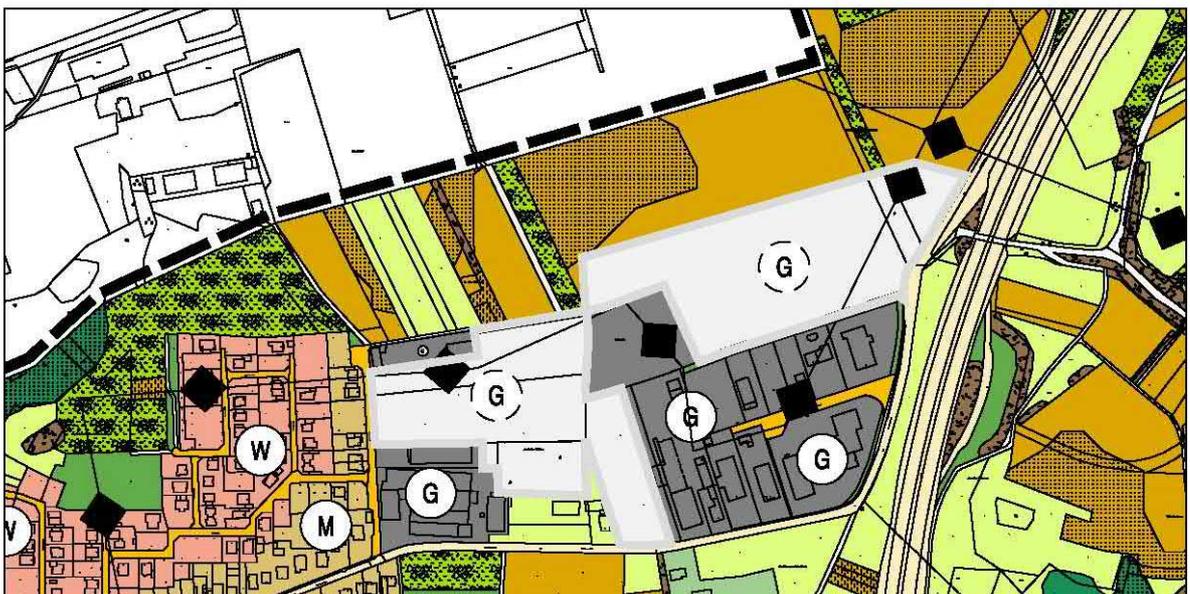
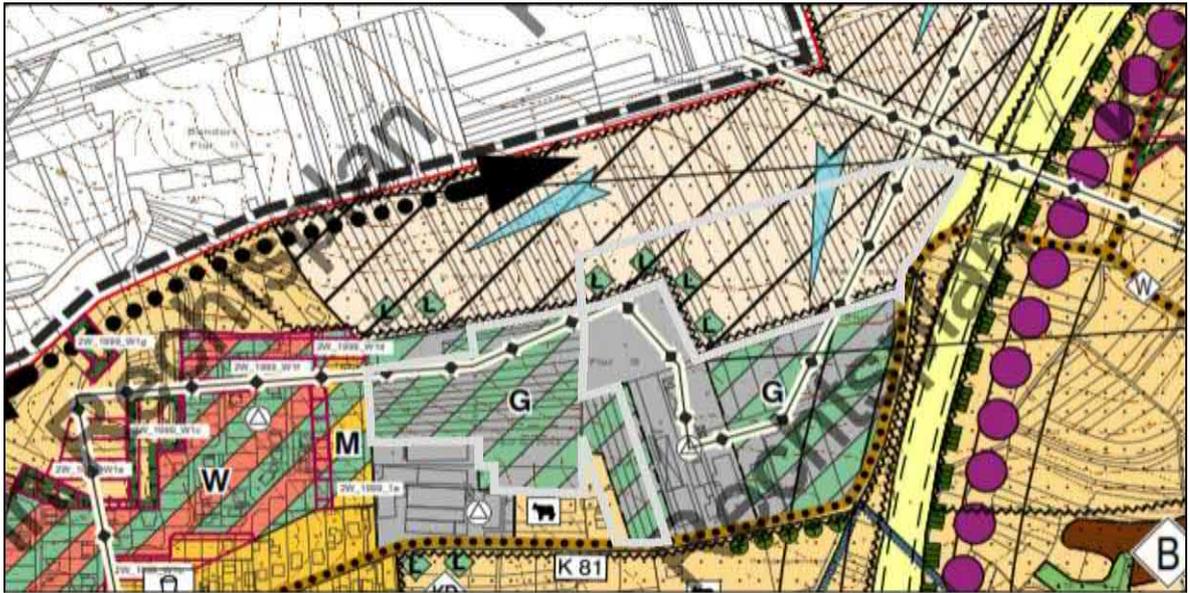
Die Ortsgemeinde beschloss 2017 an der Flächenausweisung festzuhalten. Bei weiterer Fortführung müsste das 20 Jahre alte Gutachten komplett neu erstellt werden.



Maßstab 1:5.000

#### 4.4.2 Beibehaltung und Erweiterung der geplanten gewerblichen Baufläche

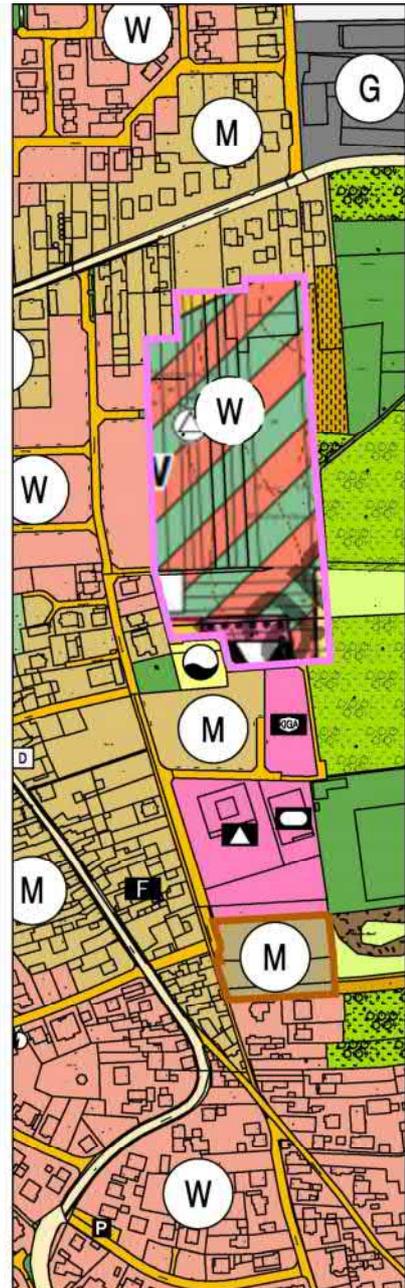
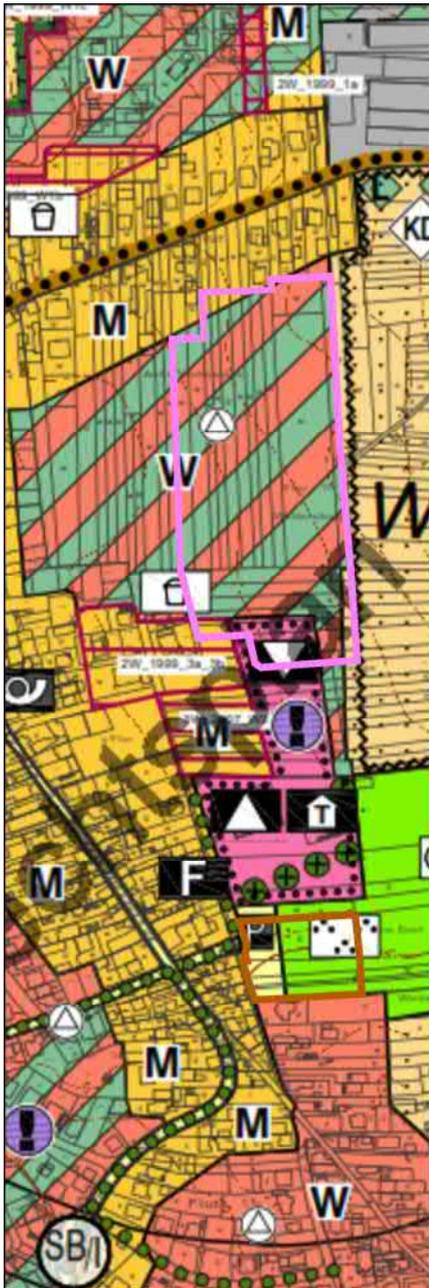
| geplante Nutzung                    | G West  | G Ost  |            |
|-------------------------------------|---|--|------------|
| <b>Gewinn</b>                       | Auf der Höhe  | Aufm Grossen Stück   |            |
| <b>Größe in qm</b>                  | 33.364 m <sup>2</sup> (aus wirksamen FNP) und/oder  | 37.417 m <sup>2</sup> Erweiterung der GE-Fläche  |            |
| <b>RROP</b>                         | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (teilweise)<br>Regionaler Grünzug (teilweise)        |  |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                | gewerbliche Baufläche mit besonderer grünplanerischer Bindung   | Fläche für die Landwirtschaft, Erhaltung landwirtschaftlicher Vorrangflächen, vor Bebauung offen zu haltende Fläche (Frischluftschneisen), Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes                              |            |
| <b>Umgebung</b>                     | nördl. gewerblicher Bestand und landwirtschaftliche Nutzfläche<br>östl. Gewerbegebiet<br>südl. ehemaliger Aussiedlerhof, gewerblicher Bestand<br>westl. Misch- und Wohnbebauung       | nördl. landwirtschaftliche Nutzfläche<br><br>östl. K 81 (Grenzhausener Straße)<br>südl. Gewerbegebiet<br><br>westl. landwirtschaftliche Nutzfläche   |            |
| <b>Archäologie</b>                  | Bislang keine archäologische Fundstelle bekannt, Prospektionsmaßnahmen werden gefordert. Diese sollten aus Kostengründen en bloc durchgeführt werden.                                 |  |            |
| <b>Landwirtschaft</b>               | Überwiegend Ackerbauliche Nutzung, Hof nahe Nutzfläche geht verloren  | Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten  |            |
| <b>Bergbau</b>                      | Gebiet überschneidet sich mit dem bereits erloschenen Bergwerksfeld „Thüringen“ (Braunkohle). Über tatsächlichen Abbau in „Thüringen“ liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor. |  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | weitgehend eben, nach Westen leicht abfallend (ca. 5 m Höhenunterscheid auf 250 m Länge)  | weitgehend eben, nach Westen leicht abfallend (ca. 6 m Höhenunterscheid auf 450 m Länge)   | <b>1</b>   |
| <b>Standortqualität</b>             | für kleineres Gewerbe geeignet, größere Emittenten können nicht ansiedeln,<br><br>direkte Anbindung an K 81 müsste geprüft werden   | für kleineres und mittleres Gewerbe geeignet, größere Emittenten können eher ansiedeln als in GE-West, Wohn-/Mischbebauung allerdings immer noch nur gut 200 m entfernt, direkte Anbindung an K 81 müsste geprüft werden | <b>2-3</b> |
| <b>Erschließung</b>                 | direkte Anbindung direkt an K 81 müsste geprüft werden, sonst wegen Topografie gut erschließbar   | direkte Anbindung direkt an K 81 müsste geprüft werden, sonst wegen Topografie gut erschließbar  | <b>1-2</b> |
| <b>Infrastruktur</b>                | Anbindung an K 81 nahegelegen   | Anbindung an K 81 nahegelegen  | <b>1-2</b> |
| <b>Ortsbild</b>                     | unproblematisch   | unproblematisch, bei Eingrünung nach Norden und Höhenbegrenzung der Gebäude  | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für gewerbliche Bebauung mittel (wg. Einschränkungen bei Emissionen) geeignet  | Fläche für gewerbliche Bebauung mittel (wg. Einschränkungen bei Emissionen) geeignet, hinsichtlich Emissionen eher geeignet als GE-West  | <b>2-3</b> |
| <b>Biotoptypen</b>                  | Streuobstweide, Acker, Fettwiese (Glatthaferwiese), Garten, Baumschule, Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.                     | Acker, Streuobstwiese, Einzelbaum<br><br>Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.   | <b>1-2</b> |
| <b>Oberfl.-gewässer</b>             | Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen  |  |            |
| <b>UNB</b>                          | Obstbaumbestand zieht spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach sich. Isolation entwertet den Bestand naturschutzfachlich  |  |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | - Acker: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis<br>- Feldgehölz<br>- Grünland<br>- Streuobst   | - Acker: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis<br><br>Streuobst  |            |
| <b>Vorabbewertung L-Planung</b>     | Standort gut vertretbar, ggfls. Erhalt der Gehölze im Süden zum ehemaligen Aussiedlerhof  | Standort gut vertretbar, Eingrünung im Bebauungsplan beachten  | <b>1-2</b> |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Fläche kann beibehalten werden  | Fläche kann ausgewiesen werden   | <b>2</b>   |



Maßstab 1:7.500

#### 4.4.3 Geplante Wohnbaufläche nördlich und geplante gemischte Baufläche südlich des Kindergartens

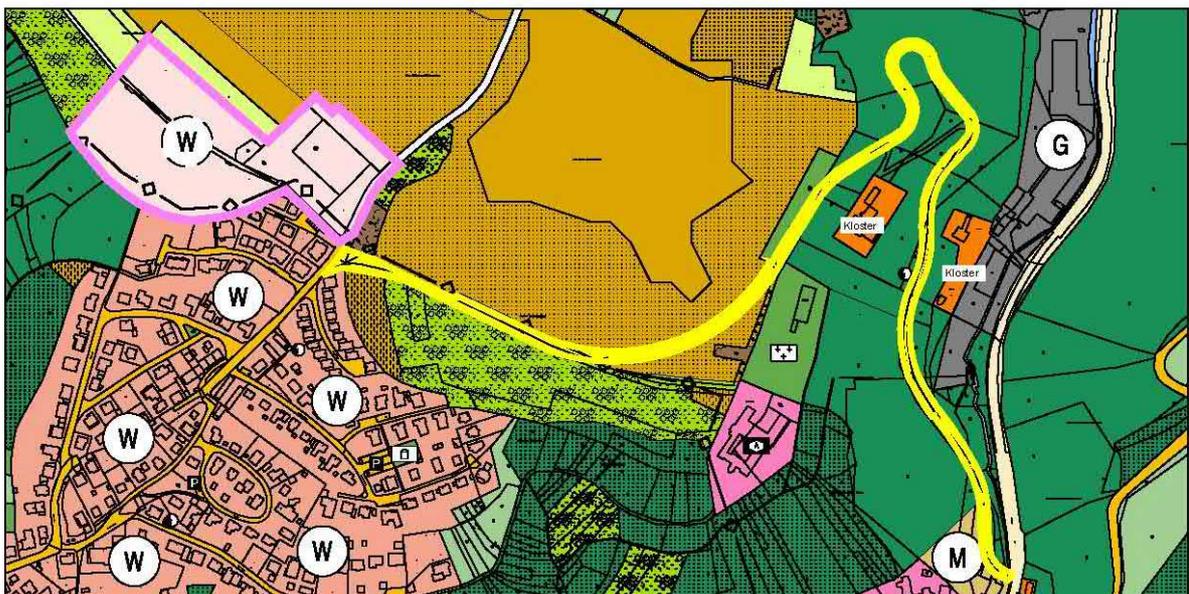
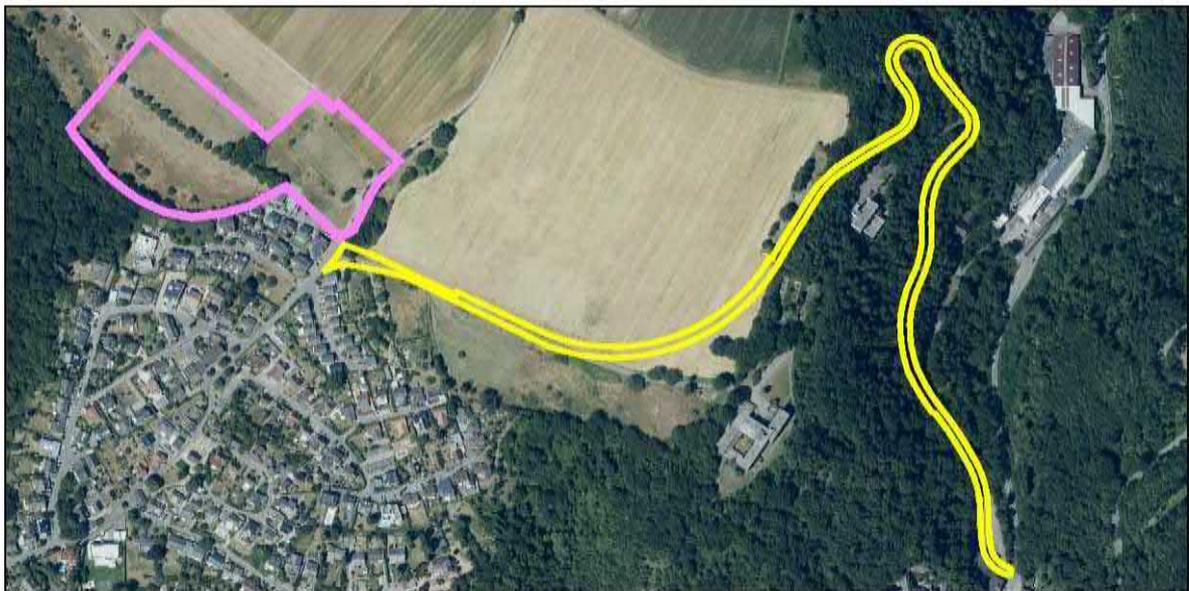
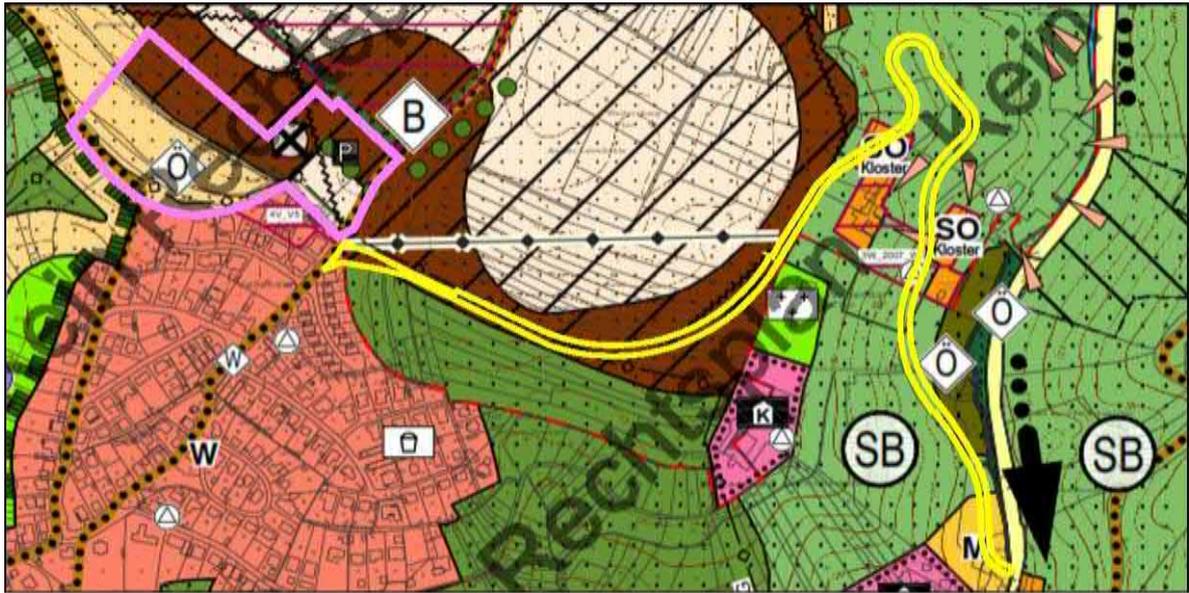
| geplante Nutzung             | W   |     |
|------------------------------|---|-----|
| Gewann                       | Ober der Heege und Oberm Dorf   |     |
| Größe in qm                  | 30.860 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche und 4.653 m <sup>2</sup> gemischte Baufläche  |     |
| RROP                         | Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus   |     |
| wirksamer FNP                | nördlich KiGa Wohnbaufläche mit besonderer grünplanerischer Bindung und Gemeinbedarfsfläche<br>südlich KiGa Parkplatz, Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage  |     |
| Umgebung                     | nördl. gepl. Wohnbaufläche Wohnbebauung<br>Kindergarten und Grundschule mit Sporthalle angrenzend<br>Sportplatz, Parkplatz<br>westl. Wohnbebauung<br>östl. landwirtschaftliche Nutzfläche   |     |
| Archäologie                  | Bislang keine archäologische Fundstelle bekannt, Prospektionsmaßnahmen werden gefordert. Diese sollten aus Kostengründen en bloc durchgeführt werden.   |     |
| Landwirtschaft               | Keine Grundsätzlichen Bedenken aus landwirtschaftlicher Sicht, Realisierung sollte aufgrund des hohen Anteils an landwirtschaftlich genutzter Fläche in Abschnitten erfolgen um die landwirtschaftliche Betroffenheit gering zu halten  |     |
| Bergbau                      | Gebiet überschneidet sich mit bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Thüringen“ (Braunkohle) und „Weinberg“ (Eisen, Blei, Kupfer, Zink). Über tatsächlichen Abbau in „Thüringen“ liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor.<br>In dem Bergwerksfeld „Weinberg“ fand ehemals untertägiger Abbau statt. Die gruben befinden ca. 40 m westlich der Fläche. |     |
| Bebaubarkeit                 | fast flach  | 1   |
| Standortqualität             | evtl. geringe Emissionsbelastungen durch Autobahn und Sportplatz 2, sonst ruhige Lage 1, Besonnung gut 1  | 1-2 |
| Erschließung                 | Verlängerung und Erweiterung der Ortsstraßen  | 1   |
| Infrastruktur                | Infrastruktur im Ort fußläufig erreichbar 1, Kindergarten, Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in der Stadt 1,   | 1   |
| Ortsbild                     | angemessene Arrondierung der Ortslage   | 1   |
| Gesamtbewertung Städtebau    | Fläche für Wohnbebauung gut geeignet  | 1   |
| Biototypen                   | Streuobstweide, frische bis mäßig trockene Mähweide, Streuobstbrache<br><b>Schutzwürdiges Biotop (Streuobst O Weitersburg und Hänge am Wüstenhof) nach landesweiter Biotopkartierung</b>  | 2-3 |
| Oberflächengewässer          | Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen  |     |
| UNB                          | Gesetzlich geschützte Biototypen (§15 LNatSchG) sind betroffen. Qualifizierte vegetationskundliche Aufnahmen sollten durchgeführt werden. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.   |     |
| Ziele der Landschaftsplanung | - Streuobst<br>- Erhalt des Grünlandanteils   |     |
| Vorabbewertung L-planung     | Standort wegen Biotopen ggfls. problematisch  | 2-3 |
| Gesamtbewertung              | Fläche soll als Wohnbaufläche beibehalten bzw. als gemischte Baufläche aufgenommen werden.<br>Intensiver Prüfung im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich Biotopstrukturen und potentieller Artenausstattung erforderlich  | 2-3 |



Maßstab 1:5.000

#### 4.4.4 Geplante Wohnbaufläche nördlich der Baufläche „Gumschlag“ der Stadt Vallendar

| geplante Nutzung                    | W  |            |
|-------------------------------------|--|------------|
| <b>Gewann</b>                       | Gumschlag  |            |
| <b>Größe in qm</b>                  | 32.237 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche und 12.376 m <sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche  |            |
| <b>RROP</b>                         | im Norden tlw. regionaler Grünzug<br>Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion<br>Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus<br>Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund  |            |
| <b>wirksamer FNP</b>                | Fläche für Acker und Grünland ohne ausgesprochene Schutzfunktion,<br>Fläche für extensives Dauergrünland (Biotopschutz),<br>Fläche für extensives Dauergrünland, kurzfristig (Erosionsschutz),<br>Altablagerung, Parkplatz, Anreicherung der Wirtschaftswege mit Hecken, Baumreihen und Einzelbaumpflanzungen<br>Straße: Waldfläche und Fläche für extensives Dauergrünland, kurzfristig (Erosionsschutz)  |            |
| <b>Umgebung</b>                     | nördlich, östlich und westlich landwirtschaftliche Nutzfläche<br>südl. Wohnbaufläche Stadt Vallendar   |            |
| <b>Archäologie</b>                  | Fläche nahm nicht an landesplanerischer Stellungnahme teil, derzeit keine Informationen  |            |
| <b>Landwirtschaft</b>               |  |            |
| <b>Bergbau</b>                      |  |            |
| <b>Bebaubarkeit</b>                 | hängig (ca. 12 m Höhenunterschied auf 120 m Länge)   | <b>1-2</b> |
| <b>Standortqualität</b>             | keine Emissionsbelastungen <b>1</b> , sehr ruhige Lage <b>1</b> , Besonnung gut <b>1</b>   | <b>1</b>   |
| <b>Erschließung</b>                 | Verlängerung und Erweiterung der Ortsstraßen<br><b>zweite Anbindung des geplanten und bestehenden Baugebietes von der Höher Straße</b>   | <b>2-3</b> |
| <b>Infrastruktur</b>                | Infrastruktur im Ort nicht fußläufig erreichbar <b>3</b> , Kindergarten, Grundschule im Ort, weiterführende Schulen in der Stadt <b>1</b> ,  | <b>2</b>   |
| <b>Ortsbild</b>                     | angemessene Arrondierung der Ortslage der Stadt  | <b>1</b>   |
| <b>Gesamtbewertung Städtebau</b>    | Fläche für Wohnbebauung sehr geeignet  | <b>1</b>   |
| <b>Biotoptypen</b>                  | <b>Wohnbaufläche:</b> Saumstreifen des Dauergrünlands Weidezaununterwuchs, Sport und Erholungsanlagen geringer Versiegelungsgrad, frische bis mäßig trockene Mähweide, Feldgehölz aus einheimischen Baumarten, Grünlandbrache, Streuobstweide, Baumhecke ebenerdig<br>Schutzwürdiges Biotop angrenzend (Streuobst O Weitersburg und Hänge am Wüstenhof) nach landesweiter Biotopkartierung<br><b>Straße:</b> Feldgehölz aus einheimischen Baumarten, Garten/Baumschule, Streuobstweide, Acker, Sport und Erholungsanlage geringer Versiegelungsgrad, Eichen-Buchenwald<br><b>Schutzwürdiges Biotop angrenzend (Sukzessions-Südhänge am NO Ortsrand Vallendar) nach landesweiter Biotopkartierung</b> | <b>2-3</b> |
| <b>Oberflächengewässer</b>          | Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen   |            |
| <b>UNB</b>                          | Fläche nahm nicht an landesplanerischer Stellungnahme teil, derzeit keine Informationen  |            |
| <b>Ziele der Landschaftsplanung</b> | <b>Wohnbaufläche:</b><br>Erhalt des Grünlandanteils, Streuobst, Schutz vor Bodenerosion<br>Erhalt unterschiedlicher Sukzessionsstadien der krautigen Vegetation<br><b>Straße:</b> Streuobst, Schutz vor Bodenerosion, Wälder ohne landesplf. Maßnahmen   |            |
| <b>Vorabbewertung L-planung</b>     | Standort wegen Biotopen ggfls. problematisch   | <b>2-3</b> |
| <b>Gesamtbewertung</b>              | Fläche an sich für Wohnbebauung gut geeignet, weitere umweltbezogene Informationen sind zur abschließenden Prüfung erforderlich.<br>Intensiver Prüfung im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich Biotopstrukturen und potentieller Artenausstattung erforderlich.  | <b>2</b>   |



Maßstab 1:5.000

## 5 Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle wird von dem im Dezember berechneten Bedarfswert lediglich verfügbare das Innenpotential subtrahiert, da das Außenpotential in die Neuausweisungen übergeht.

Tabelle 33: Neuausweisungen

| Gemeinde                       | Gebiet                          | Nutzung   | Größe in ha  | anzurechnen in ha |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Niederwerth                    | Am Still/ Auf der Rothennahrung | W         | 6,04         | 6,04              |
|                                | ehem. Wasserwerk                | S         | 0,13         | 0,00              |
|                                | Prakplatz dazu                  | Parkplatz | 0,12         | 0,00              |
|                                | Gewässerkunde                   | S         | 3,32         | 0,00              |
| <b>OG Niederwerth</b>          |                                 |           | <b>9,60</b>  | <b>6,04</b>       |
| Urbar                          | Aufm alten Schafstall           | G         | 3,66         | 0,00              |
|                                | Am Höllengraben                 | M         | 1,46         | 0,73              |
|                                | Hüttenberg                      | W         | 5,36         | 5,36              |
| <b>OG Urbar</b>                |                                 |           | <b>10,48</b> | <b>6,09</b>       |
| Vallendar                      | Schulstraße / Im Gessel         | W         | 0,56         | 0,56              |
|                                | Auf der Flur*                   | W         | 11,24        | 6,75              |
|                                | Sonderbaufläche Auf der Flur    | S         | 3,85         | 3,85              |
|                                | Wambachparkplatz                | Parkplatz | 0,35         | 0,00              |
|                                | Ladestraße                      | G         | 0,55         | 0,00              |
| <b>Stadt Vallendar</b>         |                                 |           | <b>16,55</b> | <b>11,15</b>      |
| Weitersburg                    | In der Hohl                     | W         | 0            | 0                 |
|                                | Auf der Höhe                    | G         | 3,34         | 0,00              |
|                                | Aufm großen Stück               | G         | 3,74         | 0,00              |
|                                | Ober der Heege                  | W         | 3,09         | 3,09              |
|                                | Oberm Dorf                      | M         | 0,47         | 0,23              |
|                                | Gumschlag                       | W         | 3,22         | 3,22              |
|                                | Zweitanbindung Gumschlag        | Straße    | 1,24         | 0,00              |
| <b>OG Weitersburg</b>          |                                 |           | <b>15,09</b> | <b>6,54</b>       |
| <b>Verbandsgemeinde gesamt</b> |                                 |           | <b>49,75</b> | <b>29,82</b>      |

\* die Fläche „Auf der Flur“ soll nur zu 60 % als Wohnbaufläche genutzt werden, 40 % sind für Grünflächen, Ausgleichsflächen und Flächen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vorgesehen.

### Damit wird der Schwellenwert um 1,6 ha überschritten.

Die landesplanerische Stellungnahme wurde mit einer Überschreitung des Schwellenwertes eingeleitet, um weitere Informationen zu den Flächen zu erhalten und in den kommenden Verfahrensschritten eine qualifizierte Reduzierung vornehmen zu können. Aus der Bewertung in der Landesplanerischen Stellungnahme ergab sich allerdings nur für eine geplante Wohnbauflächen auf der ehemaligen Deponie an der Rheinhöhe bei Urbar, dass deren Neuausweisung nicht weiterverfolgt wird. Unabhängig davon entschied der Verbandsgemeinderat auf weitere Flächen, die zunächst angedacht waren (Remyhof am Mallendarer Berg und In der Hohl in Weitersburg), bei der Neuaufstellung zu verzichten. Stattdessen wurden zwei Flächen (Hüttenberg und Gumschlag) für die frühzeitige Beteiligungen neu aufgenommen, so dass der Schwellenwert noch um 1,6 ha überschritten wird.