

**Verbandsgemeinde Betzdorf
Kreis Altenkirchen**

**Neuaufstellung des
Flächennutzungsplans**

Begründung

**Fassung für die Offenlage
gemäß § 3 (2) BauGB**

Stand: November 2004

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Betzdorf



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

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

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

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



Flächennutzungsplan Verbands- gemeinde Betzdorf

Neuaufstellung

A - Allgemeiner Teil



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	4
1.1.	Planungsnotwendigkeit - Anlass und Aufgabenstellung.....	4
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen - Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.1.	Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz - LEP III.....	6
2.2.	Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald (RROP)	8
3.	Räumliche Einordnung	12
3.1.	Geographische Lage	12
3.2.	Verwaltungsgliederung	13
3.3.	Verkehrsanbindung /-erschließung	13
4.	Infrastrukturausstattung.....	15
4.1.	Öffentliche Einrichtungen	15
4.2.	Private Einrichtungen.....	17
4.3.	Kultur, Freizeit, Sport	18
5.	Sozio-ökonomische Entwicklung.....	19
5.1.	Bevölkerungsentwicklung.....	19
5.2.	Zukunftsbilder zur Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015	22
5.3.	Gewerbeentwicklung / -struktur	25
5.4.	Zukunftsbild zur Prognose der gewerblichen Entwicklung	27
5.5.	Städtebauliche Kenndaten; 2003	28
6.	Bauflächenbedarfs im Jahr 2015.....	30
6.1.	Ermittlung / Prognose des Wohn- und Mischbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2015	30
6.2.	Ermittlung / Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2015	34
7.	Szenarien der wohnbaulichen Entwicklung.....	36
7.1.	Szenario der „Konzentration“ von Bauflächen auf die Siedlungskerne	36
7.2.	Szenario der „Expansion“ von Bauflächen an den Siedlungsändern	39
7.3.	Landesplanerische Stellungnahme	39
8.	Integration der Landschaftsplanung	43
9.	Sonstige Fachplanungen	48
9.1.	Land- und Forstwirtschaft	48
9.2.	Wasserwirtschaft.....	49
9.3.	Altlasten	49
9.4.	Ver- und Entsorgung	49
9.5.	Verkehr und Immissionen	50
9.6.	Gewerbe und Immissionen	51
9.7.	Freizeitanlagen und Immissionen	51
9.8.	Abgrabungen	51
9.9.	Denkmäler	51
9.10.	Bergbau und Geologie.....	51



1. Vorbemerkungen

1.1. Planungsnotwendigkeit - Anlass und Aufgabenstellung -

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf wurde 1985 rechtswirksam. Die damals gültigen städtebaulichen - regionalplanerischen Leitbilder sind bzw. werden durch tiefgreifende, in ihren Auswirkungen kaum erfasste, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Umbrüche teilweise auf den Kopf gestellt.

War die bisherige Entwicklung durch die Sicherung der grundlegenden Bedürfnisse Wohnen, Arbeiten und Versorgung geprägt, so treten in Zukunft neben den akuten Problemen der nationalen und europäischen Wirtschaftsintegration zunehmend qualitative Kriterien bei der Raumnutzung in den Vordergrund. Als generelle Schlagwörter sind zu nennen: Bedeutungsverlust von Landwirtschaft und produzierendem Gewerbe, intensivere Freizeitgestaltung, weiterhin steigende Ansprüche an das Wohnumfeld bzw. an die Wohnungsgröße, aktive Wahrnehmung des 3. Lebensabschnitts, verstärkte kulturelle Interessen, bewussteres Naturerleben und damit verbundene Bedeutungszunahme ökologischer Kriterien. Diese Entwicklung schlägt sich in der erhöhten Nachfrage nach Flächen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistung sowie steigender Mobilität und zunehmenden Konflikten beim Umgang mit Natur und Landschaft nieder.

Die schlagwortartig dargestellten gesellschaftlichen Tendenzen und räumlichen Konflikte sind bereits heute, in der Verbandsgemeinde Betzdorf und hier insbesondere in der Stadt Betzdorf, erfahrbar. Hinzu kommt, dass die Verbandsgemeinde Betzdorf bedingt durch ihre besondere naturräumliche Lage (Tallage, steile Waldhänge) große Hemmnisse zur weiteren baulichen Entwicklung überwinden muss.

Seit der Genehmigung des Flächennutzungsplans 1985 fanden lediglich kleinere Änderungen statt, wodurch jedoch nur auf dringendste Notwendigkeiten reagiert wurde. Eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist dringend erforderlich, um die planerischen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2015 in der Verbandsgemeinde Betzdorf zu schaffen. Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, die bauliche und strukturelle Entwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf in Sinne einer Initialzündung voranzubringen.

Zeithorizont

In Flächennutzungsplänen sollte generell für einen Zeithorizont von 10 – 15 Jahre insbesondere die bauliche Entwicklung in einer Kommune dargestellt sein. Um für einen Zeitraum von 10 - 15 Jahren Entwicklungspotenziale zu lokalisieren, ist es erforderlich die soziodemographische Entwicklung eines Planungsraums für den zuvor bestimmten Planungszeitraum zu erfassen. Zu Beginn der Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 1999 wurde der zeitliche Horizont des Flächennutzungsplans für das Jahr 2015 festgelegt. Dies erfolgte auch aufgrund des vorhandenen Prognosehorizonts der Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Orientierungswerte zum Bedarf an Bauflächen im Zeitraum von 2000 - 2015).



Die hier vorliegende Fassung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Betzdorf dient zur Durchführung der Offenlage (Verfahren nach § 3 (2) BauGB). Die landesplanerische Stellungnahme der Kreisverwaltung liegt seit Mai 2001 vor. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind in den Beschlüssen des Verbandsgemeinderats entsprechend berücksichtigt. Die wesentlichen Erkenntnisse aus der landesplanerischen Stellungnahme sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich, weil die Aufstellung des Flächennutzungsplans vor dem 20.07.2004 beschlossen wurde und das Verfahren vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sein wird (§ 244 (1) BauGB).

Kartengrundlage

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf wird in der Neuaufstellung digital gezeichnet. Als Kartengrundlage dient ATKIS (Amtliches Topographisch-Katographisches Informationssystem), sowie die auf den Maßstab 1:5.000 zugeschnitten digitalen Katasterkarten (LiKa R 60).

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan gliedert sich in zwei Teile, die als eigenständige Dokumente erstellt wurden: Den allgemeinen Teil und den Ortslagenteil.



2. Vorgaben übergeordneter Planungen - Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1. Landesentwicklungsprogramm Rheinland Pfalz - LEP III

Im Landesentwicklungsprogramm Rheinland - Pfalz (LEP III) werden für die Verbandsgemeinde Betzdorf in der Hauptkarte folgende Vorgaben und Entwicklungsziele benannt:

• **Zentrale Orte / Verflechtungsbereiche:**

- Die Stadt Betzdorf ist zusammen mit der Stadt Kirchen Mittelzentrum im Grundnetz.
„Mittelzentren sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen“. [...] „Mittelzentren des Grundnetzes verfügen über eine vollständige mittelzentrale Ausstattung. Sie stellen als Versorgungsschwerpunkte ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches das Rückgrat dieser Versorgungsebene dar.“ (vgl. LEP III, 2.4.3.6, S.36)

• **Gewerbestandorte mit besonderen Entwicklungsimpulsen:**

- Betzdorf ist ein bestehender, landesweit bedeutsamer Gewerbestandort

• **Funktionales Verkehrsnetz:**

- großräumige Verbindung: Achse (B 255 - L 281 - B 414 - L 288) Montabaur - Westerburg - Hachenburg - Betzdorf – NRW bzw. Hessen
- überregionale Verbindung: Achse (B 256 - B 62) Altenkirchen - Wissen - Betzdorf - Siegen.

• **Funktionales Schienennetz:**

- überregionale Verbindung:
 - Regionalexpress (Rhein–Sieg): Aachen - Köln – Siegburg/Bonn (ICE) - Betzdorf – Siegen - Gießen
 - Regionalexpress (Ruhr-Sieg): Weiterführung ab Siegen nach Hagen
 - Regionalexpress (Main-Sieg): Weiterführung ab Siegen nach Frankfurt

• **Freiraumgestaltung:**

- Gesamte Verbandsgemeinde mit Ausnahme vom Stadtteil Dauersberg ist Schwerpunktraum für den Freiraumschutz.
- Gesamte Verbandsgemeinde ist Erholungsraum.



• **Arten- und Biotopschutz (Vernetzung):**

- Die Sieg ist Vernetzungsachse.

Weitere Aussagen des LEP III sind:

• **Raumstrukturgliederung:**

Verdichteter Raum

- *„Die Funktionsfähigkeit der verdichteten Räume ist zu erhalten und zu stärken[...].*
- *Sie sollen aufgrund ihrer räumlichen Nähe zu den hochverdichteten Räumen für diese wichtige Entlastungsfunktion wahrnehmen[...].*
- *Verdichtete Räume, die solitär in den ländlichen Räumen liegen, sind als Kristallisationskerne der Entwicklung zu stärken.*
- *Einzelne Funktionen, die den verdichteten Räumen zukommen, können zu ihrer Entlastung auch von den umgebenden anderen Räumen wahrgenommen werden[...].*
- *Die Land- und Forstwirtschaft hat in den verdichteten Räumen neben der Agrarproduktion die Aufgabe der Verbesserung der Umweltbedingungen wahrzunehmen“.* (vgl. LEP III, 2.1.2, S.10,11).

• **Agrarstrukturelle Standorte:**

- Das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde wird dem Typus „Standorte mit überwiegendem Futterbau“ zugeordnet.

• **Ökologische Raumgliederung:**

- vorwiegend Entwicklungsraum

• **Arten- und Biotopschutz:**

- Im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde befinden sich großflächige Waldgebiete bzw. im Südwesten land- und forstwirtschaftlich geprägte Gebiete.
- Eine landesweit bedeutsame Vernetzungsachse befindet sich entlang der Sieg.

• **Boden:**

- geringe Bodengefährdung auf der Gesamtfläche der Verbandsgemeinde



• **Erholungsräume und Naturparke:**

- Die gesamte Verbandsgemeinde liegt innerhalb der Einstufung „Erholungsräume“.

2.2. Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein - Westerwald (RROP)

Nachfolgend werden ergänzend zum Landesentwicklungsprogramm III die planerischen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein - Westerwald von 1988 dargestellt. Ergänzt werden diese um relevante Aussagen des Entwurfs zum regionalen Raumordnungsplan von September 2002 (Entwurf zur Beteiligung gem. § 13 (1) LPIG).

• **Raum- und Siedlungsstruktur:**

Im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sind die Vorgaben des LEP III als Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr sowie als multifunktionaler, regionaler Grünzug (mit Ausnahme des Ortsteils Dauersberg) konkretisiert.

Die Verbandsgemeinde Betzdorf gehört dem Mittelbereich Betzdorf-Kirchen/Wissen an und weist noch einzelne Strukturschwächen auf.

Insofern sind durch den Abbau der polyzentrischen Struktur und die Verwirklichung eines abgestimmten Systems von Nahverkehrsachsen, regionalen Grünzügen, Freiräumen und gesicherten/geschützten Flächen – auch grenzüberschreitend - noch vorhandene Strukturschwächen abzubauen, verbunden mit einer Ordnung und Stärkung der Raum- und Siedlungsstruktur.

Der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald weist dem gemeinsamen Mittelzentrum Betzdorf/Kirchen und den Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde folgende besondere Funktionen zu:

Alsdorf	G
Betzdorf	<u>G</u>
Grünebach	-
Scheuerfeld	-
Wallmenroth	-

Funktion G (gewerblicher Entwicklungsort)

Funktion G (Gewerbstandort)

Als raumordnerisches Ziel ist (sind) die besondere(n) Funktion(en) bei der weiteren Entwicklung des übrigen Raumes verstärkt zu beachten. Die besondere Funktion ist deshalb der Eigenentwicklung voranzustellen. Die Entwicklungen in anderen Funktionsbereichen muss hiermit im Einklang stehen (siehe dazu ROP, Seite 127).



Eine Wohnfunktion wird im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald nicht angewiesen. Soweit diese über die eigene Entwicklung hinaus besonders entwickelt werden soll, bleibt sie auf das Mittelzentrum Betzdorf beschränkt.

Der Entwurf des RROP 08/2002 formuliert folgenden Grundsatz:

“Die Räume Nördlicher Mittelrhein, Siegerland [hierzu gehört die Verbandsgemeinde Betzdorf], Diez/Limburg und insbesondere die Räume Mayen und Montabaur sollen wichtige Entlastungsfunktionen für den hochverdichteten Raum übernehmen, Schwerpunkte der weiteren siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung bilden und damit auch die Erreichbarkeit sowie die Lebens- und Arbeitsbedingungen im umgebenden ländlichen Raum verbessern. Da diese Räume überwiegend in ökologischen Sanierungsräumen (Karte 2) liegen, haben hier Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Ressourcen eine hohe Bedeutung. Für die Weiterentwicklung dieser ist interkommunale Zusammenarbeit wichtig. Grundlagen für die interkommunale Zusammenarbeit können Raumnutzungskonzepte bilden.“ (vgl. RROP Mittelrhein-Westerwald, Entwurf zur Beteiligung nach § 13 (1) LPlG, 22.08.2002, S. 3)

An besonderen Funktionen sieht der Entwurf des RROP 08/2002 an Gewerbegebieten Betzdorf und Scheuerfeld sowie als Gemeinde in einem Erholungsraum Alsdorf vor. Der im RROP-Verfahren vorgetragene Wunsch der Ortsgemeinde Alsdorf und der Verbandsgemeinde Betzdorf ist, dass die Ortsgemeinde Alsdorf weiter als Gewerbebestandort im RROP dargestellt bleibt. Dies ist aufgrund des Gewerbebesatzes begründet

• Funktionales Straßennetz:

- großräumige Verbindung analog LEP III:
 Achse (B 255 - L 281 - B 414 - L 288) Montabaur
 - Hachenburg - Betzdorf – NRW / Hessen
- überregionale Verbindung: Achse (B 256 - B 62) Altenkirchen - Wissen - Betzdorf - Siegen.
- regionale Verbindungen: Achse L 284 Betzdorf - Herdorf
- bedeutende flächenerschließende Verbindung:
 Achse L 281 / L 288 Betzdorf - Gebhardshain.

In der Verbandsgemeinde Betzdorf weicht der Entwurf des RROP diesbezüglich nicht vom derzeit gültigen ab.

Folgende Straßenbaumaßnahmen sollen im Bereich Betzdorf vorrangig verwirklicht werden (gemäß Entwurf des RROP, 08/2002):

- Straßen für den großräumigen Verkehr: L 288 Steineroth
- Straßen für den regionalen Verkehr: L 280 Alsdorf

Folgende Straßenplanungen sollen weitergeführt und umgesetzt werden (gemäß Entwurf des RROP, 08/2002):

- Straßen für den großräumigen Verkehr: L 288 Umgehung Betzdorf – Alsdorf
- Straßen für den flächenerschließenden Verkehr: Umgehung Betzdorf (L 280) – Alsdorf (L 288)

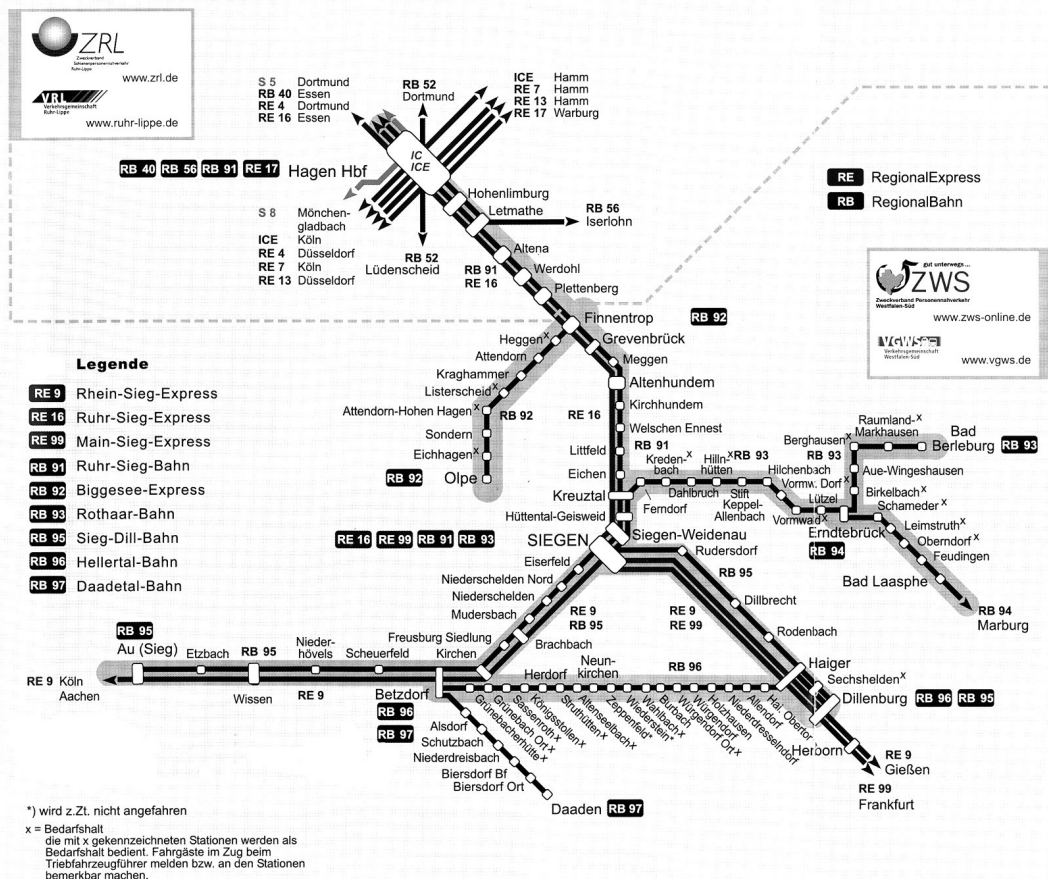


- Folgende Straßenplanung werden vorgeschlagen (gemäß Entwurf des RROP, 08/2002)
- Straßen für den überregionalen Verkehr: B 62 Umgehung Betzdorf (L 280) / Kirchen, Molzbergtunnel
 - Straßen für den regionalen Verkehr: L 280 Alsdorf – Daaden, Ausbau erforderlich

• Funktionales öffentliches Verkehrsnetz:

Die Ausrichtung des schienengebunden Verkehrsnetzes der Verbandsgemeinde Betzdorf erfolgt überwiegend in Ost-West-Richtung nach NRW und Hessen mit den entsprechenden Regionalexpresslinien (Verbindungen nach Köln, Hagen und Gießen) „Rhein-Sieg“ und ab Siegen „Ruhr-Sieg“ und „Main-Sieg“ und den Regionalbahnen „Sieg-Dill“, „Hellertal-Bahn“ und „Daadetal-Bahn“.

Netzplan



Das Konzept für den öffentlichen Personenverkehr des RROP 1988 sieht auf rheinland-pfälzischem Gebiet wie folgt aus:

- Schiene: Nahverkehrsachse
Hamm - Betzdorf - Siegen (KBS 460)
Hamm - Betzdorf - Daaden (KBS 463)
Hamm - Betzdorf - Haiger (KBS 462)



- Bus: Nahverkehrsachse
Betzdorf – Freudenberg
- Bus: Schnellverkehrslinie
Betzdorf - Hachenburg

Der Entwurf des RROP 08/2002 stellt folgendes dar:

- großräumige Verbindung: Schiene: Aachen - Köln - Au – Hamm – Wissen – Betzdorf – Siegen – Gießen / Hagen
- regionale Verbindungen: Schiene: Betzdorf – Herdorf - Dillenburg
Schiene: Betzdorf – Daaden
Bus: Freudenberg – Betzdorf – Gebhardshain – Hachenburg

• **Funktionales Schienengüterverkehrsnetz:**

Der Entwurf des RROP 08/2002 schlägt Betzdorf als regionales Frachtzentrum vor. Es besteht bereits eine großräumige Verbindung: Au – Hamm – Wissen – Betzdorf – Siegen sowie regionale Verbindungen von Betzdorf nach Haiger, von Betzdorf nach Daaden und von Scheuerfeld nach Weitefeld.

• **Erholung und Fremdenverkehr:**

- Die Verbandsgemeinde Betzdorf gehört zu den weiteren Gebieten mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr.

• **Vorrang- und Vorbehaltsgebiete:**

Der Entwurf des RROP 08/2002 sieht im westlichen Bereich der Verbandsgemeinde auf der Höhe Grünebach und Alsdorf Vorbehaltsgebiet für den Arten- und Biotopschutz vor, wobei der Raum zwischen Alsdorf und Grünebach weitestgehend davon ausgenommen ist. Ein weiteres, kleines Vorbehaltsgebiet in Arten- und Biotopschutz ist nördlich der B 62 und westlich vom Molzberg vorgeschlagen.

Ein Vorranggebiet für den Arten- und Biotopschutz ist das NSG-Muhlau östlich von Scheuerfeld.

Die gesamte Verbandsgemeinde Betzdorf ist, mit Ausnahme der Gemarkung Dauersberg sowie einem ca. 300 m – Abstand um die Ortslagen herum, auch im Entwurf des RROP 08/2002 weiterhin als regionaler Grünzug dargestellt.

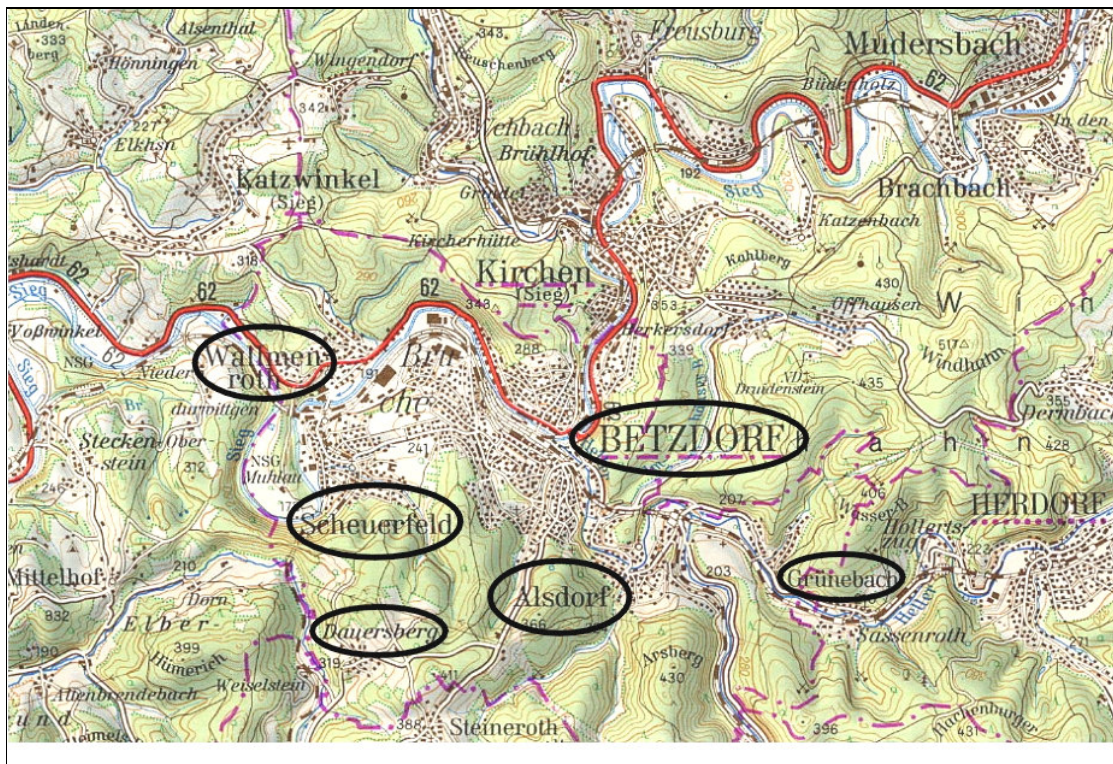
Siedlungszäsuren sind zwischen der eigentlichen Stadt Betzdorf und dem Gewerbegebiet bzw. Gewerbepark Betzdorf, zwischen Betzdorf und Kirchen sowie zwischen Alsdorf und Grünebach und Alsdorf und Schutzbach vorgeschlagen.

Die Sieg, der Daadenbach und die Heller sind als Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung dargestellt.



3. Räumliche Einordnung

3.1. Geographische Lage



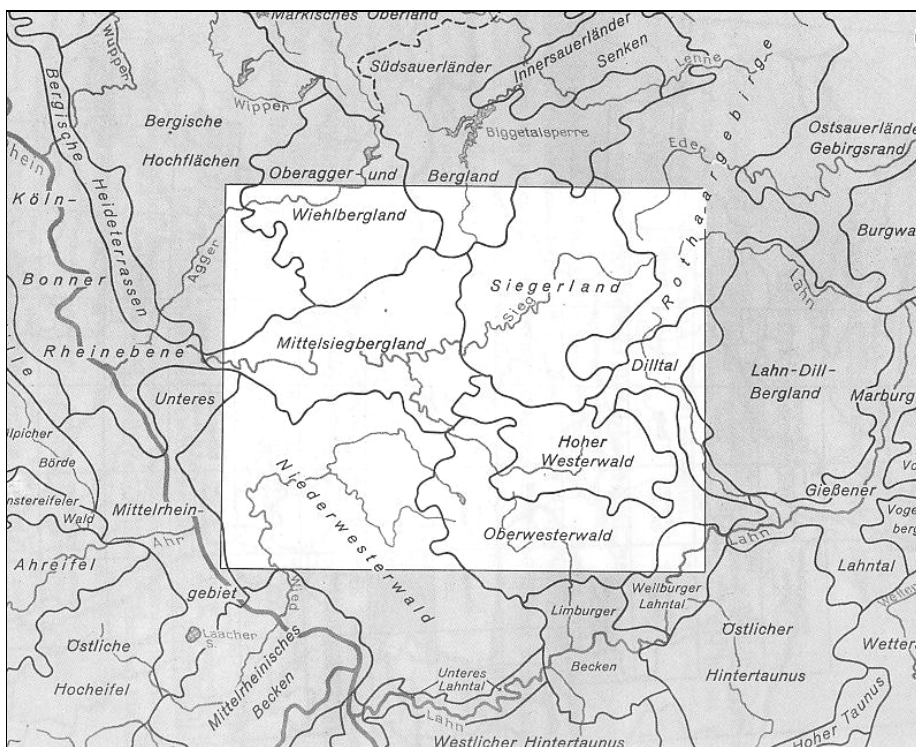
Übersicht

Die Verbandsgemeinde Betzdorf liegt am nördlichen Rand des Bundeslandes Rheinland – Pfalz innerhalb des Siegerlandes. Sie grenzt an die Verbandsgemeinden Kirchen im Norden, Wissen im Westen, Gebhardshain im Süden, Daaden im Südosten und die verbandsfreie Stadt Herdorf im Osten.

Großräumige Einordnung in den Naturraum

Die Verbandsgemeinde Betzdorf liegt im Bereich der Obereinheit „Siegerland“. Der Großteil der Verbandsgemeinde liegt innerhalb der Untereinheit „Niederschelden - Betzdorfer Siegtal“. Bei diesem Abschnitt des Siegerlands handelt es sich um ein kräftig gewundenes Engtal der Sieg mit unterschiedlich gestalteten Talabschnitten.

Teilbereiche der Gemarkungen von Alsdorf und Grünebach sowie der Stadt Betzdorf liegen darüber hinaus innerhalb der Untereinheiten „Südliches Hellerbergland“ sowie „Nördliches Hellerbergland“: Das „Nördliche Hellerbergland“ ist ein bewaldetes Bergland mit kurzen Flankentälern und lediglich peripherer Besiedlung. Das „Südliche Hellerbergland“ ist ein mehrfach zertaltes, bewaldetes Bergland mit hoch aufragenden Basaltköpfen. (vgl. Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 124 Siegen, S. 25).



Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 124 Siegen

3.2. Verwaltungsgliederung

Die Verbandsgemeinde Betzdorf ist wie folgt einzuordnen:

Landkreis: Altenkirchen (Westerwald)
Raumordnungsregion: Mittelrhein - Westerwald
Bundesland: Rheinland - Pfalz

Darüber hinaus gehört die Stadt Betzdorf als einzige rheinland-pfälzische Kommune zum **Städtenetz Lahn – Sieg – Dill** mit den Mitgliedsstädten Betzdorf, Dillenburg, Gießen, Haiger, Herborn, Marburg, Siegen und Wetzlar.

Zur Verbandsgemeinde Betzdorf gehören die Ortsgemeinden Alsdorf, Grünebach, Scheuerfeld und Wallmenroth sowie die Stadt Betzdorf mit ihren Stadtteilen Bruche und Dauersberg.

3.3. Verkehrsanbindung /-erschließung

Straße

Über die Autobahnanschlüsse Freudenberg und Siegen ist Betzdorf an die nächstgelegene Autobahn BAB 45 („Sauerlandlinie“) angeschlossen. Die Anschlussstelle Freudenberg wird über die L 280 erreicht und liegt in ca. 20 km Entfernung. Die über die B 62 zu erreichende Anschlussstelle Siegen liegt in ca. 28 km Entfernung. Die nachfolgend



aufgeführten Anschlussstellen der BAB 45 liegen ebenfalls im Einzugsbereich der Verbandsgemeinde Betzdorf: Wilnsdorf, Haiger/Burbach und Herborn-West.

Das klassifizierte Straßennetz innerhalb der Verbandsgemeinde besteht aus folgenden Straßen:

- **B 62** Ost-West-Verbindung innerhalb der Verbandsgemeinde, nördlich der Sieg. Diese ist Bestandteil der überregionalen Verbindung: Achse (B 256 - B 62) Altenkirchen - Wissen - Wallmenroth - Betzdorf - Kirchen - Siegen.
- **L 280** Betzdorf - Alsdorf - Daaden
- **L 284** Alsdorf (L 280) - Grünebach - Herdorf
- **L 288** Betzdorf - Steineroth - Hachenburg
- **K 7** B 62 - Kirchen - Molzberg (Struthofspange)
- **K 106** Katzwinkel - Wallmenroth - Scheuerfeld - Bruche - Betzdorf
- **K 107** L 288 - Gewerbepark Betzdorf - Dauersberg
- **K 145** K 107 Höhe Dauersberg - Weiselstein

Die zur Verbesserung der Verkehrssituation anstehenden Maßnahmen:

- „Siegkreisell“ (rechtskräftiger Bebauungsplan, Baubeginn war Ende März 2004)
 - Umgehungen Alsdorf (L 280) und Betzdorf (L 288) (Raumordnungsverfahren 1/2001 durchgeführt) sowie die
 - Umgehung Steineroth (raumordnerisches Verfahren kurz vor dem Abschluss)
- sind nachrichtlich in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan übernommen und wurden insbesondere bei der Auswahl potenzieller Bauflächen berücksichtigt.

Schiene

Betzdorf ist ein wichtiger Verknüpfungspunkt innerhalb des schienengebunden öffentlichen Nahverkehrs. Insgesamt existieren zur Zeit die folgenden Verbindungen:

- Betzdorf - Siegen - Aachen - Köln - Siegburg/Bonn (ICE) - Betzdorf - Siegen - Gießen (RE „Rhein-Sieg-Express“)
- Betzdorf - Herdorf - Haiger - Dillenburg
- Betzdorf - Daaden

Folgende Haltepunkte existieren innerhalb der Verbandsgemeinde Betzdorf:

- Bahnhof Betzdorf
- Bahnhof Scheuerfeld
- Haltepunkt Alsdorf (2)
- Haltepunkt Grünebach

Bus

Neben dem schienengebundenen öffentlichen Verkehr gibt es eine Vielzahl von Buslinien. Erwähnt sei der zentrale Busbahnhof in Betzdorf sowie der Busbahnhof Struthof, der vorhandene Stadtbusverkehr sowie der bestehende Marktbus.



4. Infrastrukturausstattung

In den nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Infrastrukturausstattungsmerkmale der Verbandsgemeinde Betzdorf, bezogen auf die einzelnen Ortsgemeinden und der Stadt Betzdorf dargestellt.

4.1. Öffentliche Einrichtungen

Aufgrund der Vielzahl der Einrichtungen in der Stadt Betzdorf werden diese im Anschluss an die Tabelle gesondert dargestellt.

Öffentliche Einrichtungen der Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde Betzdorf (ohne die Stadt Betzdorf)

Ortsgemeinden	Bildungswesen	öffentliche Einrichtung / Verwaltung	Sport / Freizeit
	Kindergarten / Schule (Ezg. = Einzugsgebiet)		
Alsdorf	<u>kath. Kiga</u> (4 Gruppen, Ezg.: Alsdorf, Grünebach) <u>kommunaler Kiga</u> (2 Gruppen Ezg.: Alsdorf, Grünebach, Teilb. Betzdorf) <u>Grundschule</u> 7 Klassen	kath. Kirche (Pfarrbüro), Grillhütte, 4 Spielplätze, Feuerwehrhaus, Bauhof	Schulsporthalle, Sportplatz (Rasen- u. Hartplatz), Schießsportanlage, Inliner- u. Skaterbahn, Bürgerhaus, Schützenhaus
Grünebach		Spielplatz, Feuerwehrhaus,	Sportplatz, Rollschuhbahn mit Tennismöglichkeit, Vereinsheim, Bürgerhaus
Scheuerfeld	<u>kath. Kiga</u> (3 Gruppen) <u>Grundschule</u> 5 Klassen ohne Erweiterungsbedarf <u>Sonderschule</u>	kath. Kirche (Pfarrbüro), 3 Spielplätze, Feuerwehrhaus, ev. Kirche, Gemeindehaus, Bauhof	Schulsporthalle, Sportplatz, Skiliftanlage, Schützenhaus, Vereinsheim
Wallmenroth	<u>kommunaler Kiga</u> (2 Gruppen)	kath. Kirche (Pfarrbüro) / Grillhütte, 3 Spielplätze, Feuerwehrhaus, ev. Vereinshaus	Schulsporthalle, Sportplatz, Schießsportanlage, Rollschuhbahn, Vereinsheim

Öffentliche Einrichtungen in der Stadt Betzdorf:

• Kindergärten:	
3 x ev. Kindergarten	insgesamt 6 Gruppen
3 x kath. Kindergarten	insgesamt 10 Gruppen
Waldorf Kindergarten	1 Gruppe
kommunaler Kindergarten	2 Gruppen



• Schulen:	Zahl der Klassen	Zahl der Schüler	Einzugsgebiet	Anmerkung
Grundschulen:				
Martin-Luther-Schule	16	395	Stadt Betzdorf (teilw.), Ortsgemeinde Wallmenroth	
Christophorus-Schule	11	245	Stadt Betzdorf (teilw.)	Ganztagsangebot
Weiterführende allgemeinbildende Schulen:				
Duale Oberschule (Marienschule),	19	436	Verbandsgemeinde Betzdorf	Ganztagsangebot / neue Turnhalle
Realschule (Geschwister-Schöll),	32	830	Verbandsgemeinden Betzdorf, Kirchen, Daaden, Gebhardshain, Stadt Herdorf	ohne Erweiterungsbedarf
Realschule (Berta-von-Suttner),	20	510	Verbandsgemeinden Betzdorf, Kirchen, Daaden, Gebhardshain, Stadt Herdorf	
Gymnasium (Freiherr-vom Stein)	29	711	Verbandsgemeinden Betzdorf, Kirchen, Daaden, Gebhardshain, Stadt Herdorf, offen,	Erweiterungsbedarf (Turnhalle)
Berufsbildende Schulen:				
Berufsbildende Schulen Betzdorf / Kirchen	82	1.686	Verbandsgemeinden Betzdorf, Kirchen, Daaden, Gebhardshain, Stadt Herdorf, offen,	Erweiterungsbedarf

• Sonstige Bildungseinrichtungen- und Lehranstalten
Kreismusikschule Altenkirchen, Außenstelle Betzdorf
Volkshochschule Betzdorf e.V.
Musikgemeinde Betzdorf / Kirchen

• Öffentliche Einrichtungen / Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> • Verwaltungseinrichtungen Verbandsgemeindeverwaltung / Amtsgericht mit Grundbuchamt/ Arbeitsagentur / Straßenprojektamt / Polizeiinspektion – Kriminalpolizeiinspektion/ Straßenmeisterei / Deutsche Post AG / Deutsche Bahn AG / Zollamt /
<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Einrichtungen Stadthalle / ökumenische Stadtbücherei / Jugendtreff

• Sport / Freizeit / Kultur
<ul style="list-style-type: none"> • Sport Großsporthalle Molzberg und Freisportanlage Molzberg (interkommunal mit Kirchen) / Stadthalle / 7 Schulsportstätten / Stadion Betzdorf (2 Fußballfelder) / Sportplätze (Dauersberg, Bruche) / Tennisanlagen / Squash-Center / Freizeitbad / Trimpfad / Minigolf / Schießsportanlage, Rollschuhbahn
<ul style="list-style-type: none"> • Freizeit / Kultur Kino Zentral-Theater mit Programm kino („Eule Kino“) / mehrere Grillhütten / Waldlehrpfad / Ameisenlehrpfad

Die Ausstattung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen in den jeweiligen Ortsgemeinden ist entsprechend ihrer Größe und Bedeutung in ihrer Gesamtheit als gut bis ausreichend zu beurteilen.

Vorstehend ist aufgrund ihrer Funktion als Mittelzentrum (gemeinsam mit Kirchen) und ihrer Größe die Stadt Betzdorf. Hier finden sich nahezu alle notwendigen Einrichtungen. An dieser Stelle sei insbesondere auf die interkommunalen Einrichtungen auf dem Molzberg verwiesen.

Friedhöfe

Eine überschlägige Ermittlung des Bedarfs an Friedhofsflächen in der Verbandsgemeinde Betzdorf ergibt, dass es bis zum Jahr 2015 weder in der Stadt Betzdorf noch in den vier Ortsgemeinden einen Bedarf für weitere Friedhofsflächen gibt.



4.2. Private Einrichtungen

In der nachfolgenden tabellarischen Auflistung sind nur die Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in den vier Ortsgemeinden aufgeführt. Darüber hinaus sind in allen Ortsgemeinden noch eine Vielzahl von Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben vorhanden, die das gewerbliche Potenzial der einzelnen Ortsgemeinden widerspiegeln. Auf eine Auflistung der Betriebe, die nicht für den täglichen Bedarf produzieren sind, wird verzichtet.

Private Einrichtungen in der Verbandsgemeinde Betzdorf

Ortsgemeinde	Versorgungseinrichtungen Gütern und Dienstleistung	Sozial-medizinische Versorgungseinrichtungen	Gastronomie / Fremdenverkehr
Alsdorf	1x Frisör 1x Kiosk 2x Bäckerei 1x Obst- und Gemüse 1x Getränkemarkt	1x Allgemeinarzt 1x Zahnarzt	4x Gaststätte
Grünebach	1x Frischemobil		3x Gaststätte
Scheuerfeld	2x Frisör 1x Bäckerei 1x Kosmetikstudio 1x Blumengeschäft 1x Getränkehandel 1x Metzgerei 1x Postfiliale 2x Versicherung 1x Drogeriemarkt 1x Lebensmittelmarkt 1x Sanitärgröß- und Einzelhandel	1x Allgemeinarzt 1x Ärzteberatung 1x Heilpraktiker 1x Zahnarzt	3x Gaststätte 1x Pension
Wallmenroth	2x Taxiunternehmen 1x Frisör 1x Möbelhaus 1x Bäcker		1x Gaststätte

Auf eine Auflistung der privaten Versorgungseinrichtungen in der Stadt Betzdorf wird aufgrund der vorhanden Vielzahl verzichtet. Die Stadt Betzdorf weist alle für ein Mittelzentrum typischen Versorgungseinrichtungen auf. Dazu gehört auch ein diversifizierter Einzelhandel. Das gastronomische Angebot ist ebenfalls sehr vielfältig.

Die sozial-medizinische Versorgung in der Stadt Betzdorf ist als gut zu bezeichnen und stellt sich wie folgt dar:

<p>• Arztpraxen / Apotheken / Heilpraktiker 5x Allgemeiner- bzw. Praktischer Arzt / 1x Kinderarzt / 1x Orthopädie / 1 x Radiologe / 1x Internist / Kardiologe / 2x Frauenheilkunde / 1x Chirurgie / 1x Hautarzt / 3x innere Medizin / 1x Augenheilkunde / 8x Krankengymnastik – Massage / 1x Rehabilitationszentrum / 1x Sprachtherapie / 1x Dentallabor / 1x Heilpraktiker/ 2x medizinische Fußpflege / 7x Zahnarzt / 1x Tierarzt / 5x Apotheke</p>

<p>• Sonstige sozialmedizinische Einrichtungen 1x Altenzentrum mit Reha Kirchliche Einrichtungen (Caritas, Diakonie, Sozialstation) 3x Krankenkassengeschäftsstellen</p>



4.3. Kultur, Freizeit, Sport

In der Verbandsgemeinde Betzdorf und insbesondere in der Stadt Betzdorf ist ein, eines Mittelzentrums entsprechendes, reichhaltiges Angebot an kulturellen- und Freizeiteinrichtungen sowie Sportmöglichkeiten vorhanden. So gibt es in der Verbandsgemeinde Betzdorf eine große Zahl von Vereinen.



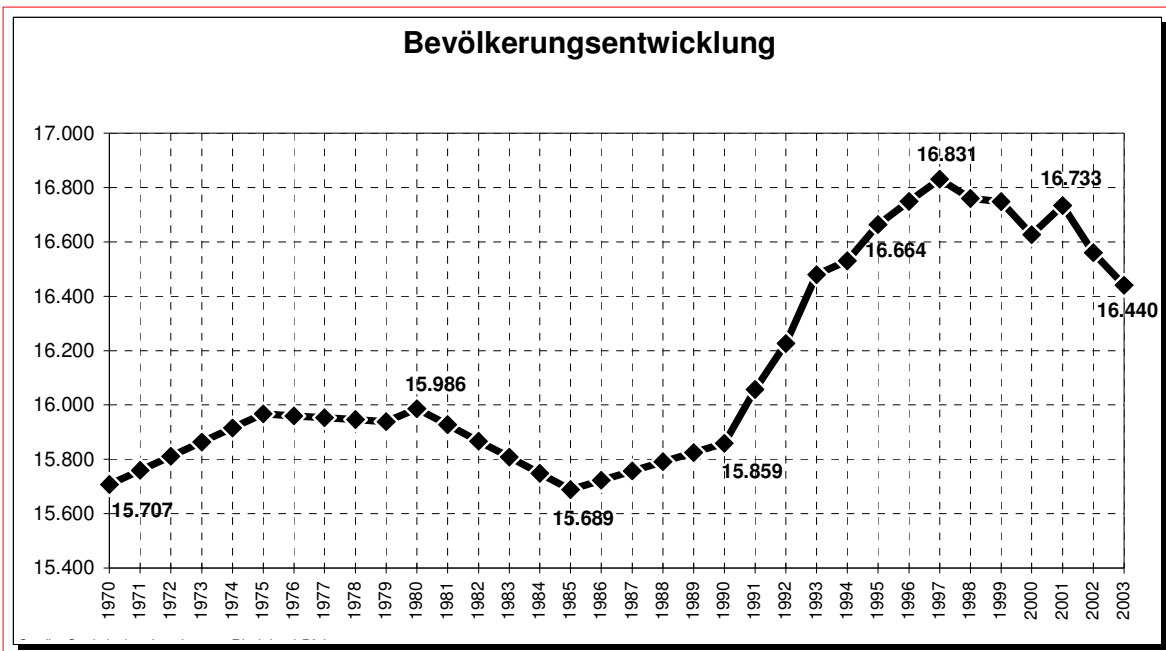
5. Sozio-ökonomische Entwicklung

5.1. Bevölkerungsentwicklung

Im nun folgenden Kapitel wird sowohl die bisherige Bevölkerungsentwicklung als auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf aufgezeigt.

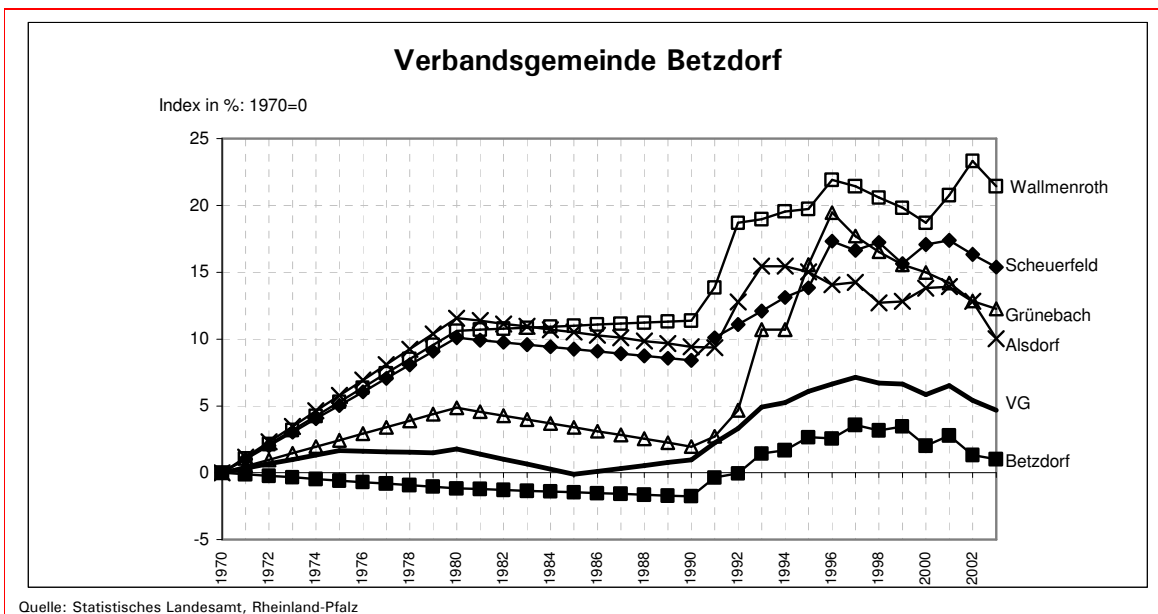
Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Im folgenden wird die bisherige Bevölkerungsentwicklung in der Verbandsgemeinde Betzdorf aufgezeigt. Im wesentlichen konzentriert sich die Darstellung auf die Gesamtentwicklung der Verbandsgemeinde.



Quelle: Statistisches Landesamt, Rheinland-Pfalz

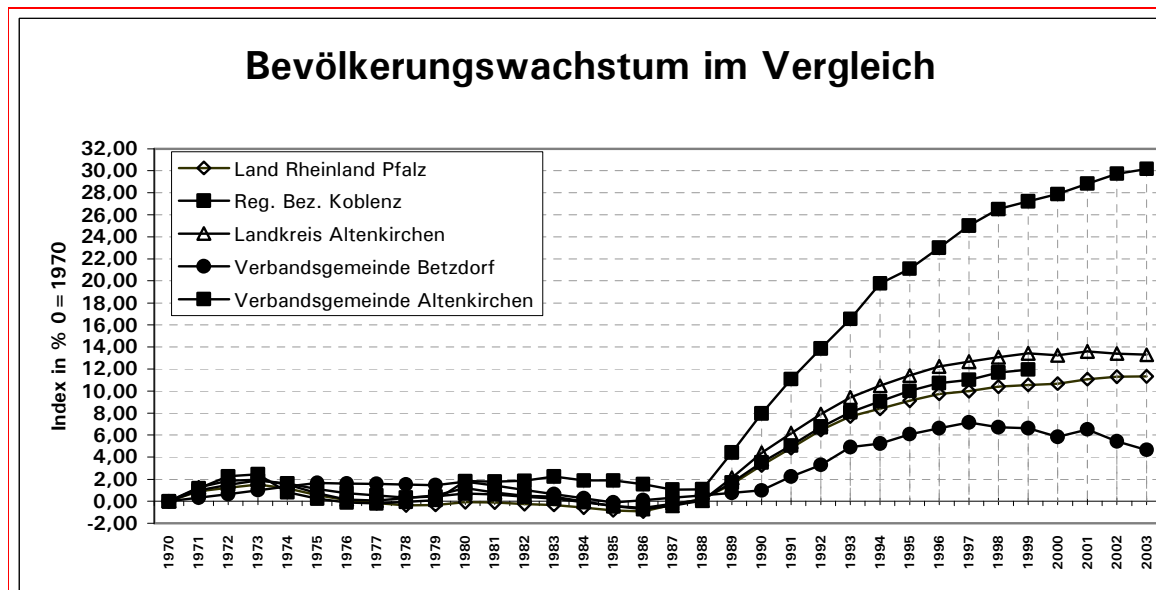
In der Zeit von 1970 bis 1980 stieg die Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Betzdorf geringfügig um 279 Einwohner an und fand sich 1985 nahezu auf dem Niveau von 1970 wieder. Seit 1985 verläuft die Bevölkerungskurve bis 1997 stetig nach oben. Ein für die Verbandsgemeinde Betzdorf überproportionaler Bevölkerungsanstieg in der Zeit von 1990 bis 1997 zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist u. a. mit den globalen Umwälzungsprozessen zu Beginn der 90-er Jahre zu erklären. Seit dem Höchstwert von 1997 (16.831) ist wieder ein Rückgang der Bevölkerung, gemäß dem allgemein zu beobachtenden Trend, zu verzeichnen. Dieser Rückgang ist aber auch in Zusammenhang mit den fehlenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vor allem in der Stadt Betzdorf zu sehen. Dies wird auch aus dem nachfolgenden Diagramm deutlich. Der Bevölkerungskurve in der Stadt Betzdorf liegt weit unter der Entwicklung der übrigen Ortsgemeinden. Die Bevölkerungskurve verläuft, sowohl in der Stadt Betzdorf als auch in den Ortsgemeinden, in jüngerer Zeit rückläufig.



Bevölkerungswachstum im Vergleich

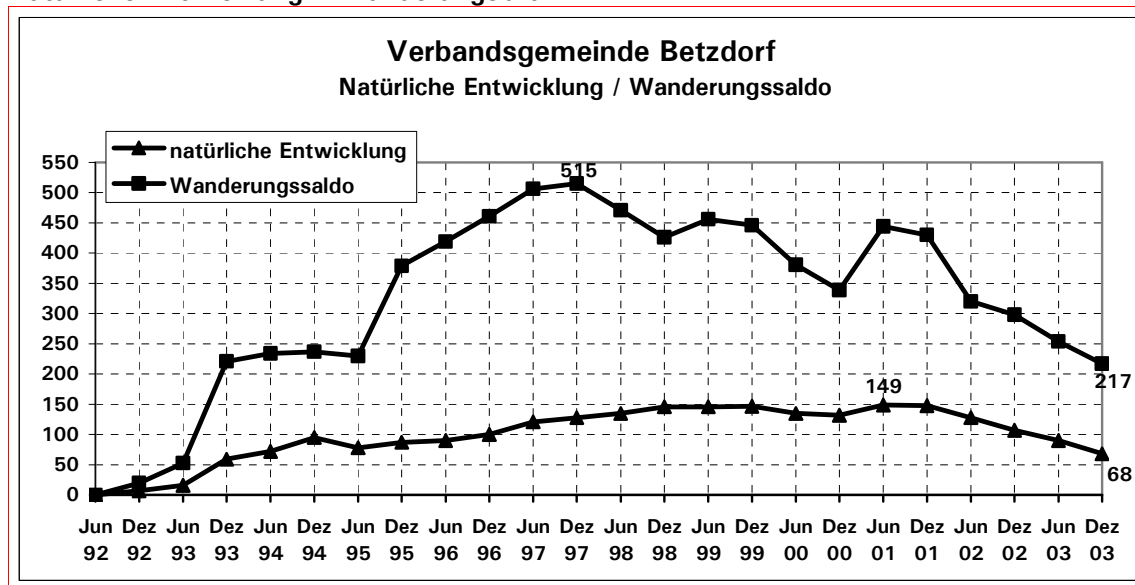
Der Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung auf Landes- und Landkreisebene zeigt deutlich, dass die Verbandsgemeinde Betzdorf dem allgemeinen Trend zwar gefolgt ist, jedoch zeitverzögert und insgesamt unterdurchschnittlich. Die jüngste Entwicklung zeigt sogar wieder negative Tendenzen auf.

Die unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bzw. der jüngst zu verzeichnende Bevölkerungsrückgang geht einher mit der derzeitigen strukturellen Stagnation in der Verbandsgemeinde Betzdorf. Dies ist in unmittelbarer Verbindung mit den Hindernissen durch die bestehende naturräumliche Situation zu sehen ist. Die Entwicklung weiterer Bauflächen stellt sich derzeit äußerst problematisch dar.





Natürliche Entwicklung – Wanderungsbilanz



Quelle: statistisches Landesamt, Rheinland-Pfalz

Wie das obige Diagramm veranschaulicht, begründete sich der Bevölkerungszuwachs seit 1992 größtenteils aus Zuwanderung, wenngleich die Bilanz der Geburten- und Sterberate (natürliche Entwicklung) seit 1992 noch positiv ist.

Zum einen war vor allem in der jüngsten Vergangenheit (Anfang bis Mitte der 90er Jahre) ein erheblicher Teil der Binnenwanderung von den östlichen Bundesländern nach Rheinland-Pfalz festzustellen. Des weiteren fand aber auch eine Binnenwanderung innerhalb der westlichen Bundesländer statt, die auch nach Rheinland-Pfalz führt, u.a. von den angrenzenden Zentren Nordrhein-Westfalens und Hessens. Nicht außer Acht zu lassen sind die Zuwanderungen deutschstämmiger Aussiedler, die auch in der Verbandsgemeinde Betzdorf eine neue Heimat gefunden haben.

Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Gegenüber den angrenzenden Ballungsräumen in Nordrhein-Westfalen und Hessen hat insbesondere das nördliche Rheinland-Pfalz verhältnismäßig geringe Bodenpreise und das Bauen ist vergleichsweise preiswert. Jedoch im Vergleich mit den angrenzenden Bundesländern verfügt Rheinland-Pfalz über eine ähnlich gute Infrastrukturausstattung.

In jüngster Zeit zeichnen sich landes- und bundesweit rückläufige Bevölkerungstendenzen ab. In einer Modellrechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland Pfalz wird für den Landkreis Altenkirchen für das Jahr 2050 ein Bevölkerungsrückgang von 15 - 20% gegenüber dem Jahr 2000 prognostiziert. Wie stark sich der Bevölkerungsrückgang langfristig in der Verbandsgemeinde Betzdorf auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.



5.2. Zukunftsbilder zur Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2015

Zu Beginn der Arbeiten zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1999 wurde auf breiter Ebene hinsichtlich der Bevölkerungsprognose und dem sich daraus resultierenden quantitativen Bedarf insbesondere von Wohn- und Mischbauflächen diskutiert.

Die Situation der Verbandsgemeinde Betzdorf war und ist gekennzeichnet mit einer im Vergleich mit der Region unterdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung. Dies hängt insbesondere mit den mangelnden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der vorherrschenden naturräumlichen Lage zusammen.

Die räumlich dicht zusammenliegende flächenmäßig kleine Verbandsgemeinde Betzdorf mit ihren 5 Kommunen droht im Vergleich mit den großflächigen Kommunen der Region strukturell ins Hintertreffen zu geraten. Insbesondere die vorhandene Infrastrukturausstattung (öffentlich und privat) des Mittelzentrums Betzdorf ist in ihrem Bestand gefährdet.

Zu Gegensteuerung des vorherrschenden Trends entwickelte sich im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung die politische Zielsetzung in Bezug auf die Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen in den Betzdorfer Kommunen zukünftig angebotsorientiert zu agieren. Dadurch wird der Erhalt und die Stärkung der Mittelzentrumsfunktion von Betzdorf erreicht.

Die nachfolgend entwickelten Bevölkerungsmodelle aus dem Jahr 1999 (A-C) stellen mögliche Szenarien der weiteren Bevölkerungsentwicklung da. Zur Überwindung der nach wie vor bestehenden Entwicklungshemmnisse wird Modell A als Entwicklungsziel anvisiert.

Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung

Die Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung ist mit erheblichen Unsicherheiten versehen. Verschiedene Prognosemodelle sind möglich, wobei sich generell die folgenden Fragen stellen:

1. Soll der Flächennutzungsplan mit seiner Darstellung von Bauflächen lediglich auf die Bevölkerungsentwicklung reagieren? oder
2. Nimmt der Flächennutzungsplan mit seinen Darstellungen von Bauflächen Einfluss auf ein erklärtes Entwicklungsziel?

Vorab wurden folgende Bevölkerungsmodelle (**A und B**) entwickelt:

A) Angebotsorientierte optimistische Prognose

Ausgehend von der realen positiven Bevölkerungsentwicklung zwischen 1993 und 1997 wurde zunächst im ersten Stadium der Planung die Bevölkerungsentwicklung bis zum Planungshorizont 2015 linear fortgeführt. Dadurch wird eine langfristige



Angleichung an die prognostizierte Entwicklung (lineare Fortführung der Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft 1996 – 2010 vom Januar 1998 bis zum Jahr 2015) des Landkreises Altenkirchen erreicht. Demnach wäre im Jahr 2015 in der Verbandsgemeinde Betzdorf mit einem Bevölkerungsstand von **18.415** Einwohnern zu rechnen. Dies entspräche einer Steigerung gegenüber 1997 von knapp 10%. Dies käme in etwa auch der Steigerungsrate gleich, die im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der benachbarten Verbandsgemeinde Kirchen prognostiziert wurde.

B) Bedarfsorientierte, zurückhaltende Prognose

In ihren Orientierungswerten vom Januar 1998 (Zeitraum 1996 – 2010) ging die Planungsgemeinschaft „Mittelrhein-Westerwald“ davon aus, dass die Verbandsgemeinde Betzdorf im Jahr 2010 einen Bevölkerungsstand von 17.271 erreicht hat. Nach der linearen Fortführung der Orientierungswerte für den Planungshorizont 2015 wäre im Jahr 2015 in der Verbandsgemeinde Betzdorf mit einem Bevölkerungsstand von **17.457** zu rechnen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von knapp 4% im Zeitraum von 1997 – 2015.

Die Planungsgemeinschaft ging davon aus, dass die Bevölkerung in Zukunft langsamer zunimmt als in den letzten Jahren. Ob die Bevölkerungskurve bis zum Jahr 2015 in der Form wie von der Planungsgemeinschaft prognostiziert abflacht, ist allerdings fraglich.

Die derzeit aktuellen Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit dem Prognosehorizont 2015 erfordern die Hinzuziehung eines weiteren Bevölkerungsmodells:

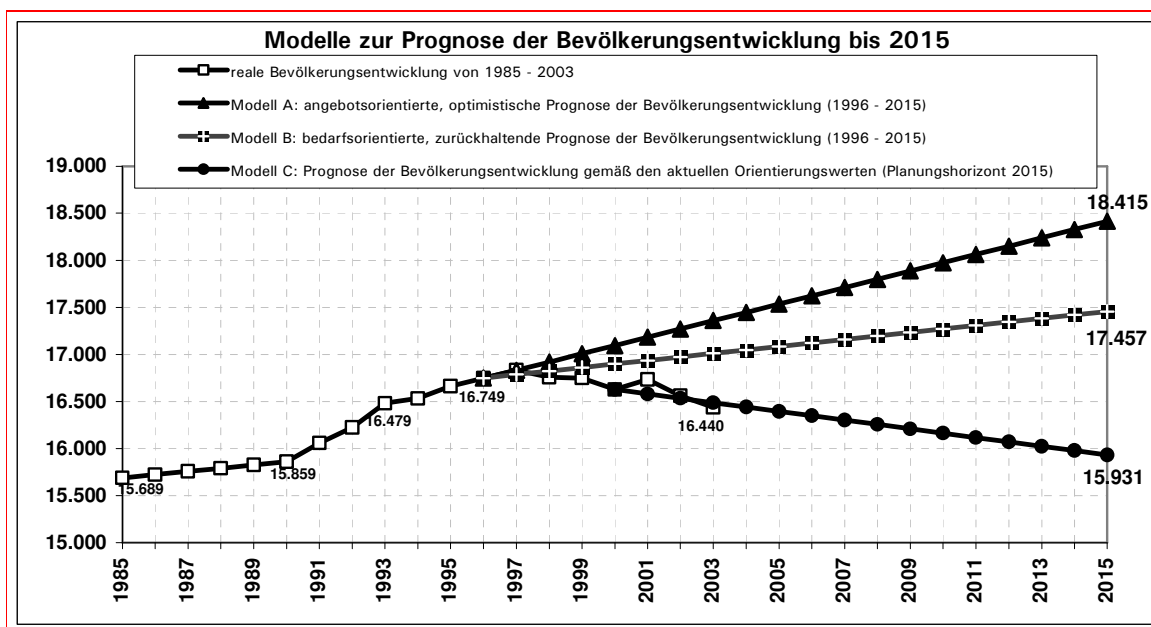
C) Bevölkerungsentwicklung analog den aktuellen Orientierungswerten der Planungsgemeinschaft „Mittelrhein-Westerwald“ mit dem Prognosehorizont 2015

Die überarbeiteten Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald aus dem Jahr 2000 prognostizieren für das Jahr 2015 für die Verbandsgemeinde Betzdorf eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung. Dementsprechend werden im Jahr 2015 **15.931** Einwohner vorausgesagt. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 4,2% seit dem Jahr 2000. Ob eine derartige Entwicklung realistisch ist, kann heute nur schwierig abgeschätzt werden, obwohl die Tendenz der aktuellen Bevölkerungsentwicklung eher diesem Szenario entspricht.

Entsprechend den skizzierten Bevölkerungsmodellen stehen sich zunächst folgende Entwicklungsperspektiven gegenüber:



Modell		Bevölkerung 2015
A	Angebotsorientierte optimistische Prognose	18.415
B	Bedarfsorientierte, zurückhaltende Prognose	17.457
C	Bevölkerungsentwicklung analog den Orientierungswerten der Planungsgemeinschaft „Mittelrhein-Westerwald“ aus dem Jahr 2000 mit dem Prognosehorizont 2015	15.931



Das obige Diagramm veranschaulicht deutlich die Bandbreite der möglichen Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Verbandsgemeinde Betzdorf und dem sich daraus rekrutierenden Flächenbedarf insbesondere an Wohnbauflächen.

Die derzeitige Bevölkerungsentwicklung entspricht eher dem Modell C. Dies hat für Betzdorf vielfältige Gründe. Zum einen ist allgemein zu beobachten, dass die Bevölkerungszahlen rückläufig sind, weil die Zuwanderung von außen erheblich abgenommen hat. Dies gilt im Wesentlichen deutschlandweit, aber insbesondere für West-Deutschland. Zum zweiten sind die naturräumlichen und topographischen Verhältnisse der Verbandsgemeinde Betzdorf für eine weitere Siedlungsentwicklung schwierig. Die Verbandsgemeinde Betzdorf verfügt nur über ein geringes Angebot an kostengünstigem Bauland. Dies betrifft sowohl Bauland für Wohnungen, als auch Bauland für Gewerbebetriebe. Die Prognose der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (Modell C) spiegelt relativ genau die derzeitige Situation mit den entsprechenden Entwicklungschancen wieder. Auf der anderen Seite ist Betzdorf Teil eines Mittelzentrums und insbesondere die Stadt Betzdorf hat nahezu alle Einrichtungen vorrätig, die denen eines Mittelzentrums entsprechen. Gemäß LEP III haben Mittelzentren quasi den Auftrag bzw. die Berechtigung angebotsorientiert Wohnbauflächen bereitzustellen. In dem Zentrum soll vorzugsweise die Bevölkerungsentwicklung stattfinden, während in den übrigen Ortsgemeinden unterhalb der Zentralität nur Eigenentwicklung zugestanden wird.



Ein Rückgang der Bevölkerung gefährdet pauschal, im Einzelfall mehr oder weniger, öffentliche und private Einrichtungen, weil die Effektivität/Wirtschaftlichkeit zurückgeht. Insofern gefährdet langfristig ein Bevölkerungsrückgang in der Stadt Betzdorf etliche Einrichtungen und somit auch die vollwertige Funktion eines Mittelzentrums. Für ein langfristig funktionierendes Mittelzentrum ist daher eine positive Bevölkerungsentwicklung unabdingbar. Aus diesem Grunde ist das politische Ziel das Modell A, das eine angebotsorientierte, optimistische Prognose der Bevölkerungsentwicklung vorsieht.

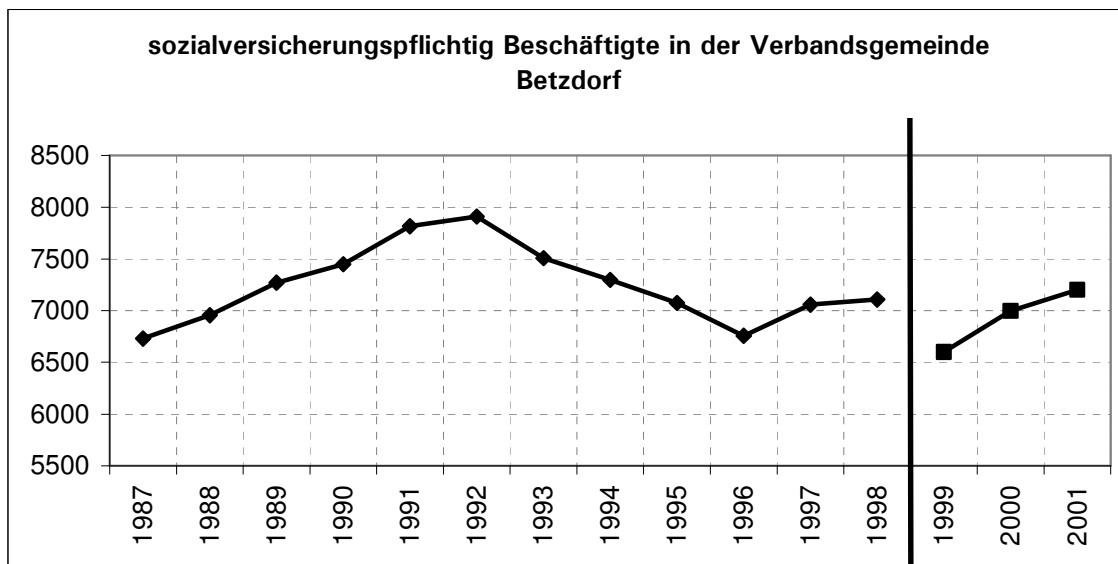
5.3. Gewerbeentwicklung / -struktur

Im nun folgenden Kapitel wird sowohl die bisherige gewerbliche Entwicklung und Struktur als auch die Zielprognose für das Jahr 2015 in der Verbandsgemeinde Betzdorf aufgezeigt.

Wie schon in Kapitel 4.1. - Bevölkerungsentwicklung - wird sich dabei im wesentlichen auf eine Darstellung der Gesamtentwicklung der Verbandsgemeinde beschränkt.

Bisherige gewerbliche Entwicklung / Gewerbestruktur

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten innerhalb der Verbandsgemeinde von 1987 - 2000.



Nach dem vorläufigen Höchststand im Jahr 1992 stellt sich, bedingt durch die Schließung einzelner größerer Betriebe die Entwicklung der Beschäftigten bis zum Jahr 1996 negativ dar. Seitdem ist wieder ein Aufwärtstrend zu beobachten.

Durch die Umstellung der Statistik (am 30.09.1998) bei der Klassifizierung der Wirtschaftszweige der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse ist ein Vergleich zwischen Ergebnissen nach neuer und bisheriger Wirtschaftsgliederung nicht oder



nur mit großen Einschränkungen möglich. Aus diesem Grund wurden die Daten ab 1999 nicht in die von 1990 bis 1998 laufende Reihe integriert.

Die gewerbliche Struktur in der Verbandsgemeinde Betzdorf ist geprägt durch eine mittelständische Strukturierung mit Unternehmen aus allen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungssparten und mittelständischen Industriebetrieben.

Die gewerblichen Schwerpunkte finden sich in der Stadt Betzdorf. Jedoch finden sich gewerbliche Ansätze auch in allen übrigen Ortsgemeinden.

Der derzeit gültige, regionale Raumordnungsplan sieht neben dem gewerblichen Entwicklungsort Stadt Betzdorf die Ortsgemeinde Alsdorf als Gewerbestandort. Der Entwurf des regionalen Raumordnungsplans vom August 2002 sieht neben der Stadt Betzdorf die Ortsgemeinde Scheuerfeld als Gemeinde mit der besonderen Funktion Gewerbe. Die gewerbliche Entwicklung in der Ortsgemeinde Scheuerfeld in der Vergangenheit spricht für diese Einordnung. Erhebliche, gewerbliche Ansätze haben jedoch auch die anderen drei Ortsgemeinden.



5.4. Zukunftsbild zur Prognose der gewerblichen Entwicklung

Bei der Abschätzung der zukünftigen gewerblichen Entwicklung wird sich an die Orientierungswerten der Planungsgemeinschaft "Mittelrhein-Westerwald" aus dem Jahr 2000 mit dem Prognosehorizont 2015 orientiert.

- Die Planungsgemeinschaft prognostiziert einen Rückgang von 767 Beschäftigten im Zeitraum von 2000 bis 2015:

	Beschäftigte 2000	Beschäftigte 2015
Gewerbe	3.358	2.764
Dienstleistung	4.829	4.655
insgesamt	8.206	7.439

- Das Ziel der Baudichte pro Beschäftigte unterschieden nach Gewerbe und Dienstleistung für das Jahr 2015 wird in den aktuellen Orientierungswerten der Planungsgemeinschaft wie folgt benannt:

	Gewerbe (B/ha)	Dienstleistung (B/ha)
OG Alsdorf	28	48
Stadt Betzdorf	28	64
OG Grünebach	28	48
OG Scheuerfeld	28	48
OG Wallmenroth	28	48

- Entsprechend der Berechnungsmethode der Planungsgemeinschaft ergeben sich aus dem Ersatzbedarf des Jahres 2000 und dem Neubedarf 2015 folgender Gewerbeflächenbedarf:

	Gewerbe (ha)	Dienstleistung (ha)	Gewerbe + Dienstleistung (ha)
OG Alsdorf	1	0	1
Stadt Betzdorf	14	11	25
OG Grünebach	0	4	4
OG Scheuerfeld	46	1	47
OG Wallmenroth	0	24	24
insgesamt	61	40	101



5.5. Städtebauliche Kenndaten; 2003

	VG Betzdorf	Alsdorf	Betzdorf	Grünebach	Scheuerfeld	Wallmenroth
Einwohner 2000	16.626	1.871	10.698	591	2.215	1.251
Gemarkung in ha	2.451,8	592,9	969,9	251,6	265,7	371,7
Einwohner/ha	6,8	3,2	11,0	2,3	8,3	3,4
Die folgenden Flächendaten beziehen sich auf den FNP im Jahr 2000. Linienhafte Darstellungen wie Fließgewässer, Straßen und Schienen wurden nicht in Flächen umgerechnet. Somit ist diesbezüglich eine Verzerrung in den Daten vorhanden.						
Wohnbauflächen	369,3	46,8	207,0	19,7	66,2	29,6
Mischbauflächen	157,2	20,8	84,0	6,4	20,3	25,7
Gewerbebauf.	101,8	10,5	62,4	6,1	12,7	10,1
Sonderbauf.	4,3	0,0	4,3	0,0	0,0	0,0
Gemeinbedarf	27,8	1,1	22,9	0,0	3,3	0,5
Grünflächen	50,4	7,0	28,6	2,6	9,3	2,9
Verkehr/Bahn	34,3	1,6	30,9	0,0	0,4	1,4
Ver- u. Entsorg.	16,9	2,2	9,8	0,0	0,0	4,9
Wasserflächen	21,9	0,1	10,3	0,1	2,7	8,7
Landwirtschaft	283,1	45,4	119,8	38,6	21,9	57,4
Waldflächen	1.384,8	457,4	389,9	178,1	128,9	230,5
Einwohner/ha auf Wohn-/Mischbau	31,6	27,7	36,8	22,6	25,6	22,6
sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2000	6.996	142	4.942	38	1.461	413
Beschäftigte/ha auf Gewerbebau	68,7	13,5	79,2	6,2	115,0	40,9
Änderung der Darstellungen 2003:						
Echte Neudarstellungen						
Wohnbauflächen	27,5	4,5	15,7	3,2	2,7	1,4
Mischbauflächen	0,3		0,3			
Gewerbebauf.	10,2	0,9	8,7			0,6
Neudarstellungen aus Verkehrsflächen						
Mischbauflächen	6,0		6,0			
Misch / Gewerbe	7,0		7,0			
Gewerbebauf.	8,5	1,0	6,7		0,8	
Nachrichtliche Neudarstellungen						
Wohnbauflächen	6,8	2,1	2,4	0,4	1,7	0,2
Mischbauflächen	1,7	1,4		0,3		
Gewerbebauf.	1,2		1,2			
Gemeinbedarf	2,2		2,0			0,2
Verkehr/Bahn	0,9		0,9			
Änderung innerhalb der Bauflächendarstellungen	15,2	0,9	12,9	0,3	1,0	0,1
Rücknahmen (Änderung in Grünfläche, Landwirtschaft oder Wald)						
Wohnbauflächen	8,8	1,4	4,8	0,3	2,3	
Mischbauflächen	7,2	0,4	2,2	0,8	0,4	3,4
Gewerbebauf.	8,4	1,1	3,4	2,7		1,2
Verkehr/Bahn	1,7		1,7			



	VG Betzdorf	Alsdorf	Betzdorf	Grünebach	Scheuerfeld	Wallmenroth
Beibehalten unbebauter Flächen						
Wohnbauflächen	6,8	2,9		0,7	3,2	
Mischbauflächen	1,4					1,4
Gewerbebauf.	1,1					1,1
Sonderbauf.	3,6		3,6			



6. Bauflächenbedarfs im Jahr 2015

6.1. Ermittlung / Prognose des Wohn- und Mischbauflächenbedarfs bis zum Jahr 2015

Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird sich an die Vorgehensweise der Planungsgemeinschaft "Mittelrhein-Westerwald" gehalten. Wesentliche Faktoren der Ermittlung des Wohnflächenbedarfs sind die Einwohnerentwicklung, der Sanierungsbedarf der Altgebäude, die Entwicklung der Haushaltsgröße sowie der angenommene Wert der Einwohnerdichte.

Dabei wurden zu Beginn der Planungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 1999 für die Prognosemodelle A (angebotsorientierte optimistische Prognose - Lineare Entwicklung der Bevölkerung 1993 - 1997) und B (Bedarfsorientierte, zurückhaltende Prognose) die Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft (Zeithorizont 1996 - 2010) für den Zeithorizont 2015 modifiziert.

Für das zusätzliche Prognosemodell C wurden die aktuellen Orientierungswerte der Planungsgemeinschaft (Zeithorizont 2000 - 2015) zugrundegelegt.

Folgende Annahmen werden von der Planungsgemeinschaft "Mittelrhein-Westerwald" getroffen:

- **Einwohnerentwicklung:**
Prognosemodelle A, B und C: Für das Jahr 2015 wird in der Verbandsgemeinde Betzdorf ein Bevölkerungsstand von 18.415 Einwohner (Modell A), 17.457 Einwohner (Modell B) und 15.391 Einwohner (Modell C) prognostiziert.
- **Sanierungsbedarf an Altgebäuden:**
Prognosemodelle A und B: Annahme: 19% der Altgebäude der Baujahre bis 1918 werden innerhalb des Zeitraums von 1996 bis 2015 ersetzt. Bei einer Anzahl von 780 Gebäuden, die bis 1918 errichtet wurden, ist mit einer Abnahme von 148 Gebäuden oder 225 Wohnungen (1,52 Wohnungen / Wohngebäude) zu rechnen.
Prognosemodell C: In ihren aktuellen Orientierungswerten geht die Planungsgemeinschaft davon aus, dass in dem Zeitraum 2000-2015 117 Altgebäude zu ersetzen sind. Dies entspricht 178 Wohnungen.
- **Entwicklung der Haushaltsgrößen:**
Prognosemodelle A und B: Es wird davon ausgegangen, dass sich die Haushaltsgröße in der Verbandsgemeinde im Zeitraum von 1987 bis 2010 um 0,24 Einwohner pro Haushalt verringert. Für den Zeitraum von 2010 bis 2015 wird zusätzlich eine Verringerung um 0,05 Einwohner pro Haushalt angesetzt.
Prognosemodell C: Entsprechend der aktuellen Orientierungswerten der Planungsgemeinschaft wird für den Zeitraum 1987 bis 2015 eine Verringerung um 0,28 Einwohner pro Haushalt angesetzt.



- **Einwohnerdichte:**

Prognosemodelle A und B: Die angenommenen Werte der Einwohnerdichte basieren bezogen auf die Verbandsgemeinde auf den Zielvorstellungen der Planungsgemeinschaft Mittelrhein - Westerwald:

> Verbandsgemeinde Betzdorf = 63 Einwohner / ha

Bezogen auf die Stadt Betzdorf und die Ortsgemeinden wird die Einwohnerdichte abweichend von den Zielvorstellungen der Planungsgemeinschaft wie folgt angenommen:

> Stadt Betzdorf: = 65 Einwohner / ha

> alle übrigen Ortsgemeinden = 60 Einwohner / ha

Prognosemodell C: Entsprechend der aktuellen Orientierungswerten der Planungsgemeinschaft werden folgende Baudichten angenommen:

> Stadt Betzdorf: 80 Einwohner / ha

> alle übrigen Ortsgemeinden 60 Einwohner / ha

Der in den aktuellen Orientierungswerten für die gesamte Verbandsgemeinde angenommene Dichtewert von 38 Einwohner / ha wird ebenfalls übernommen.

Wohnbauflächenbedarf der einzelnen Prognosemodelle

Der zunächst rein rechnerische Wohnbauflächenbedarf für das Jahr 2015 in der Verbandsgemeinde Betzdorf stellt sich entsprechend den verschiedenen Prognosemodellen wie folgt dar. Unberücksichtigt bleiben zunächst die derzeit unbebauten aber dargestellten Wohnbauflächen. Zuzüglich wird der von der unteren Landesplanungsbehörde im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme ermittelte Wohnbauflächenbedarf gegenüber gestellt, wobei im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme von der Unteren Landesplanungsbehörde der Wohnbauflächenbedarf des Modells A zumindest quantitativ übernommen wurde. Im Rahmen der Entwicklung der Prognosemodelle wurde für Modell B lediglich der Flächenbedarf der Verbandsgemeinde Betzdorf prognostiziert und auf eine Konkretisierung für die einzelnen Kommunen verzichtet, zumal als Entwicklungsziel das Modell A bevorzugt wurde (siehe Anhang).

in ha	Prognosemodelle		
	A	B	C
VG Betzdorf	64,7*	49,2*	21,0*
Alsdorf	7,4	5,6	3,0
Betzdorf	41,6	32,1	12,0
Grünebach	2,4	1,8	1,0
Scheuerfeld	8,4	6,3	3,0
Wallmenroth	4,8	3,6	2,0

* rundungsbedingt treten geringe Abweichungen gegenüber der Summenbildung auf

Deutlich wird die große Bandbreite der entsprechenden Prognoseansätze. In ihrer landesplanerischen Stellungnahme akzeptiert die untere Landesplanungsbehörde aufgrund der Mittelzentrumsfunktion der Stadt Betzdorf das Prognosemodell A grundsätzlich.



Wohnbauflächenbedarf:

Bei einer Belegungsdichte von durchschnittlich 63 Einwohner/ha in der Verbandsgemeinde Betzdorf ergibt sich für die Verbandsgemeinde Betzdorf ein Wohnbauflächenbedarf von 64,7 ha.

Von dem Wohn- und Mischbauflächenbedarf sind die derzeit unbebauten, im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen abziehen. Somit ergibt sich für die Verbandsgemeinde zunächst ein rechnerischer Wohn- und Mischbauflächenbedarf von rund 10 ha.

Luftbildauswertung – unbebaute Flächen

Es wurden auf Grundlage einer Luftbildauswertung (Stand Mai 1998) die innerhalb des derzeit gültigen Flächennutzungsplans liegenden unbebauten Flächen der Wohnbauflächenprognose gegenüber gestellt. Ergänzt wurde die Luftbildauswertung mit der Zahl der genehmigten Bauanträgen von 1998 bis Ende 2000, d. h. die Fläche der unbebauten Wohn- und Mischbauflächen 2000 ist gegenüber der Luftbildauswertung von 1998 geringer.

Zur Flächenermittlung der Baulücken wird pro Baulücke eine durchschnittliche Größe von 600 qm zu Ansatz gebracht. Da nicht alle Baulücken wirtschaftlich bebaubar sind und vielfach erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen, werden diese nur zu 20% berücksichtigt. Größere unbebaute Flächen werden unter Rücksichtnahme auf notwendige Erschließungsanlagen zu 80% zum Ansatz gebracht.

Viele der zum Ansatz gebrachten Baulücken stehen erfahrungsgemäß auch langfristig nicht dem freien Markt zur Verfügung, da viele derzeitige Besitzer private Flächenvorsorge für ihre Nachkommen betreiben, d. h. potenzielles Bauland wird zunächst für die Kinder und Enkelkinder vorgehalten. Andererseits verzichten viele Eigentümer von Baulücken innerhalb der alten Ortslagen auf eine Bebauung, um die Flächen als private Frei- und Grünflächen zu nutzen. Aus ortsgestalterischer und ökologischer Sicht ist ein solches Vorgehen durchaus akzeptabel, vielfach gar wünschenswert. Auch wird auf diese Weise langfristig eine der ländlichen Region angemessene Dichte innerhalb der alten Ortslagen garantiert, was aus Gründen des sozialen Friedens (Milieuschutz) von besonderer Bedeutung ist.

Bei der Überprüfung der Vielzahl der unbebauten dargestellten Flächen, wurde festgestellt, dass ein großer Teil dieser Flächen nur bedingt für eine Bebauung geeignet ist.

Die Gründe:

- schwierige topographische Gegebenheiten dadurch unwirtschaftliche Erschließung,
- teilweise große Widersprüche mit den landespflegerischen Zielen,
- mangelnde Flächenverfügbarkeit.



Verbandsgemeinde Betzdorf – Ermittlung des Wohn- und Mischbauflächenbedarfs

A	Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	64,7 ha
B	unbebaute Wohn- und Mischbauflächen (2000)	44,7 ha
C	rechnerischer Wohn- und Mischbauflächenbedarf (A – B)	20,0 ha
D	Herausnahme bestehender unbebauter Wohn- und Mischbauflächen	16,0 ha
E	bereinigter Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015 (C + D)	36,0 ha
F	„echte“ Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen	27,8 ha

Stadt Betzdorf

A	Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	41,6 ha
B	unbebaute Wohn- und Mischbauflächen 2000	18,5 ha
C	rechnerischer Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	23,1 ha
D	Herausnahme bestehender unbebauter Wohn- und Mischbauflächen (B1, B5, B9, B56)	7,0 ha
E	bereinigter Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	30,1 ha
F	„echte“ Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen	16,0 ha

Ortsgemeinde Alsdorf

A	Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	7,4 ha
B	unbebaute Wohn- und Mischbauflächen 2000	7,6 ha
C	rechnerischer Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	-0,2 ha
D	Herausnahme bestehender unbebauter Wohn- und Mischbauflächen (A1[teil], A16)	1,8 ha
E	bereinigter Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	1,6 ha
F	„echte“ Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen	4,5 ha

Ortsgemeinde Grünebach

A	Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	2,4 ha
B	unbebaute Wohn- und Mischbauflächen 2000	2,3 ha
C	rechnerischer Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	0,1 ha
D	Herausnahme bestehender unbebauter Wohn- und Mischbauflächen (G3, G4, G11)	1,1 ha
E	bereinigter Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	1,2 ha
F	„echte“ Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen	3,2 ha



Ortsgemeinde Scheuerfeld

A	Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	8,4 ha
B	unbebaute Wohn- und Mischbauflächen 2000	8,5 ha
C	rechnerischer Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	-0,1 ha
D	Herausnahme bestehender unbebauter Wohn- und Mischbauflächen (S1, S8)	2,7 ha
E	bereinigter Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	2,6 ha
F	„echte“ Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen	2,7 ha

Ortsgemeinde Wallmenroth

A	Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	4,8 ha
B	unbebaute Wohn- und Mischbauflächen 2000	7,6 ha
C	rechnerischer Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	-2,8 ha
D	Herausnahme bestehender unbebauter Wohn- und Mischbauflächen (W3, W6)	3,4 ha
E	bereinigter Wohn- und Mischbauflächenbedarf 2015	0,6 ha
F	„echte“ Neudarstellung Wohn- und Mischbauflächen	1,4 ha

6.2. Ermittlung / Prognose des Gewerbeflächenbedarfs bis zum Jahr 2015

Der Gewerbeflächenbedarf in der Verbandsgemeinde Betzdorf für den Prognosezeitraum 2000 bis zum Jahr 2015 wurde analog den aktuellen Orientierungswerten der Planungsgemeinschaft Mittelrhein - Westerwald dargestellt.

Demnach rekrutiert sich der Gewerbeflächenbedarf aus

- dem Zuwachs an Beschäftigten (Gewerbe/Industrie und Dienstleistung),
- dem Erweiterungs- und Ersatzbedarf - und
- der Zielbelegungsdichte (Beschäftigte/ha).

Der auf dieser Grundlage von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald ermittelte Gewerbeflächenbedarf für die Verbandsgemeinde Betzdorf für den Prognosezeitraum 2000 - 2015 beträgt ca. **100,0 ha** (60 ha Gewerbeflächen und 40,0 ha Dienstleistungsflächen). Dieser verteilt sich auf die Ortsgemeinden und die Stadt Betzdorf wie folgt:



(in ha)	Gewerbeflächen	Dienstleistungsflächen	Summe
Alsdorf	1	0	1
Betzdorf	14	11	25
Grünebach	0	4	4
Scheuerfeld	46	1	47
Wallmenroth	0	24	24
VG Betzdorf	60*	40*	101*

* rundungsbedingt treten Ungenauigkeiten in der Summenbildung auf

Von den, von der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald ermittelten Zahlen, insbesondere von der Gesamtzahl für die Verbandsgemeinde Betzdorf, sind die bereits derzeit dargestellten, aber noch nicht bebauten gewerblichen Flächen und die Gewerbebrachen abzuziehen.

Die städtebaulichen Kenndaten in Kapitel 5.5. machen deutlich, dass die Verbandsgemeinde Betzdorf nur einen Bruchteil der aus den Orientierungswerten ersichtlichen Bedarf in Anspruch nimmt.

In der Verbandsgemeinde Betzdorf gibt es etliche Bahnbrachenflächen. Die Verbandsgemeinde Betzdorf bzw. die Stadt Betzdorf bemüht sich in den Besitz der von der Bahn nicht mehr benötigten Flächen zu gelangen. Die Verhandlungen diesbezüglich sind schon seit etlichen Jahren in Gange. Solange die entsprechenden Flächen noch nicht entwidmet und der Stadt Betzdorf übertragen sind, können diese Bahnbrachenflächen nicht in die Berechnungen, hinsichtlich unbebauter Flächen, einfließen.



7. Szenarien der wohnbaulichen Entwicklung

Die Verbandsgemeinde Betzdorf ist gekennzeichnet durch:

- eine relativ geringe Flächengröße mit lediglich 4 Ortsgemeinden und der Stadt Betzdorf mit ihrem Ortsteil Dauersberg,
- ihre spezielle Siedlungsstruktur (kompakter nahezu zusammenhängender Siedlungskörper),
- die spezifischen naturräumlichen Gegebenheiten (bewaldete Steillagen, Talauen, wenig aber wertvolles Offenland) und
- ihr sensibles Landschaftsbild

Aufgrund der beschriebenen Situation der Verbandsgemeinde Betzdorf wurde im Rahmen der Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme die Notwendigkeit gesehen, anhand verschiedener Szenarien die zukünftige Siedlungsentwicklung bzw. Bodennutzung zunächst modellhaft darzustellen (siehe im Anhang Karte: Szenarien der wohnbaulichen Entwicklung, M. 1:15.000).

7.1. Szenario der „Konzentration“ von Bauflächen auf die Siedlungskerne

Es sind grundsätzliche Abwägungs-/Entscheidungsprozesse notwendig: Soll sich die weitere Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die einzelnen Gemeinden entsprechend ihres jeweiligen Bedarfs konzentrieren, oder soll die zukünftige Siedlungsentwicklung ihren Schwerpunkt auf die Belange des gesamten defakto Funktionsraums legen. D.h. der Gesamtbedarf an neuen Wohn- und Mischbauflächen wird nach funktionalen Kriterien innerhalb der Verbandsgemeinde sozusagen „verteilt“.

Generell stellt sich in der Verbandsgemeinde Betzdorf die Frage: **Wo und in welcher Größenordnung ist eine weitere Siedlungsentwicklung überhaupt noch möglich?**

Das Schlagwort „Konzentration“ steht für eine Strategie der Innenentwicklung, Nachverdichtung und flächenschonenden Weiterentwicklung im Sinne einer bestandsorientierten ressourcensparenden und –schonenden Orts- und Stadtentwicklung.

Der Grundgedanke liegt hierbei auf einer Gesamtbetrachtung der Verbandsgemeinde Betzdorf. Dabei werden die Entwicklungsziele der einzelnen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Betzdorf zugunsten der Entwicklungsziele des Gesamtraums - Verbandsgemeinde Betzdorf - verlagert. Es ist mit Synergieeffekten zu rechnen. In der Verbandsgemeinde Betzdorf stellen die Ortsgemeinden und die Stadt Betzdorf de facto einen zusammenhängenden Funktionsraum dar. Eine Unterscheidung nach einzelnen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Betzdorf entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Wie schon dargelegt, herrscht in der Verbandsgemeinde Betzdorf eine besondere städtebauliche und naturräumliche Situation vor. Ein Hauptanliegen dieses Szenarios liegt darin, eine auf die beschriebene städtebauliche und naturräumliche Situation abgestimmte Flächennutzung zu entwickeln. Ein Anliegen ist es, z.B. eine in die bewaldeten Steillagen ausufernde Siedlungsentwicklung zu stoppen, um somit die Beeinträchtigung des sensiblen Raum-/ Landschaftsbildes der Verbandsgemeinde Betzdorf zu reduzieren.



In Anlehnung an den Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz stellt sich die Siedlungsentwicklung des Szenarios 1 „Konzentration“ dar. *„Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben städtebauliche Innenentwicklung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor Neuausweisung von Flächen im Außenbereich“.* [...] *Es ist eine stärkerer interkommunale Abstimmung von Flächenausweisungen im Rahmen der Bauleitplanung[...] anzustreben* (vgl. LEP III, 3.2.1.2).

Der wesentliche Bestandteil von Szenario 1 war die Entwicklung eines interkommunalen Wohngebiets in der Ortsgemeinde Grünebach („In der Struth“). Dadurch wird eine Kompensation des Wohn- und Mischbauflächenbedarfs überwiegend der Ortsgemeinden, Alsdorf, Grünebach und teilw. der Stadt Betzdorf erreicht. Somit übernimmt die Ortsgemeinde Grünebach in Zukunft einen Großteil der Wohnfunktion für die Verbandsgemeinde Betzdorf. Die weiteren Bestandteile sind:

- Nutzungsmischung im Bereich der Bahnbrache (Stadt Betzdorf, Fläche 19/1, ca. 4,0 ha Potential für Wohnnutzung).
- Weitere Baulandausweisung am Ortsrand der Ortsgemeinde Scheuerfeld unter grundsätzlicher Wahrung der vorhandenen Siedlungszäsur zwischen Scheuerfeld und Betzdorf-Bruche. Erweiterung des Bebauungsplans „Hanfsland“ der Ortsgemeinde Scheuerfeld.
- Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in den bereits dargestellten Wohn- und Mischbauflächenbereichen, wie z.B. in der bereits vollzogen Nachverdichtung in dem nördlichen Bereich der Stadt Betzdorf. Auf eine Quantifizierung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung wurde zunächst verzichtet.

Zu bedenken ist allerdings auch, dass durch die großflächige Darstellung von Bauflächen im Bereich „In der Struth“ einer der größten Offenlandkomplexe in der Verbandsgemeinde Betzdorf und ein wichtiger Haselhuhnvernetzungskorridor in erheblichem Maße in Anspruch genommen wird, mit gravierenden Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild.

Hinsichtlich der vorgenannten Thematik sei auf die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP III) verwiesen:

zu 2.4.3.3. LEP

In Anbetracht der Tatsache, dass die Standortvorteile der zentralen Orte inzwischen auch in direkt angrenzenden Gemeinden auftreten können, ist es folgerichtig, die mit den zentralen Orten eng verbundenen Gemeinden in die Schwerpunktbildung einzubeziehen, falls der zentrale Ort aus bestimmten Gründen nicht in der Lage ist, einzelne Funktionen wahrzunehmen. Diese, als "Funktionsraum" des zentralen Ortes definierten Räume können im regionalen Raumordnungsplan abgegrenzt werden und verpflichten die Gemeinden zur engen interkommunalen Abstimmung. Dabei kann auch auf die Instrumente in den §§ 204, 205 Baugesetzbuch zurückgegriffen werden. Dies trifft im wesentlichen auf alle Oberzentren, aber auch auf leistungsstarke Mittelzentren des Landes zu (vgl. LEP, S 44).

2.4.3.3 G *Raumnutzungskonflikte zwischen zentralen Orten und Gemeinden ihres Umlandes sollen möglichst abgebaut und neue verhindert werden. Dabei ist zu prüfen, ob und in welcher Form ein Vorteilsausgleich zwischen den Gebietskörperschaften erzielt werden kann.*



- G** *Ist der zentrale Ort aus Gründen unzureichender räumlicher Entwicklungspotentiale, besonderer Belastungen im Umweltbereich oder Überlastungen im Verkehrsbereich nicht in der Lage, wesentliche Versorgungsfunktionen wahrzunehmen, können diese in geeigneten Gemeinden des Funktionsraumes des zentralen Ortes angesiedelt werden.*
- G** *Der **Funktionsraum** wird von Gemeinden gebildet, die mit dem zentralen Ort räumlich und funktional sehr eng verflochten sind. Wesentliche Kriterien hierfür sind die Auspendlerverflechtungen in den zentralen Ort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die siedlungsstrukturelle Ausprägung sowie die infrastrukturelle Tragfähigkeit der Gemeinde. Können benachbarte zentrale Orte dem Funktionsraum zugerechnet werden, ist vorrangig zu prüfen, ob die Einrichtungen in einem zentralen Ort angesiedelt werden können.*
- G** *Die dem Funktionsraum zugehörigen Gemeinden sind zu intensiver Zusammenarbeit verpflichtet. Der Funktionsraum zentraler Orte kann im regionalen Raumordnungsplan abgegrenzt werden.*

(vgl. LEP, S.35-36)



7.2. Szenario der „Expansion“ von Bauflächen an den Siedlungsrändern

Das Szenario „Expansion“ steht für eine weitere Siedlungsentwicklung, in der direkt vor Ort, d. h. auf der Gemarkung der jeweiligen Ortsgemeinde bzw. der Stadt Betzdorf Bauflächen entsprechend des Wohn- und Mischbauflächenbedarfs für das Jahr 2015 dargestellt werden.

Die Ortsgemeinden behalten somit ihre Eigenständigkeit, entsprechend der Funktionszuweisung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald. De facto wird mit Ausnahme der Stadt Betzdorf mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Eigenbedarf in den Ortsgemeinde gedeckt. Die Notwendigkeit, zusätzliche Versorgungseinrichtungen (bspw. Schule, Kindergarten) zu schaffen, reduziert sich auf ein Mindestmaß, da die bestehenden Einrichtungen im Hinblick auf Erreichbarkeit und Größe auch den zukünftigen Ansprüchen weitestgehend genügen.

Durch die „Expansion“ wird eine gleichmäßige „gerechte“ Verteilung von Wohn- und Mischbauflächen erreicht. Dies hat jedoch zur Folge, dass jede Kommune sich entsprechend ihres Bedarfs aufgrund der vorherrschenden naturräumlichen Gegebenheiten nach und nach weiter in die Höhe entwickeln wird und damit nicht unerheblich zur Ausuferung der Siedlungskörper mit beiträgt, mit all den negativen Folgen für die landespflegerischen Belange (z.T. gravierende Eingriffe) und das Landschaftsbild. Darüber hinaus ist auch aus wirtschaftlicher Sicht eine Bebauung der bewaldeten Steillagen als nicht unproblematisch zu beurteilen.

7.3. Landesplanerische Stellungnahme

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme hat sich die untere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 19. 04.2001 zu den Szenarienmodellen wie folgt ablehnend geäußert:

„In Ihrem Antrag werden zwei Szenarien für die weitere Siedlungsentwicklung (Wohn- und Mischbauflächen) in der Verbandsgemeinde Betzdorf zur Diskussion gestellt:

- Szenario Nr. 1: *„Konzentration“ auf die Siedlungskerne, Funktionsteilung im Funktionsraum*
- Szenario Nr. 2: *„Expansion“ an den Siedlungsrändern, Beibehaltung der Entwicklungsansprüche der einzelnen Ortsgemeinden und der Stadt Betzdorf*

Die in Szenario 1 genannte Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung in den bereits dargestellten Wohn- und Mischbauflächen ist auch ein wichtiger Bestandteil von Szenario 2.

Während sich das Szenario 2 an den Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes (Funktionsanweisung) orientiert, setzt die in Szenario 1 unter anderem angestrebte Funktionsteilung im Funktionsraum, hier insbesondere für die diskutierenden Alternativ-



flächen Z 1 (W), Z 2 (W) und Z 5 (W), eine entsprechende Abgrenzung im verbindlichen regionalen Raumordnungsplan voraus.

Da eine entsprechende Abgrenzung nicht besteht, steht die angestrebte Funktionsteilung nicht im Einklang mit den Vorgaben des verbindlichen regionalen Raumordnungsplanes.

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung (siehe Ziff. 2.4.3.3 LEP III, S. 35) können wesentliche Versorgungsfunktionen in geeigneten Gemeinden des Funktionsraumes des zentralen Ortes angesiedelt werden, sofern der zentrale Ort aus Gründen unzureichender räumlicher Entwicklungspotenziale, besonderer Belastungen im Umweltbereich oder Überlastung im Verkehrsbereich nicht in der Lage ist, diese wahrzunehmen.

Eine eingehende Analyse der bestehenden und anzustrebenden zentralörtlichen Ausstattung des Mittelzentrums Betzdorf sowie der bestehenden Flächenpotenziale ist nicht erfolgt.

Eine Einbeziehung und Diskussion der zentralörtlichen Ausstattung und Flächenpotenziale der unmittelbar angrenzenden Ortsgemeinden Kirchen mit ihren Ortsteilen als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums ist ebenfalls nicht erfolgt.

In der Stadt Betzdorf bestehen zwar Belastungen im Verkehrsbereich und im Umweltbereich, ob eine besondere Belastung oder Überlastung vorliegt, wurde nicht analysiert. Insofern fehlt unseres Erachtens ein Nachweis über die Notwendigkeit der Abgrenzung eines Funktionsraumes.

Entsprechend dem Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung (siehe Ziffer 2.4.3.3 LEP III, Seite 36) wird der Funktionsraum von Gemeinden gebildet, die mit dem zentralen Ort räumlich und funktional sehr eng verflochten sind. Wesentliche Kriterien hierfür sind die Auspendlerverflechtungen in den zentralen Ort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die siedlungsstrukturelle Ausprägung sowie die infrastrukturelle Tragfähigkeit der Gemeinde. Können benachbarte zentrale Orte dem Funktionsraum zugeordnet werden, ist vorrangig zu prüfen, ob die Einrichtungen in einem zentralen Orts angesiedelt werden können.

Auf Seite 11 führen Sie aus, dass in der Verbandsgemeinde Betzdorf zumindest die Ortsgemeinden Grünebach und Alsdorf sowie die Stadt Betzdorf defakto einen zusammenhängenden Funktionsraum darstellten. Eine Einbeziehung der Stadt Kirchen erfolgt – entgegen des oben genannten Prüfauftrages – nicht. Abweichend von der genannten Abgrenzung des Funktionsraumes wird eine Alternativfläche in der Ortsgemeinde Scheuerfeld zur Diskussion gestellt.

Entsprechend der Siedlungsstrukturellen Ausprägung besteht unseres Erachtens zu den Ortsgemeinden Grünebach und Wallmenroth aber auch zu der Ortsgemeinde Scheuerfeld keine sehr enge räumliche und funktionale Verflechtung zu der Stadt Betzdorf. Darüber hinaus wäre die infrastrukturelle Tragfähigkeit der genannten Gemeinden, aber auch der Ortsgemeinde Alsdorf zumindest zu bezweifeln, da nach unserer Kenntnis keine wesentlichen Grundversorgungseinrichtungen dort vorhanden sind. Zudem sind die noch verbliebenen Freibereiche der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Betzdorf –



mit Ausnahme des Ortsteil Dauersberg – im regionalen Raumordnungsplan als multifunktionaler, regionaler Grünzug dargestellt, so dass davon auszugehen ist, dass auch diese Bereiche eine ökologische, dem Ressourcenschutz dienende oder naherholungsbezogene und siedlungsgliedernde Funktion besitzen. Es wäre daher im Einzelnen zu prüfen, ob Flächenpotenziale zur Übernahme von wesentlichen, zentralörtlichen Versorgungsfunktionen überhaupt zur Verfügung stehen.

Die untere Landespflegebehörde führt dazu aus:

„Die Hinzuziehung weiterer Gemeinden zum Funktionsraum Betzdorf / Kirchen kann u. E. nur erfolgen, wenn der Bedarf tatsächlich nachgewiesen ist und wenn zudem untersucht ist, ob die Gemeinden tatsächlich geeignet sind, d. h. ob sie selbst ausreichend Entwicklungspotenzial bereitstellen können und ob eine bauliche Inanspruchnahme dieser Bereiche mit den freiraumbezogenen Zielvorgaben des Regionalen Grünzuges im Regionalen Raumordnungsplan (RRÖP) vereinbar sind.

So weist Wallmenroth unbeplante Entwicklungsbereiche nur noch in der Siegaue auf, die entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Vorrangbereich zu erhalten ist.

In Scheuerfeld bestehen nennenswerte unbebaute Bereiche nur noch zwischen Scheuerfeld und dem Ortsteil Betzdorf-Bruche. Dieser Bereich erfüllt aber innerhalb des regionalen Grünzuges als Grünzäsur elementare Freiraumfunktionen als Klimaschneise, bedeutende Naherholungszone, Lebens- und Vernetzungsraum für Pflanzen und Tiere sowie zur Gliederung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Eine weitere Reduzierung dieses bereits stark reduzierten Bereiches ist mit den genannten Freiraumfunktionen nicht mehr vereinbar. Eine Darstellung als Wohnbaufläche darf daher nicht erfolgen.

Alsdorf grenzt zwar an Betzdorf, weist aber innerhalb des engeren Verflechtungsraumes ebenfalls keine nennenswerten Flächenpotenziale auf. Als Entwicklungsflächen käme alleine der östlich von Alsdorf räumlich und topographisch völlig losgelöst vom Siedlungsbereich „In der Struth“ in Frage. Die Ausweitung der mittelzentralen Funktion von Betzdorf aus diesen großräumigen, hervorragend landwirtschaftlich und landschaftlich geprägten Offenlandbereich würde jedoch zu einer nicht ausgleichbaren Inanspruchnahme und bandartigen Zersiedlung der Landschaft führen und wäre mit seinen bedeutenden Freiraumfunktionen (regional bedeutsamer Offenland-Trittstein und großräumige Vernetzungsachse für den Arten und Biotopschutz, Naherholungsraum, klimatischer Ausgleichsraum, Siedlungsgliederung/Grünzäsur) innerhalb des regionalen Grünzuges nicht vereinbar. Der gesamte Bereich muss daher als regional bedeutsamer Offenlandbereich erhalten und gesichert werden. Eine Darstellung als Wohnbaufläche darf daher nicht erfolgen.

Grünebach ist als räumlich völlig losgelöste, dörflich geprägte Gemeinde für eine Einbeziehung in den mittelzentralen Funktionsraum ebenfalls ungeeignet und weist zudem keinerlei nennenswerte Entwicklungsflächen auf.

Wir halten es daher für sinnvoll, auf das Konzentrationsszenario insbesondere hinsichtlich der Erweiterungsfläche Z 1 – Z 5 gänzlich zu verzichten.

Darüber hinaus verweisen wir auf die sonstigen Hinweise der unteren Landespflegebehörde zur Betrachtung der Szenarien.



Eine entsprechende Abgrenzung eines Funktionsraumes wäre daher keine regionalplanerische Lösung der zu erwartenden Konflikte.“

Das Konzentrationsmodell wird somit nicht mehr weiter verfolgt.



8. Integration der Landschaftsplanung

Für die Verbandsgemeinde Betzdorf existiert – wie bereits im vorherigen Kapitel erwähnt - ein Landschaftsplan, dessen Entwicklungskonzeption in den Flächennutzungsplan zu integrieren ist.

Mit Ausnahme der nachrichtlichen Übernahmen, die in den Flächennutzungsplan übernommen werden müssen (Schutzgebiete und Flächen, die pauschal nach § 24 LPflG geschützt sind), unterliegen sämtliche Darstellungen der Landschaftsplanung grundsätzlich der Abwägung.

Die vorliegende Integration wurde nach den Stellungnahmen im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme überarbeitet.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht flächenscharf. Dies gilt nicht nur für die städtebaulichen, sondern auch für die landespflegerischen Darstellungen. Die Abgrenzungen von Schutzgebieten und die Darstellung der pauschal nach § 24 LPflG geschützten Flächen sind genauso flächenunscharf wie alle anderen Darstellungen. Die Flächenunschärfe ist auch methodisch durch die Verwendung unterschiedlicher Maßstäbe, durch die Übertragung der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan sowie durch die Heranziehung unterschiedlicher Medien (analog und digital) und der Zugrundelegung unterschiedlicher Grundkarten (ATKIS, LiKa R 60, TK25) gegeben.

Die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan ist nur behördenverbindlich. **Mit der Darstellung von landespflegerischen Maßnahmen kann kein Grundstückseigentümer bzw. kein Landwirt gezwungen werden, diese Maßnahmen auch umzusetzen.** Lediglich, wenn die Verbandsgemeinde oder die Gemeinde in den Besitz der Flächen kommt, kann sie diese entsprechend der Flächennutzungsplanung bewirtschaften bzw. nutzen oder pflegen. Es besteht also ein Ermessensspielraum. Wenn der wirtschaftliche Spielraum nicht gegeben ist oder wenn nicht verhältnismäßige Härten auftreten, brauchen die im Flächennutzungsplan dargestellten landespflegerischen Maßnahmen nicht umgesetzt werden, auch wenn die Flächen im Besitz der Gemeinden sind. Dargestellte Wohnbauflächen müssen auch nicht realisiert werden, wenn der Bedarf nicht da ist. Die Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan dient auch als Richtschnur bzw. als Richtlinie für Flurbereinigungsverfahren. Aber auch hier kann die Umsetzung nur im Rahmen der sonstigen Erfordernisse, die gesetzlich verankert sind, erfolgen.

Im Wesentlichen ist die Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1995 zu integrieren. Hinsichtlich der Darstellung im Flächennutzungsplan gibt es methodisch eine gewisse Reihenfolge in der Gewichtung. Am wichtigsten sind die Schutzgebiete/Schutzobjekte wie Naturschutzgebiete, geschützte, Landschaftsbestandteile aber auch Flächen die gemäß § 24 LPflG pauschal geschützt sind. Diese Flächen können quasi nur nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. In der nächsten Stufe der Gewichtung sind die Darstellungen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB zu sehen. Für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die auch gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt sind, haben landespflegerische Maßnahmen planerisch Vorrang vor den forst- oder landwirtschaftlichen Nutzungen. Als nächste Stufe gibt es die sonstigen



landespflegerischen Darstellungen auf land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen, die dem primären Nutzungszweck Land- oder Forstwirtschaft bzw. Städtebau untergeordnet sind. Der primäre Nutzungsaspekt wird um den landespflegerischen Aspekt ergänzt.

Die Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung gibt keine klaren Regeln vor, welche Flächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt werden sollen bzw. welche Flächen nur als sonstige landespflegerischen Maßnahmen als Aufsignatur dargestellt werden sollen. Es müssen also zusätzliche Kriterien entwickelt werden, welche der Darstellungen der Entwicklungskonzeption wie in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Dabei können die Vorgaben des LEP III bzw. des RROP Bedeutung erlangen. Es ist aber festzustellen, dass der derzeit gültige RROP, der für nahezu der gesamten Verbandsgemeinde Betzdorf mit Ausnahme von Dauersfeld Grünzug dargestellt hat, in der Entwicklungskonzeption der Landschaftsplanung nicht berücksichtigt wurde. Beziehungsweise wurden keine klaren Aussagen getroffen, welche der Flächen in dem Bereich des Grünzuges die Funktionen des Grünzuges wahrnehmen bzw. welche Flächen für die Funktion des Grünzuges aus landespflegerischer Sicht weniger relevant sind.

Folgende Leitlinien für die Integration gelten:

Für die Offenlandbereiche werden sämtliche Flächen, die in den Talauen von Bächen und Flüssen liegen, sowie alle kleineren Waldinseln als Flächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Zusätzlich werden die Offenlandbereiche zwischen Scheuerfeld und Bruche sowie Alsdorf und Grünebach aufgrund ihrer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild ebenfalls gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt. Landwirtschaftliche Flächen, die nicht gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt sind, befinden sich nur noch um Dauersberg herum sowie im äußersten Nordwesten der Verbandsgemeinde nördlich von Wallmenroth.

Im Wald werden neben den Niederwaldflächen, die landschaftsgeschichtlich bedeutende Strukturen sind, sowie wertvollen Buchen- und Eichenwaldstrukturen ebenfalls die Bachtäler pauschal als Flächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

Das Entwicklungsziel ist jeweils, sowohl im Wald als auch im Offenland, die Entwicklung von entsprechenden Biotopstrukturen entlang den Vernetzungslinien. Für den Niederwald ist eine Nieder- bzw. Mittelwaldbewirtschaftung und für die sonstigen Laubwälder ein gut strukturierter Wald mit hohem Altholzanteil vorgesehen. Für die Offenlandbereiche insbesondere zwischen Scheuerfeld und Bruche als auch Alsdorf und Grünebach ist eine strukturierte Offenlandschaft anzustreben. Dabei sollen die verschiedenen Nutzungsintensitäten Acker, intensives Grünland, extensives Grünland, Gehölzbestände in einem ausgewogenem Verhältnis zueinander stehen.

Soweit Flächen außerhalb der städtebaulichen Darstellungen betroffen sind, wird das Entwicklungskonzept der Landschaftsplanung entsprechend der oben dargestellten Methodik in den Flächennutzungsplan übernommen. Innerhalb der städtebaulichen Darstellungen erfolgt im Regelfall keine Integration der Landschaftsplanung, auch wenn Bäche als wichtige Vernetzungsstrukturen durch die Ortslagen führen. Soweit es die örtliche bauliche Situation erlaubt, sind neben den Bächen Streifen von der Bebauung freizuhalten und für den Naturschutz vorzusehen. Diese schmalen Streifen sind in der Regel nicht oder kaum in den Maßstäben 1:5.000 bzw. 1:10.000 darstellbar. Ansonsten gilt



durch die Darstellung der Bäche auch in der Ortslage, dass diese Bäche entweder naturnah zu erhalten, oder den Umständen entsprechend ökologisch aufzuwerten sind.

Zwar wäre es möglich, nach heutigen Kriterien zu entscheiden, in welche Richtung die jeweilige Gemeinde sich über den Zeithorizont der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans weiterentwickeln könnte und diesen Bereich bereits jetzt von landschaftspflegerischen Darstellung auszunehmen. Dies würde aber bedeuten, dass man heute festlegt, wie sich der Ort über den Zeithorizont des jetzigen Flächennutzungsplans hinaus entwickeln soll. Das Einbringen neuer Erkenntnisse, neuer Wertvorstellung und Paradigmen bei der Entscheidung der städtebaulichen Entwicklung in 5 bis 10 Jahren wird dadurch erschwert.

Insbesondere in den Bachauen sind Flächen dargestellt, die gemäß § 24 LPfIG geschützt sind. Eine Darstellung gemäß § 24 LPfIG bedeutet auch immer eine Darstellung gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn auf der dargestellten Fläche das gemäß § 24 LPfIG zu schützende Biotop durch Sukzession oder durch entsprechende landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht mehr vorhanden ist.

Neben den Flächen, die gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt werden, werden sonstige Maßnahmen im Offenlandbereich, wie Gehölze, Beachtung von Bodenschutz im Ackerbau, Streuobstbestände, etc. als sonstige Flächen für die Landespflege dargestellt. Diese Darstellungen von landschaftspflegerischen Aufsichtnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen bedeutet, dass landschaftspflegerische Maßnahmen in Abstimmung mit der Landwirtschaft vorzunehmen sind. Analog gilt das Gleiche für die Forstwirtschaft. Es werden jedoch nicht alle Darstellungen aus der Entwicklungskonzeption übernommen sondern nur die, die für die Weiterentwicklung der Kulturlandschaft von besonderer Relevanz sind.

Insbesondere bei den Aufsichtnahmen ist hervorzuheben, dass eine flächenscharfe Abgrenzung nicht gewollt ist. Spielraum für die spätere Umsetzung bleibt erhalten.

Die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Schutzgebiete werden überwiegend als Vorschlag in den Flächennutzungsplan übernommen. Zur rechtlichen Ausweisung bedarf es eines eigenen Verfahrens – ähnlich eines Bebauungsplanverfahrens – initiiert von den Landespflegebehörden.

Falls es zu konkreten Unterschutzstellungen gemäß den Vorschlägen des Landschaftsplans bzw. des Flächennutzungsplans kommen sollte, werden in dem Abstimmungsverfahren notwendige Korrekturen in der Abgrenzung der Schutzgebiete stattfinden.

Für die Neudarstellung von Bauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt die Abwägung mit den landschaftspflegerischen Zielvorstellungen im orts-/stadtspezifischen Teil. In einem ersten Abwägungsschritt wird der grundsätzliche Bedarf zur Darstellung weiterer Bauflächen festgestellt. Sodann erfolgt die Abwägung der im Landschaftsplan dargestellten und formulierten landschaftspflegerischen Zielvorstellungen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Ausgleichsmaßnahmen werden für die "echten" Neudarstellungen nicht gesondert genannt. Es wird nur der Bereich angegeben, der hinsichtlich räumlichem und funktionalem Zusammenhang aus landschaftspflegerischer Sicht gut geeignet ist. Im Rahmen der Inte-



gration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan werden relativ große Flächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB als Flächen für Natur und Landschaft dargestellt. Für die jeweils folgende verbindliche Bauleitplanung steht somit ein "Flächenpool" von geeigneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für jede Gemarkung zur Verfügung.

Die Darstellung der Flächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB erfolgt nicht gemäß der Planzeichenverordnung, um auch eine für den Laien gute und prägnante Lesbarkeit zu ermöglichen. Mit der gewählten Darstellung treten die Vernetzungslinien und die wichtigsten landespflegerischen Aussagen im integrierten Flächennutzungsplan deutlich hervor. Durch die zusätzliche Hereinnahme der "T-Signatur" sowohl im farbigen Plan, aber besonders im schwarz-weißen Plan wird die Aussagekraft geschwächt, da diese eine zusätzliche Darstellung ist, die gelesen, erkannt und zugeordnet werden muss; die Lesbarkeit wird somit erschwert.

Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) und regionaler Raumordnungsplan (RROP)

Die übergeordneten Planungen sind bei der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Darstellung von landespflegerischen Maßnahmen. Der derzeit gültige Raumordnungsplan stellt, wie bereits mehrfach erwähnt, für die gesamte Verbandsgemeinde mit Ausnahme von Dauersberg einen Grünzug dar. Der Entwurf des Raumordnungsplans stellt ebenfalls für die gesamte Verbandsgemeinde mit Ausnahme von Dauersberg Grünzug dar, jedoch erst ab einem Abstand von ca. 300 m um die Ortslagen. Mit Ausnahme des Naturschutzgebiets werden auch keine Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz dargestellt. Vorbehaltsflächen sind südlich von Betzdorf und Alsdorf und Grünebach sowie nördlich von Alsdorf und Grünebach dargestellt. Insbesondere die Darstellungen des Grünzuges und der Vorrangflächen sind im Flächennutzungsplan besonders zu berücksichtigen sowie die Vorrangflächen. Die Vorrangfläche ist durch die nachrichtliche Darstellung als Naturschutzgebiet bereits ausreichend berücksichtigt. Nach Möglichkeit soll durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan auch auf dieser Planungsebene die besonderen Funktionen des Grünzuges planerisch geschützt und gestärkt werden. Dazu bietet sich grundsätzlich die Möglichkeit, derartige Flächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB darzustellen. Dies würde bedeuten, dass im Außenbereich die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit Ausnahme von Dauersberg gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt werden. Diese pauschale Darstellung ist auf der Planungsebene jedoch nicht gerechtfertigt. Hinweise, welche Flächen in diesem Grünzug warum und weshalb gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB darzustellen sind, müsste der Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Betzdorf liefern. Dies ist jedoch in der notwendigen methodischen Klarheit nicht der Fall. Vielfach reicht es aus, um den Zielen des Grünzuges zu genügen, land- und forstwirtschaftliche Flächen ohne landespflegerische Darstellung darzustellen.

Eine besondere Darstellung des Grünzuges im Flächennutzungsplan unterbleibt. Bezüglich der Problematik der Darstellung von neuen Bauflächen im Grünzug wird auf das Kapitel 3 verwiesen.

FFH- und Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie

In der Liste der vom Landes Rheinland-Pfalz der EU gemeldeten FFH- und Vogelschutzgebiete sind keine Flächen aus der Verbandsgemeinde Betzdorf enthalten. Jedoch sind Flächen der Verbandsgemeinde Betzdorf in der Schattenliste der Umweltschutzverbände enthalten, die von den Verbänden ebenfalls der EU gemeldet wurden. Im Rahmen der



FFH-Richtlinie wird es von der EU bezüglich der Meldung von Gebieten Nachforderungen an die Bundesrepublik Deutschland und somit auch an Rheinland-Pfalz geben. Es kann daher angeraten sein, falls städtebauliche Neudarstellungen Flächen gemäß FFH- und Vogelschutzgebiete tangieren, eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung durchzuführen. Jedoch ist eine Darstellung im Flächennutzungsplan nicht notwendig und auch nicht angeraten, so lange die entsprechenden Flächen nicht als FFH- bzw. Vogel-schutzflächen verbindlich von allen Verwaltungsebenen anerkannt sind.



9. Sonstige Fachplanungen

9.1 Land- und Forstwirtschaft

Wie bereits im Kapitel zur Integration der Landschaftsplanung dargelegt, sind im Außenbereich die land- und forstwirtschaftliche Flächen z. T. überlagert mit Darstellungen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB und sonstigen landespflegerischen Aufsichtnahmen überlagert. Ein Integrationsvorschlag wurde bereits im Rahmen des Antrags auf landesplanerische Stellungnahme vorgestellt, hierauf hat insbesondere die Landwirtschaft reagiert und dargelegt, dass für einige Flächen eine Darstellung gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB nicht erfolgen sollte. Dies wurde in dem jetzigen Entwurf entsprechend berücksichtigt.

In der Forstwirtschaft gibt es im Regelfall keine Konflikte zwischen den gewünschten landespflegerischen Darstellungen und den Zielen der Forstwirtschaft, da die Forstwirtschaft neben der Erzielung von Holzerträgen auch andere Funktionen, insbesondere hinsichtlich Naturhaushalt und Erholung zu erfüllen hat.

Sobald durch Neudarstellungen von Bauflächen Waldflächen betroffen sind, sind spätestens im Rahmen der Umsetzung der Planung forstwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Primär wird von der Forstwirtschaft die Ersatzaufforstung gefordert. Dies ist aber in waldreichen Gebieten in der sich auch die Verbandsgemeinde Betzdorf befindet schwierig bis unmöglich umzusetzen. Alternativ ist die Forstwirtschaft auch mit qualitativen Verbesserungen im Wald als forstwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme einverstanden. Welche forstwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahme zum Tragen kommt, wird im Detail im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt.

In etlichen Fällen rückt die Bebauung an den Wald heran bzw. in den Wald hinein. Dabei ist zu beachten, dass die Bebauung, je nach der Situation vor Ort, einen Mindestabstand zum Wald wahren muss, um zu vermeiden, dass vom Wald auf die Bebauung Schäden ausgehen können (Schneebruch, Windwurf). Die notwendigen Abstände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten, die Abstände zu wahren, die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht festgelegt werden können. Im Extremfall kann es dazu führen, dass die neu dargestellten Bauflächen, um einen ausreichenden Abstand zum Wald zu wahren, nicht in vollem Umfang bebaut werden können.

Auf der anderen Seite können auch von Bebauungen auf den Wald Gefahren ausgehen (Funkenflug). Auch hierzu sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung der Gebäude entsprechende Maßnahmen zur Verhinderung des Funkenflugs sicher zu stellen.

Das Abstandserfordernis richtet sich nach Waldart, Hauptwindrichtung und Exposition. In vielen Fällen können in den Abstandsflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen untergebracht werden.

Unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 14 Landeswaldgesetz eine Genehmigung der Forstbehörde erforderlich, wenn die Bodennutzungsart „Wald“ geändert wird.



9.2. Wasserwirtschaft

Die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Sieg, der Heller und des Daadenbachs sind aufgenommen. Die natürlichen Überschwemmungsgebiete, die im Landschaftsplan enthalten sind, weichen von den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten teilweise erheblich ab. Eine Neudarstellung von Bauflächen oder auch die Beibehaltung dargestellter, aber noch nicht bebauter Flächen innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiete ist nicht zulässig. Eine Darstellung von Bauflächen innerhalb der natürlichen Überschwemmungsgebiets sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Durch die Realisierung der dargestellten Bauflächen findet immer ein Eingriff in den Wasserhaushalt statt. Des Weiteren werden vielfach Wälder gerodet, die ein höheres Wasserspeichervermögen haben als z.B. Offenland. Dadurch steigt für den angeschlossenen Vorfluter die Hochwassergefahr. Insofern sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz sämtliche Maßnahmen auszuschöpfen, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Die Versiegelung ist durch entsprechende Festsetzungen der Oberflächenbeläge und Minimierung der Erschließungsstraßen und überbaubaren Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Des Weiteren ist zu prüfen, ob Rückhaltungsmöglichkeiten in Form von Zisternen oder flachen, bewachsenen Mulden auf den Baugrundstücken möglich sind. Darüber hinaus sind zentrale Rückhaltungsmöglichkeiten im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung vorzusehen, um eine möglichst weitgehende Zurückhaltung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Als letzte technische Möglichkeit ist eine Drosselung über einen Kanalstauraum vorzusehen. Aufgrund der häufig relativ steilen Hangneigung in der Verbandsgemeinde sind naturnahe Rückhaltungsmöglichkeiten begrenzt. Diesbezüglich bleiben als effektive Maßnahmen die Festsetzung von Zisternen bzw. der Bau von Kanalstauräumen. Dagegen besteht in nicht so steilen Hanglagen aufgrund der geringeren Hangneigung die Möglichkeit einer naturnahen Zurückhaltung sowohl auf den Baugrundstücken als auch zentral, bevor das Niederschlagswasser den Vorflutern zugeleitet wird.

9.3. Altlasten

Altlasten werden in den Flächennutzungsplan nur dann dargestellt, wenn diese sich mit Neudarstellungen von insbesondere Bauflächen überschneiden. Ansonsten findet aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Darstellung von Altlastenverdachtsflächen in den Flächennutzungsplan statt, es sei denn der Nachweis dieser Altlasten ist einwandfrei gesichert. Im Rahmen der auf den Flächennutzungsplan folgenden Planungen sind mit den zuständigen Behörden ggf. detaillierte Untersuchungen abzustimmen bzw. entsprechende Festsetzungen zu treffen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfüllen die entsprechenden Darstellungen die Funktion eines Warnhinweises.

9.4. Ver- und Entsorgung

Von Seiten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger gibt es keine Hinweise, dass es Probleme hinsichtlich der Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitung für die Plangebiete gibt. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

In den Flächennutzungsplan wurden die Planungen der RWE Transportnetz-Strom GmbH hinsichtlich den Änderungen der Hochspannungsleitungen aufgenommen. Aufgrund der Übersichtlichkeit werden Mittelspannkabel und das Freileitungsnetz nicht in den Flächennutzungsplan übernommen. Zum Teil ist das Freileitungsnetz von den Planungen



berührt. Hierzu besteht die Notwendigkeit, soweit es möglich ist, dass im Falle einer Flächenänderung die Anlagen möglichst nicht verändert werden sollen.

Auch andere wesentliche Leitungen, wie die der PLEdoc sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Innerhalb der Verbandsgemeinde Betzdorf befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. In der Regel ist darauf zu achten, dass bei Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Es können jedoch besondere Fälle auftreten, in denen die entsprechende Berücksichtigung nicht in der gewünschten Art und Weise erfolgen kann.

Windenergie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll es keine Steuerung der Windenergie auf Flächennutzungsplanebene geben. Falls es sich als notwendig erweist, die Windenergienutzung im Rahmen des Flächennutzungsplans zu steuern, wird es hierzu eine eigene Fortschreibung geben.

9.5. Verkehr und Immissionen

Etliche der neu darzustellenden Flächen liegen an klassifizierten Straßen. Da es in der Verbandsgemeinde Betzdorf aufgrund der topographischen Situation zu gut wie keine städtebaulich vernünftigen Alternativflächen gibt, bleibt in diesen Fällen nur die Darstellung auch an Straßen, die eine hohe Verlärmung aufweisen. In der Regel ist jedoch eine Umsetzung der Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, in der man passive und gegebenenfalls aktive (Lärmschutzwälle, Lärmschutzwände) Maßnahmen festgesetzt werden. Sobald neu dargestellte Flächen direkt an klassifizierten Straßen angrenzen, ist davon auszugehen, dass zumindestens die erste Bauzeile über die Richtwerte hinaus verlärmert sein wird, so dass in der verbindlichen Bauleitplanung passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die neuen Baugebiete über die jeweils vorhandenen Ortsdurchfahrten erschlossen werden. Ausnahmen hiervon sind nur mit Zustimmung des Landesbetriebs Straßen und Verkehr möglich.

Zum Teil rückt Bebauung an Bahnlinien heran. Von den Bahnlinien gehen Immissionen verschiedenster Art aus. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären und entsprechend festzustellen, ob Richtwertüberschreitungen durch Bahnlärm vorhanden sind und wenn sie vorhanden sind, ist durch entsprechende passive und/oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Teilweise erfolgen Darstellungsänderungen im Bereich von noch entsprechend gewidmeten Bahnanlagen. Hierzu ist festzustellen, dass durch eine andere Darstellung im Flächennutzungsplan die Widmung der im Plan festgestellten Bahnanlagen nicht rechtswirksam wird. Eine anderweitige Nutzung der entbehrlich gemeldeten Flächen im Bahnhof Betzdorf ist nur nach einem Rückbau der noch vorhandenen Eisenbahninfrastruktur oder nach einer Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt möglich.



9.6. Gewerbe und Immissionen

Zum Teil rückt Wohn- und Mischbebauung an gewerbliche Bauflächen bzw. neue gewerbliche Bauflächen an Wohn- und Mischbebauung heran. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch entsprechende aktive und passive Festsetzungen sicher zu stellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

9.7. Freizeitanlagen und Immissionen

Teilweise rücken Wohnbauflächen an Freizeitanlagen heran. In diesen Fällen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu überprüfen, ob es ggf. zu Richtwertüberschreitungen kommt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festsetzungen zu treffen (Wahrung von Abständen, aktive Lärmschutzmaßnahmen, passive Lärmschutzmaßnahmen), die geeignet sind, die entsprechenden Richtwerte einzuhalten und somit auch gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

9.8. Abgrabungen

Aktuelle Abgrabungen gibt es in der Verbandsgemeinde Betzdorf nicht.. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird von dem Bergbauamt eine entsprechende Stellungnahme erwartet, ob eventuell geplante Neudarstellungen vom vergangenen Bergbau betroffen sein könnten.

9.9. Denkmäler

Natur- und Kulturdenkmäler sind - soweit bekannt - in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll von zuständigen Trägern überprüft werden, ob ggf. weitere Denkmäler, ggf. auch Bodendenkmäler, im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollten.

9.10. Bergbau und Geologie

Die dargestellten Flächen des Flächennutzungsplans werden von einer Vielzahl historischer Bergwerksfelder überdeckt. Bei Einzelvorhaben ist das Landesamt für Geologie und Bergbau, Postfach 10 02 55, 55133 Mainz, zu beteiligen.

Bei der Umsetzung des Flächennutzungsplans sind die Vorgaben des Bodenschutzes, wie z.B. Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch, Landesbauordnung und Landespflegegesetz zu beachten.

Die Niederbringung von Bohrungen zur Nutzung von Erdwärme ist von den örtlichen hydrogeologischen Untergrundverhältnissen abhängig, die innerhalb dieses Verfahrens nicht pauschal beurteilt werden können. Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dazu Stellung nehmen. In diesem Zusammenhang wird auf den vom Ministerium für Umwelt und Forsten herausgegebene Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden verwiesen.

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.



Flächennutzungsplan Verbands- gemeinde Betzdorf

Neuaufstellung

B - Ortslagenteil



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	54
2.	Flächenbewertung potenzieller Bauflächen	55
	2.1 Ortsgemeinde Alsdorf.....	60
	2.2 Stadt Betzdorf.....	68
	2.3 Ortsgemeinde Grünebach.....	88
	2.4 Ortsgemeinde Scheuerfeld.....	95
	2.5 Ortsgemeinde Wallmenroth.....	103

Anhang: Bewertungsschema Unterlagen des Zielabweichungsverfahrens



1. Vorbemerkungen

Im Rahmen diverser Ortsbegehungen ab Sommer 1999 wurden vor Ort zusammen mit Vertretern des Fachbereichs Bauen der Verbandsgemeindeverwaltung der Stadt und der Ortsgemeinden und des Planungsbüros sämtliche in Frage kommenden, bestehenden und potenziellen Flächen näher untersucht.

Aufgrund der notwendigen Alternativdiskussion bei Neuaufstellungen von Flächennutzungsplänen sind auch in den Gemeinden, in den sich die Entwicklungsrichtungen bereits verfestigt haben, teilweise weitere Diskussionsflächen aufgenommen. Dies ist im Rahmen einer sachgerechten Abwägung erforderlich.

Des Weiteren müssen alle Flächen diskutiert werden, die dargestellt, aber noch nicht bebaut sind. Jedoch wurde bei den Flächen, die offensichtlich für eine weitere städtebauliche Entwicklung unproblematisch geeignet sind, auf eine Rücknahmediskussion verzichtet.

Das Ergebnis ist in einer tabellarischen Auflistung im Anhang zusammengefasst.



2. Flächenbewertung potenzieller Bauflächen

Methodik / Bewertungsmodell

Die Tabellen „Flächenbewertung“ (siehe im Anhang) beinhalten für jede Ortsgemeinde und die Stadt Betzdorf zum einen eine Beschreibung der Bestandssituation und zum anderen eine Bewertung sämtlicher untersuchter (bestehende und potenzielle) Bauflächen (siehe im Anhang, Bewertungsschema für die untersuchten bestehenden und potentiellen Bauflächen). Kritisch in die Untersuchung mit einbezogen wurden, wie schon dargelegt, auch nicht bebaute, bereits dargestellte Bauflächen.

Die Bezeichnung der einzelnen Bauflächen erfolgt in einer chronologischen Nummerierung für jede Ortsgemeinde und die Stadt Betzdorf. Etliche Flächen, die noch in der landespflegerischen Stellungnahme behandelt wurden, werden nicht mehr weiter verfolgt. Dadurch sind in der Nummerierung Lücken entstanden. Die Nummerierung in den Tabellen „Flächenbewertung“ ist identisch mit der Bezeichnung im Planentwurf (M.: 1:10.000).

z. B.:	
S 1 (W)	= Scheuerfeld, Fläche Nr. 1 (Wohnnutzung)
B 8 (G)	= Betzdorf, Fläche 8 (Gewerbe)

Die angestrebte Flächendarstellung ist in der Signatur hinter der Flächennummerierung enthalten:

W - Wohnbaufläche
M - gemischte Baufläche
G - Gewerbebaufläche
SO - Sondergebiet
Gem - Fläche für Gemeinbedarf
Ver - Fläche für Verkehr
LW - Fläche für Landwirtschaft
FW - Fläche für Forstwirtschaft / Wald
Gr - Grünfläche

Die Beschreibung der Bestandssituation der einzelnen Flächen erfolgt unter Angabe:

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

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

BA - Hainsimsen - (Traubeneichen -) Buchenwald
HA - Sternmieren - Stieleichen - Hainbuchenwald der Täler
SB - Erlen- und Eschen Quellbach- und Quellsumpfwald



Basengehalt →	mäßig reich	basen- arm	mäßig arm	basen- arm	basenarm
mäßig frisch bis frisch	HA		BAb		BA
sehr frisch	--		BAbi		BAi
feucht	HAu		--		--
sehr nass	SB		SB		

- der hydrologischen Gegebenheiten (Wasser),
- der Eignung für die Erholung,
- der Topographie, der Ausrichtung, der Exposition,
- der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten,
- der Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen der Stadt Betzdorf und der nächstgelegenen Bahnhaltepunkte,
- der Auswirkung auf das Siedlungsbild,
- der Lage in einem Schutzgebiet,
- der Biotopvernetzung und
- der landespflegerischen Ziele

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

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

(+)	=	positiv
(0)	=	neutral
(-)	=	negativ

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

Die Beeinträchtigung ist:

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

• Erschließung

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



- **Exposition**

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

- **Einbindung**

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

- **Erreichbarkeit**

Hier wird Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen (City Betzdorf) und Haltepunkte von potentiellen und bestehenden Bauflächen bewertet.

- **Landschafts-/Ortsbild**

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

- **Umweltfaktoren**

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

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

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

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

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



Wesentliches Kriterium für den Umweltfaktor **Biotopvernetzung** ist, ob wichtige oder mäßig wichtige Vernetzungslinien durch das potenzielle Baugebiet betroffen sind.

• **Immissionen / Nutzungskonflikte**

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

Bei einigen Neudarstellungen sind Altlastenverdachtsflächen betroffen. Diese werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan gekennzeichnet. So gilt folgender Hinweis: Bei konkret anstehender Nutzungsänderung ist eine Kontaktaufnahme mit der SGD Nord erforderlich, um zu erörtern, inwieweit vor der konkret anstehenden Nutzungsänderung Untersuchungen und Sanierungen erforderlich sein könnten.

In einem dritten Abschnitt werden noch allgemeine Aussagen hinsichtlich der übergeordneten Planungen sowie den Charakter der Darstellung und die Notwendigkeit von landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

• **Anmerkungen**

Falls notwendig erfolgen wichtige Anmerkungen zu der jeweiligen Fläche, die im Abwägungsprozess durchaus von Bedeutung sind.

• **Charakter der Darstellung**

In der Zeile Charakter der Darstellung wird dargestellt, ob es sich hierbei um eine Neudarstellung, um eine nachrichtliche Darstellung oder um eine Beibehaltung der bisherigen Darstellung handelt.

• **Ausgleichsmaßnahmen**

Hier erfolgen Aussagen, ob landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Und es werden Vorschläge gemacht, wo und in welcher Art die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen können.

• **LEP III, RROP**

In diesen Zeilen erfolgen Aussagen, ob die Neudarstellung relevante Aussagen des Landesentwicklungsprogramms III des regionalen Raumordnungsplans und auch des Entwurfs des RROP vom August 2002 berühren.

Erklärung der Kürzel

Landesentwicklungsprogramm III (LEP III)

- a: Erholungsraum
- b: Schwerpunktraum für den Freiraumschutz
- c: Vernetzungssachse Sieg

Regionaler Raumordnungsplan (derzeit gültig)

- d: Landschaftsraum mit guter Eignung für Erholung und Fremdenverkehr
- e: Weitere Gebiete mit besonderer Bedeutung für Erholung und Fremdenverkehr
- f: Regionaler Grünzug gemäß Interpretation der Kreisverwaltung



Regionaler Raumordnungsplanentwurf 8/2002

g: Regionaler Grünzug

h: Vorbehaltsgebiet für Arten- und Biotopschutz

i: Siedlungsäsur

j: Gewässer mit Vorrang für die natürliche Fließgewässerentwicklung von Sieg, Heller und Daadenbach

Zielabweichungsverfahren

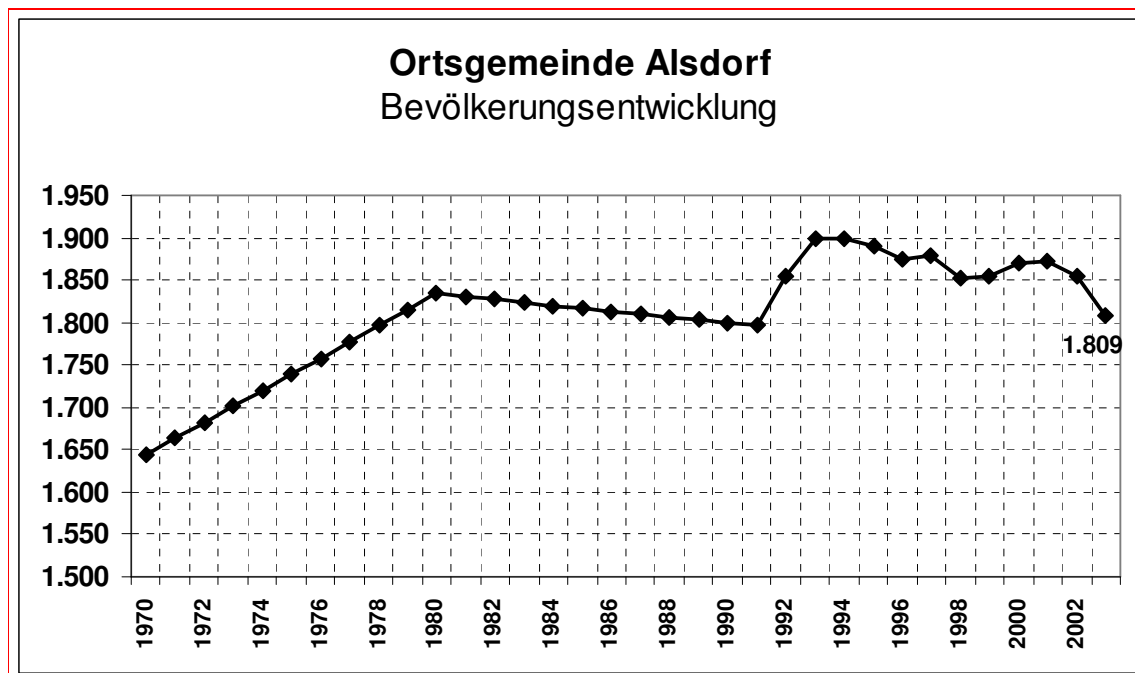
Im Dezember 2003 wurde für die Flächen B24a, S3/2, S9 und G5 ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet. Mit Schreiben vom 13.08.2004 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord wird auf die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 1988 verzichtet, da landesplanerische Belange den Flächendarstellungen nicht entgegen stehen. Es wird jedoch in diesem Schreiben hervorgehoben, dass von den Landespflegebehörden geäußerte Bedenken nachvollziehbar sind, diese jedoch auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung zu würdigen sind.

Da für das Zielabweichungsverfahren die Unterlagen bezüglich der Gebotenheit der Darstellung und der landespflegerischen Belange in einer Tiefe zusammen gestellt worden sind, die für einen Flächennutzungsplan normalerweise nicht üblich ist und in diesen Unterlagen bereits nachvollziehbar die Belange der Landespflege dargestellt wurden, aber auch die Notwendigkeit der städtebaulichen Darstellungen in der Abwägung der städtebaulichen und landespflegerischen Belange nachgewiesen wurden, werden die Unterlagen für das Zielabweichungsverfahren als Anlage zur Begründung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beigelegt.

Auch auf Grundlage dieser Unterlagen leiten die Landespflegebehörden ab, dass aus fachlicher Sicht eine entsprechende Darstellung als Baufläche nicht erfolgen darf. Jedoch werden, wie aus den Unterlagen des Zielabweichungsverfahrens bereits hervorgeht, von der Ortsgemeinde bzw. der Stadt Betzdorf und der Verbandsgemeinde Betzdorf die städtebaulichen Belange gegenüber den landespflegerischen Belangen höher bewertet. Des Weiteren wird in den Zielabweichungsunterlagen landespflegerisch dargelegt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft zwar gravierend ist, jedoch ausgleichbar. Insofern bleibt es bei den entsprechenden städtebaulichen Darstellungen der angesprochenen Flächen.



2.1 Ortsgemeinde Alsdorf – Potenzielle Bauflächen



Die Ortsgemeinde Alsdorf stellt Bauflächen (ca. 2,6 ha Wohn- und Mischbauflächen) zu viel dar.

Die Verbandsgemeinde Betzdorf stellt, auf das Jahr 2015 bezogen, 6,4 ha zu wenig dar. Allein die Stadt Betzdorf stellt, bedingt durch topografische und landespflegerische Restriktionen, 9,0 ha zu wenig dar. Bei der Verbandsgemeinde Betzdorf kann, mit Ausnahme des Stadtteils Dauersberg, von einem Siedlungskörper ausgegangen werden. Defakto bilden die Ortsgemeinden und die Stadt Betzdorf in der Verbandsgemeinde Betzdorf einen Funktionsraum; formal jedoch nicht, wie in der landesplanerischen Stellungnahme ausgeführt wurde. Dennoch nehmen die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Betzdorf, soweit es ihnen möglich ist, die Einwohnerentwicklung auf, die der Stadt Betzdorf als Teil eines Mittelzentrums eigentlich zugedacht ist. Von daher ist es gerechtfertigt, dass die Ortsgemeinde Alsdorf, in moderater Form, über den eigentlichen bedarfsorientierten Bedarf hinaus Bauflächen darstellt, um entsprechenden Bedarf der Stadt Betzdorf aufnehmen zu können.



Ortsgemeinde Alsdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	A 1/1 (W) A 1/2 (FW)	A 3 (LW)	A 5 (W)	A 6 (G)	A 9 (G)
- Lage	am südlichen Ortsrand	am nördlichen Rand der Gemarkungsgrenze	im südlichen Bereich der Ortslage	am nordwestlichen Ortsrand	im nördlichen Bereich der Ortslage, unmittelbar südlich an die Bahnlinie angrenzend
- Größe in ha	A 1/1: 2,3 A 1/2: 1,6	1,1	1,2	1,8	0,4
- jetzige Nutzung	struktureiches mäßig intensiv bis extensiv genutztes Grünland, Vorwald	mäßig extensiv genutztes Grünland in Talau	bebaut, bzw. gemäß § 34 BauGB bebaubar	Obstwiese, Versorgungsfläche, bebaut	Gewerbe (Bahnbrache)
- derzeitige Darstellung	W – Fläche	G – Fläche	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche: 0,9 ha Versorgungsfläche: 0,5 ha M-Fläche: 0,4 ha	Bahnanlage
- hpnV	BA/BAb	HA/BAb	BA	BAb	BAb
- Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Heller unmittelbar angrenzend	Daadenbach ca. 150 m nordöstlich	Heller ca. 120 m westlich	Heller ca. 100 m nördlich
- Erholungsraum	Hanglage, Schutzhütte, gute Eignung für die landschaftsbezogene Erholung	Tallage – gute Eignung	Hanglage – gute Erholungseignung	Ortsrandlage – gute Erholungseignung	-
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	> 10 % nach Nordost hin zum Siedlungsbereich	< 10% nahezu eben	> 10 % nach Nordost hin zur Ortslage	< 10% nach Westen hin zum Sportplatz	eben
- verkehrliche Erschließung	Anschluss an bestehende Ortsstraße möglich	Anschluss an Straße „Kupferhütte“	vorhanden	Anschluss über Boelstr.	Anschluss an Hauptstraße vorhanden
- Erreichbarkeit (Bahnhalttepunkt Innenstadt-Betzdorf)	ca. 1.000 m ca. 2.000 m	direkt ca. 1.800 m	ca. 1.000 m ca. 2.000 m	direkt ca. 1.800 m	ca. 1.800 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	die Ortslage wird nach Südwesten arrondiert	die Ortslage. bzw. die bestehenden gewerblichen Ansätze werden nach Norden arrondiert	kleinere Abrundung der Ortslage im südwestlichen Bereich	kleiner Abrundung der nordwestlichen Ortslage	Arrondierung der gewerblichen Ansätze nach Norden
- Schutzgebiete/-objekte	keine	vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet	keine	teilw. geplantes Landschaftsschutzgebiet	am Rand eines vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes
- Vernetzung	Rest eines offenen Korridors zw. Bebauung und Wald bzw. großzügiger Übergangsbiotop zum Wald	wichtige Vernetzungssachse entlang der Heller		Teil einer Gehölzvernetzungsline am Ortsrand	-
- landespflegerische Ziele	Erhalt, Extensivierung des Grünlandes	Extensivierung (Erholung, Landschaftsbild)		Entwicklung einer Zone mit besonderer Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung	Ortsrandeinbindung, Eingliederung von Bauflächen mittels Gehölzpflanzung



BEWERTUNG	A1/1 (W) A1/2 (FW)	A 3 (G)	A5 (W)	A 6 (G)	A 9 (G)
Erschließung	(0)	(+)	(+)	(+)	(+)
Exposition	(-)	(+)	(-)	(0)	(+)
Erreichbarkeit	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Einbindung	(0)	(0)	(+)	(+)	(+)
Orts- u. Landschaftsbild	---	---		---	-
Umweltfaktoren					
- Wasser	-	----		--	-
- Klima	---	---		--	-
- Arten- und Biotopschutz	---	----		---	-
- Vernetzung	---	----		--	-
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) Wald	(-) Neubautrasse Umgehung, Überschwemmungsgebiet	(+)	(0) Leitung der RWE betroffen	(+)
Anmerkungen	Druckerhöhungsanlagen zur Wasserversorgung sind erforderlich	Gewerbefläche wird tangiert durch Neubautrasse der Umgehung der L 284		Fläche ist bereits bebaut, bzw. gemäß § 34 BauGB bebaubar	Bahnbrachen Alsdorf (teilw. noch planfestgestellt)
Charakter der Darstellung	teilw. Beibehaltung der Darstellung; teilw. Rücknahme	Rücknahme	nachrichtliche Darstellung	teils planerische Neudarstellung, teils Anpassung an den Bestand (0,5)	Neudarstellung (0,4)
Ausgleichsmaßnahmen	erforderlich; Entwicklung von extensivem Grünland südlich angrenzend	nein	nicht erforderlich	nicht erforderlich	nicht erforderlich
LEP III / RROP	a, b, d, f	a, b, e, f, j	a, b	a, b	a, b



Ortsgemeinde Alsdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	A 11 (G)	A 13 (W)	A 14 (M)	A 15 (M)	A 16 (LW)
- Lage	im nördlichen Bereich der Ortslage, an der L 280, Einmündung L 284	am südlichen Ortsrand	zwischen Sportplatz und Tennisplatz	Hauptstraße	in der Helleraue
- Größe ca. in ha	1,3	4,5	0,3	0,7	0,4
- jetzige Nutzung	extensives bis brachliegendes Grünland, liegendes Mädesüßstaudenfluren	Grünland mit Gehölz	Grünland, teilweise bebaut bzw. Baugenehmigung erteilt, teilweise gemäß § 34 BauGB	bebaute Mischnutzung	Grünland
- derzeitige Darstellung	Fläche für Landwirtschaft: 0,9 ha Fläche für Verkehr (Parkplatz): 0,4 ha	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche	Grünfläche	M-Fläche
- hpnV	HA	HA/BA	HA		HA
- Wasser	an bzw. in der Talaue des Daadenbachs	Quellbereiche unmittelbar angrenzend	in der weiteren Talaue der Heller außerhalb des gesetzlichen, aber teilw. innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets		in der Talaue der Heller innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets
- Erholungsraum	offene Tallage am unmittelbaren Ortsrand	Hanglage – gute Erholungseignung	besond. Bedeutung f. wohnungsnahe Erholung		offene Talaue im unmittelbaren Ortsrand
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	nahezu eben	< 10 % in nördliche Richtung hin zum Siedlungsbereich	eben		eben
- verkehrliche Erschließung	Anschluss an L 280	durch Anschluss an die Straße „Am Arsberg“	durch Anschluss an Austraße		durch Anschluss an Austraße möglich
- Erreichbarkeit (Haltepunkt Innenstadt-Betzdorf)	ca. 200 m ca. 1.500 m	ca. 1.000 m ca. 2.000 m	direkt ca. 1.800 m		ca. 400 m ca. 1.400 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	Arrondierung der gewerblichen Ansätze nach Norden	die Ortslage wird nach Südwesten arrondiert	Lückenschluss, kleine Ausdehnung des M – Bereichs nach West		Talaue quasi innerhalb vom Siedlungskörper
- Schutzgebiete /-objekte	innerhalb vorgeschlag. Landschaftsschutzgebiets u. am Rand eines vorgeschl. geschützten Landschaftsbestandteils	keine	vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet		vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet
- Vernetzung	Vernetzungslinie Daadenbachtal	Rest eines offenen Korridors zw. Bebauung u. Wald bzw. großzügiger Übergangsbiotop zum Wald	in Vernetzungachse d. Heller, jedoch eingeschränkt durch Sportplatz nördlich u. südlich		Vernetzungssachse der Heller



-landespflegerische Ziele	Erhalt u. Entwicklung von Erlen- u. Eschen – Sumpfwald u. Erlen- u. Eschen – Quellbachwald	Landschaftsästhetik, Erholungsfunktion, Erhalt und Entwicklung v. mäßig mageren bis mäßig nährstoffreichen Grünland	Erhalt/Zone mit besonderer Bedeutung für wohnungsnaher Erholung		Erhalt der Vernetzungslinie, Entwicklung von strukturreichem magerem Grünland
---------------------------	--	---	---	--	---

BEWERTUNG	A 11 (G)	A 13 (W)	A 14 (M)	A 15 (M)	A 16 (LW)
Erschließung	(+)	(+)	(+)		(+)
Exposition	(+)	(-)	(+)		(+)
Erreichbarkeit	(O)	(O)	(O)		(O)
Einbindung	(+)	(O)	(O)		(-)
Orts- u. Landschaftsbild	--	---	---		---
Umweltfaktoren					-
- Wasser	----	---	----		----
- Klima	---	---	---		---
- Arten- und Biotopschutz	---	---	--		---
- Vernetzung	---	---	--		----
Immissionen / Nutzungskonflikte	(O) Altlastenverdachtsfläche	(O) Leitung der RWE betroffen	(-) Altlasten (Tankstelle) Leitung der RWE betroffen	Leitung der RWE betroffen	(-) gesetzliches Überschwemmungsgebiet
Anmerkungen	Abgrenzung ist bereits im Detail abgestimmt	Druckerhöhungsanlagen zur Wasserversorgung sind erforderlich	genehmigte Bauanträge		
Charakter der Darstellung	teilw. Neudarstellung	Neudarstellung	Neudarstellung		Rücknahme
Ausgleichsmaßnahme	erforderlich; Aufwertungsmaßnahmen im Daa-denbachtal	erforderlich; Entwicklung von extensivem Grünland südlich angrenzend	erforderlich; Aufwertungsmaßnahme im Hellertal		nein
LEP III / RROP	a, b, e, j	a, b, d, f	a, b, e, j	a, b	a, b, e, j



Ortsgemeinde Alsdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	A 17 (W)	A 19 (M)			
- Lage	an der Waldstraße	Austraße			
- Größe ca. in ha	0,6	0,4			
- jetzige Nutzung	Fichten- /Mischwald	bebaut			
- derzeitige Darstellung	W-Fläche	Grünfläche			
- hpnV	BA				
- Wasser	nicht in unmittel- barer Nähe				
- Erholungsraum	Wald unmittelbarer Ortsrand				
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	28 % nach Nord- westen				
- verkehrliche Erschlie- ßung	Waldstraße ist Erschließungsstra- ße				
- Erreichbarkeit (Haltepunkt, Innenstadt-Betzdorf)	ca. 500 m ca. 1.000 m				
- Siedlungsbild (Einbin- dung)	Arrondierung der Ortslage				
- Schutzgebiete /-objekte	keine				
- Vernetzung	keine				
- landespflegerische Ziele	keine besonderen				

BEWERTUNG	A 17 (LW)	A 19 (M)			
Erschließung	(+)				
Exposition	(-)				
Erreichbarkeit	(O)				
Einbindung	(-)				
Orts- u. Landschaftsbild	-				
Umweltfaktoren					
- Wasser	-				
- Klima	--				
- Arten- und Biotop- schutz	-				
- Vernetzung	-				
Immissionen / Nutzungs- konflikte	(-) Wald	Leitung der RWE betroffen			
Anmerkungen					
Charakter der Darstellung	Beibehaltung				
Ausgleichsmaßnahmen	erforderlich; Wald- randentwicklung an A 17 angren- zend				
LEP III / RROP	a, b, e	a, b			



Ortsgemeinde Alsdorf

Flächenspezifische Hinweise zum Thema: Grünzug – Grünzäsur, Vernetzungsachse

Für einige Flächen wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt, weil von der Kreisverwaltung die gewünschten Darstellungen mit den Darstellungen des Grünzugs im Regionalen Raumordnungsplan nicht vereinbar gesehen wurde. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde von der SGD Nord festgestellt, dass formal die Grünzüge nicht berührt sind und somit ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Insofern kann es auch für die im Zielabweichungsverfahren nicht vorgestellten Flächen analog angenommen werden.

Fläche A14

Die Fläche liegt in der Talau der Heller, zwischen zwei intensiv genutzten sportlichen Anlagen. Das Mischgebiet ragt schon etwas in diese Fläche hinein. Durch die angrenzenden intensiven Nutzungen, die Vorbelastungen als ehemalige Tankstelle und die derzeit intensive landwirtschaftliche Nutzung ist hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes kein erheblicher Eingriff zu erwarten, wenn ein ausreichender Abstand zur Heller gewahrt bleibt. Die Fläche berührt nicht den regionalen Grünzug.

Flächen A1, A5 und A13

Es handelt sich um wertvolle landespflegerische Bereiche, die ihre Funktionen hinsichtlich Naherholung (v.a. stille Feierabenderholung), Landschaftsbild und Arten- und Biotopschutz haben. Der Bereich ist einer der wenigen Offenlandbereiche in der Verbandsgemeinde Betzdorf, der durch die Bebauung in diesem Bereich nahezu verloren gehen wird. Hinsichtlich der Ausgleichbarkeit des Eingriffs ist dies differenziert zu betrachten. Durch entsprechende Umwandlung von Wald in Offenlandbiotop ist grundsätzlich eine Ausgleichbarkeit im Sinne des Arten- und Biotopschutzes möglich. Dabei spielt die Lage der Ausgleichsmaßnahme eine Rolle. Die Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen bietet darüber hinaus die Chance, dass das entsprechende Grünland nachhaltig gesichert wird. In Alsdorf besteht für Teile des Grünlands, wie bereits zu beobachten, die Gefahr, dass die Grünlandnutzung vollkommen aufgegeben wird und dass eine Sukzession in Richtung Bewaldung stattfindet, die entsprechend zum Verlust der o.g. Funktionen führt.

Hinsichtlich der stillen Feierabenderholung ist von keinem hohen Eingriff auszugehen, da im anschließenden Wald die Funktion erfüllt werden kann. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist erheblich, weil prägende Offenlandbereiche verloren gehen. Der Eingriff in diese Funktion ist jedoch grundsätzlich wie der Eingriff in den Arten- und Biotopschutz ausgleichbar.

Die Ortsgemeinde Alsdorf hat keine anderen Alternativen für eine weitere städtebauliche Entwicklung als der Bereich A 13 / A 1/2 / A 1/1. Oben wurde bereits ausgeführt, dass die Ortsgemeinden und die Stadt in der Verbandsgemeinde Betzdorf defakto einen Funktionsraum bilden. Die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde übernehmen insbesondere Wohnfunktionen für die Stadt Betzdorf, die Teil des Mittelzentrums Stadt Betzdorf/Stadt Kirchen ist. Die Stadt Betzdorf kann nur weit unter ihrem rechnerischen Bedarf Wohnbauflächen aus topografischen und landespflegerischen Gesichtspunkten heraus darstellen. Ein Teil dieses Fehlbedarfs können und sollen die umliegenden Ortsgemeinden, soweit sie dazu in der Lage sind, erfüllen.



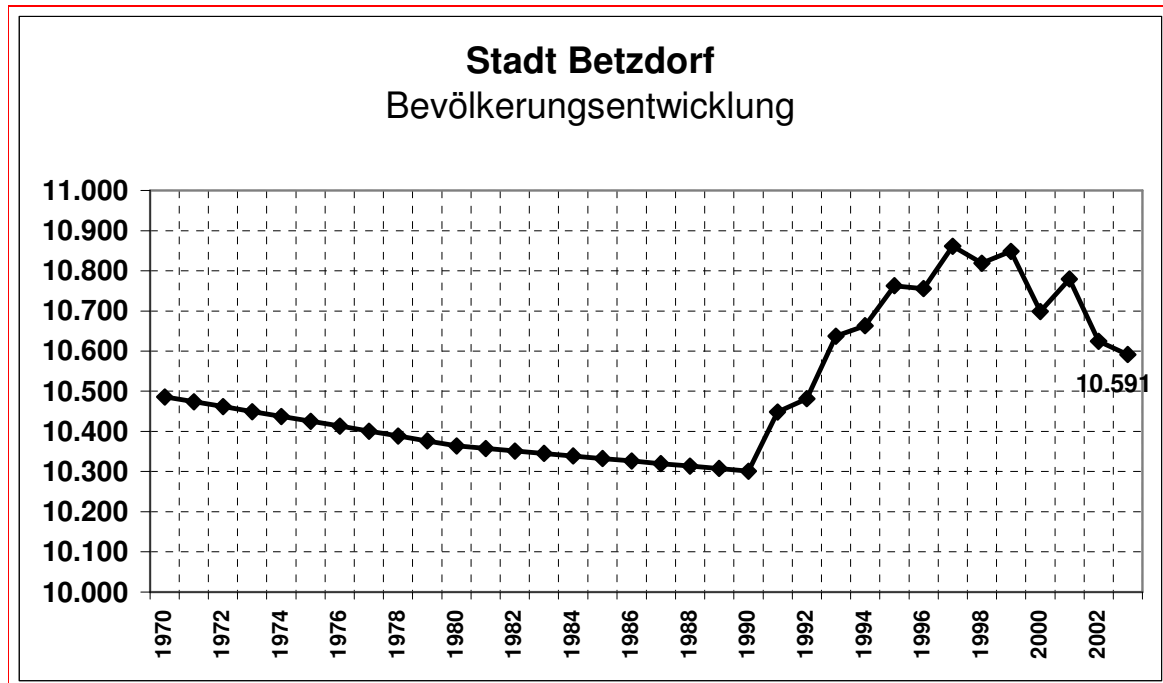
Aus städtebaulicher Sicht, auch insbesondere im Hinblick auf die Topografie und die Anschlussmöglichkeiten an das Straßennetz, handelt es sich um Bereiche, die gut für die wohnbauliche Entwicklung geeignet sind, zumal der Erschließungsaufwand verhältnismäßig ist. Die Stadt Betzdorf ist bereits gezwungen, topografisch wesentlich ungünstigere Bereiche für die weitere städtebauliche Entwicklung heranzuziehen.

Aus diesem Grunde ist es in Abwägung der landespflegerischen und städtebaulichen Entwicklung, sowohl in der Ortsgemeinde Alsdorf als auch der Stadt Betzdorf, erforderlich, dass eine vollständige Darstellung des Bereichs mit den Flächen A 13 / A 1/1 / A 1/2 erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der hochwertigste Bereich in der Darstellung (Teilfläche A 1/2) zurück genommen wird.



2.2 Stadt Betzdorf– Potenzielle Bauflächen





Stadt Betzdorf					
Nr. der Fläche (Nutzungsart)	B 1 (FW)	B 5 (Gr)	B 8 (FW, LW)	B 9 (LW)	B 13 (W)
- Lage	am nordöstlichen Stadtrand	im zentralen Bereich der Ortslage	im südlichen Bereich der Gemarkung Betzdorf an der Grenze zu Steineroth	am südwestlichen Rand der Gemarkung Betzdorf an der Grenze zu Alsdorf	im nordwestlichen Siedlungsbereich
- Größe in ha	0,5	1,5	3,4	2,5	0,3
- jetzige Nutzung	Niederwald	Buchen- und Eichenwald	ehemalige Deponie, mäßig mageres Grünland, vorwiegend Misch- und Vorwald	überwiegen Wald, Grünland, Streuobst	Wald, Obst
- derzeitige Darstellung	M – Fläche	W – Fläche	G – Fläche	W – Fläche	Wald
- hpnV	BA	BAb	BA	BA	BAb
- Wasser	Sieg ca. 120 m südwestlich	nicht in unmittelbarer Nähe	Quellbereich	nicht in unmittelbarer Nähe	nicht in unmittelbarer Nähe
- Erholungsraum	Fläche topographisch oberhalb der bisherigen Siedlung; gut geeignet für Erholungsnutzung	siedlungsgliedernde Freifläche	Erholungswald	Bereich mit besonderer Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung	siedlungsgliedernde Freifläche
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 10 % nach Südwest, hin zur bestehenden Bebauung	> 10 % nach Nordost, hin zum Siedlungsbereich	< 10 % nach Nordost, hin zum Wald	> 10 % nach Nordost, hin zum Wald	< 10 % nach Nord
- verkehrliche Erschließung	Anschluss an die Kölner Straße	Anschluss müsste hergestellt werden	Anbindung an L 288	Anbindung an Lönstraße und Rilkestraße	vorhanden K 105
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)	ca. 1.200 m	ca. 500 m	ca. 3.000 m	ca. 1.500 m	ca. 1.500 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	kleine Arrondierung der bebauten Ortslage nach Nordost	Lückenschluss innerhalb bebauter Bereiche	eigener Siedlungskörper	Lückenschluss bzw. Abrundung des Siedlungsbereichs	Lückenschluss bzw. kleine Abrundung des Siedlungsbereichs
- Schutzgebiete /-objekte	keine	keine	keine	keine	keine
- Vernetzung	Teil einer größeren Waldfläche	Teil einer innerörtlichen Gehölzvernetzung	Offenland-Trittsteinbiotop in Verlängerung des Oehndorfseifens	lokaler Vernetzungsbezug	innerörtliche Vernetzung aus Gehölzen
- landespflegerische Ziele	Erhalt	Erhalt	Erhalt u. Entwicklung von mäßig mageren bis mageren Grünlands mittlerer Standorte	Extensivierung – Grünland, Streuobst	Erhalt



Bewertung	B 1 (FW)	B 5 (Gr)	B 8 (G)	B 9 (W)	B 13 (W)
Erschließung	(+)	(-)	(+)	(O)	(+)
Exposition	(+)	(-)	(O)	(-)	(O)
Erreichbarkeit	(O)	(+)	(-)	(O)	(O)
Einbindung	(+)	(+)	(-)	(+)	(+)
Orts- u. Landschaftsbild	- - -	- - -	- -	- - -	- - -
Umweltfaktoren					
- Wasser	- -	-	- -	-	-
- Klima	- - -	- -	-	- - -	- -
- Arten- und Biotopschutz	- - -	- -	- - -	- - -	- -
- Vernetzung	-	- -	- -	- - -	- -
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) (Waldabstand)	(+)	(-) Altlasten	(-) Wald, Neubautrassenunterquerung L 288	(+)
Anmerkungen		sog. „Schulwäldchen“, Steillage (20 %), zur Bebauung nicht geeignet	ehemalige Mülldeponie, Problem der Altlastensanierung, Darstellung entsprechend des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Steinerther Straße“ als Fläche für die Landespflege	Bebauungsplavorientwurf „Alsberg / Obstplantage	6 Bauplätze entlang der Straße „Im Grund“, Kloster, Brüche, Rücknahme der Grünflächendarstellung erforderlich; gemäß § 34 BauGB bebaubar
Charakter der Darstellung	Rücknahme	Rücknahme	Rücknahme	Rücknahme	Neudarstellung
Ausgleichsmaßnahme	nein	nein	nein	nein	nein
LEP III / RROP	a, b, e, f, h	a, b	a, b, d	a, b, e, f	a, b



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 14 (W)	B 15 (M)	B 18 (G)	B 19/ 1 (M)*	B 19/ 2 (M/G)*
- Lage	im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Betzdorf	im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Betzdorf	innerhalb des „Gewerbebandes“ nördlich der Sieg	im nördlichen Bereich, im Bahnhofsumfeld an der Sieg	im nördlichen Bereich, im Bahnhofsumfeld an der Sieg
- Größe ca. in ha	0,5	0,3	0,5	6,0	7,0
- jetzige Nutzung	Grünland	Gehölz	Gehölz	ehemalige Bahnanlage (Gleiskörper u. Bauwerke)	ehemalige Bahnanlage (Gleiskörper u. Bauwerke)
- derzeitige Darstellung	Gemeinbedarf	Grünfläche	Grünfläche	Bahnanlage	Bahnanlage
- hpnV	BAb	BAb	HA	HA	HA
- Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	unmittelbar an ehem. Quellbach angrenzend	unmittelbar an die Sieg angrenzend, teilw. natürliches Überschwemmungsgebiet	in unmittelbarer Nähe zur Sieg	in unmittelbarer Nähe zur Sieg, teilw. im natürlichen Überschwemmungsgebiet
- Erholungsraum	innerörtliche Offenlandfläche	siedlungsgliedernde Freifläche	siedlungsgliedernde Freifläche an der Sieg	mit Gehölzen bewachsene Randstrukturen sind siedlungsgliedernd	mit Gehölzen bewachsene Randstrukturen sind siedlungsgliedernd
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	< 10 % nach Nordost	> 10 % nach Nordwest, hin zum Bebauung	eben	eben	eben
- verkehrliche Erschließung	Erschließungsstraße durch Anschluss an Johannes-Krell-Straße	vorhanden durch Anschluss an Eberhardystraße	vorhanden	Erschließung über Anschluss an Burggasse, „Im Hofgarten“ oder „Am Beyersberg“	Erschließung über Anschluss an Industriestraße oder über Park & Ride Anlage (Ladestr.)
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)	ca. 1.400 m	ca. 500 m	-	ca. 300-800 m	ca. 300-800 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	Lückenschluss	Lückenschluss	Lückenschluss zwischen Bahnlinie und Siedlungsbereich	Lückenschluss zwischen Bahnlinie und Siedlungsbereich	Lückenschluss zwischen Bahnlinie und Siedlungsbereich
- Schutzgebiete /-objekte	keine	keine	keine	keine	Überschwemmungsgebiet der Sieg angrenzend
- Vernetzung		innerörtliche Vernetzung aus Gehölzen	Sieg mit Randstreifen stellt wichtige Vernetzungssachse dar	randliche Gehölzstrukturen stellen sehr wichtige Vernetzungslinien dar	randliche Gehölzstrukturen stellen sehr wichtige Vernetzungslinien dar
- landespflegerische Ziele	Erhalt	Erhalt	-	Durchgrünung	Gewerbe- und Industriegebiet
Weitere wichtige Informationen	* Einschätzung der Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Umweltfaktoren hat nur mit strikter Umsetzung der landschaftspflegerischen Ziele Gültigkeit				



BEWERTUNG	B 14 (W)	B 15 (M)	B 18 (G)	B 19/ 1 (M/SO)	B 19/ 2 (M)
Erschließung	(+)	(+)	(+)	(+)	(O)
Exposition	(O)	(O)	(+)	(+)	(+)
Erreichbarkeit	(O)	(+)	(+)	(+)	(+)
Einbindung	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Orts- und Landschaftsbild	--	---	---	-	-
Umweltfaktoren					
- Wasser	-	--	----	--	--
- Klima	--	--	--	-	-
- Arten- und Biotopschutz	--	--	---	-	-
- Vernetzung	--	--	---	--	--
Immissionen / Nutzungskonflikte	(+)	(+)	(-) natürliches Überschwemmungsgebiet	(-) ggf. Bahn	(-) ggf. Bahn, natürliches Überschwemmungsgebiet
Anmerkungen		kleine Erweiterung von Mischbauflächen	Flächen sind gemäß § 34 BauGB bebaubar	Reaktivierung der Bahnbrache für neue Nutzung, bspw. SO – Einzelhandel, Mischgebietenutzung (Wohnen, „sauberes Gewerbe“, Dienstleistung)	Reaktivierung der Bahnbrache für neue Nutzung, M – Nutzung (Wohnen, „sauberes Gewerbe“, Dienstleistung) oder G – Nutzung
Charakter der Darstellung	Änderung der baulichen Darstellung	Neudarstellung	nachrichtliche Darstellung	Neudarstellung	Neudarstellung
Ausgleichsmaßnahme	nein	abhängig vom tatsächlichen rechtlichen Status	nein	nicht erforderlich	nicht erforderlich
LEP III / RROP	a, b	a, b	a, b, j	a, b, e	a, b,c, e, j



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 19/ 3 (G)* 2 Flächen	B 19/ 4 (Gr)		B23 (W) zurückgestellt	B 24 (W) / B 24a (W)
- Lage	innerhalb des Gewerbebandes entlang der Sieg auf Bahnbrachen	an der Hangkante zur Siegaue		nördl. an den Bebauungsplan „Sonnenweg“ angrenzend, nahe der Gemarkungsgrenze zu Kirchen	an den westlichen Siedlungsbereich angrenzend, westlich des Friedhofs
- Größe ca. in ha	6,7	3,3		12,0	5,5/2,8
- jetzige Nutzung	ehem. Bahnanlage (Gleiskörper u. Bauwerke)	Gehölze, Bahnanlage		Waldflächen / Buchen-/ Eichenwald	Wald
- derzeitige Darstellung	Bahnanlage	M-Fläche 1,6 ha Bahnfläche 1,7 ha		Fläche für Wald	Fläche für Wald
- hpnV	HA	BAb		BA	BA
- Wasser	in unmittelbarer Nähe zur Sieg	in unmittelbarer Nähe zur Sieg		nicht in unmittelbarer Nähe	nicht in unmittelbarer Nähe
- Erholungsraum	mit Gehölzen bewachsene Randstrukturen sind siedlungsgliedernd	mit Gehölzen bewachsene Randstrukturen sind siedlungsgliedernd		Bereich mit mittlerer Erholungseignung, wohnungsnahe Erholungsnutzung	Erholungswald mit hoher bis sehr hoher Eignung
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	eben	Hangkante		> 10 % nach Südwest / Süd / Südost hin zum Siedlungsbereich	bis zu 15 % nach Nordwest, hin zum Wald und zum bebauten Siedlungsbereich
- verkehrliche Erschließung	Erschließung über Anschluss an Industriestraße oder Benjamin-Fox-Straße	-		möglich durch Anschluss an bzw. Fortführung bestehender Ortsstraßen	Anschluss an die Ortsstraßen möglich
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)	ca. 1.500 m	ca. 1.500 m		ca. 1.200 m	ca. 1.300 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	Lückenschluss innerhalb des Gewerbebandes zwischen Bahnlinie u. Gewerbeansiedlung	bewachsene Hangkante ist siedlungsgliedernd		Ausdehnung des Siedlungskörpers nördliche Richtung	weitere Ausdehnung westlich des Siedlungszusammenhangs
- Schutzgebiete /-objekte	Überschwemmungsgebiet der Sieg teilw. angrenzend	keine		keine	keine
- Vernetzung	randliche Gehölzstrukturen stellen wichtige Vernetzungslinie dar	randliche Gehölzstrukturen stellen wichtige Vernetzungslinie dar		Vernetzungsbezug Siedlung - Wald	weitester Ausläufer des geschlossenen Waldbestands in die Siedlungskörper von Betzdorf



- landespflegerische Ziele	Erhalt d. gehölzbestandenen Randstrukturen, innere Durchgrünung	Erhalt der Gehölzstrukturen		Erhalt	Entwicklung von Buchen- u. Eichenwald
Weitere wichtige Informationen	* Einschätzung der Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Umweltfaktoren hat nur mit strikter Umsetzung der landschaftspflegerischen Ziele Gültigkeit				
BEWERTUNG	B 19/ 3 (M)	B 19/ 4 (Gr)		B23 (W) zurückgestellt	B 24 (W)/ B 24a (W)
Erschließung	(+)	(-)		(O)	(O)
Exposition	(+)	(-)		(+)	(-)
Erreichbarkeit	(O)	(O)		(O)	(O)
Einbindung	(+)			(O)	(O)
Orts- u. Landschaftsbild	-			- - -	- - -
Umweltfaktoren					
- Wasser	- -	- -		-	-
- Klima	-	-		- - -	- - -
- Arten- und Biotopschutz	-	- -		- -	- -
- Vernetzung	- -	- -		- -	- -
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) ggf. Bahn	(+)		(-) Wald	(-) Friedhof, Wald
Anmerkungen	Reaktivierung der Bahnbrache für gewerbliche Nutzung			Entscheidung über Neudarstellung fällt, wenn konkrete Ergebnisse zur Fledermausuntersuchung vorliegen Druckerhöhungsanlagen zur Wasserversorgung sind erforderlich	Fläche befand sich im Zielabweichungsverfahren (siehe Anhang)
Charakter der Darstellung	Neudarstellung	Rücknahme		Neudarstellung zurückgestellt	Neudarstellung
Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich	nein		erforderlich, Reaktivierung Nieder- und Mittelwald westlich der Fläche	erforderlich, Nieder- bzw. Mittelwaldreaktivierung möglich
LEP III / RROP	a, b, e	a, b		a, b, e	a, b, f



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 25 (W)	B 26 (W) wird nicht weiter verfolgt	B 27 (W)	B 28/1 (G)	B 28/ 2 (G) zurückgestellt
- Lage	an den westlichen Siedlungsbereich angrenzend	an den südwestlichen Siedlungsbereich angrenzend	an den nordöstlichen Siedlungsbereich angrenzend	im südl. Bereich der Gemarkung Betzdorf an den Gewerbepark Betzdorf angrenzend	im südl. Bereich der Gemarkung Betzdorf, nördlich der K 107
- Größe ca. in ha	3,7	5,3	3,7	6,7	10,5
- jetzige Nutzung	Buchen- u. Eichenwald	Laubmischwald/Vorwaldstadien	Waldflächen/ Buchen- u. Eichenwald, Obstwiese	Waldflächen / Sportplatz / Buchen- u. Eichenwald / Laubmischwald	Waldflächen / Laubmischwald
- derzeitige Darstellung	Fläche für Wald	Fläche für Wald	Fläche für Wald	Fläche für Wald	Fläche für Wald
- hpnV	BA	BA	BA/Bab	BA	BA
- Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	an Oehndorfseifen angrenzend	periodisch waserführender Bach am Rand des Plangebiets	nicht in unmittelbarer Umgebung	Quellbereich nördlich angrenzend
- Erholungsraum	überwiegend Erholungswald mit hoher bis sehr hoher Eignung	Erholungswald mit hoher bis sehr hoher Eignung	Erholungswald mit hoher bis sehr hoher Eignung, insgesamt gute Eignung für landschaftsbezogene Erholung	teilw. Strukturreiche Waldflächen	keine besonderen Angaben
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	5 – 15 % nach Nordost bis Nordwest, hin zum bebauten Siedlungsbereich	> 30% nach Nordost, hin zum Siedlungsbereich	> 30% nach West, hin zum Siedlungsbereich	um 10 % nach Südwest bis Nordost, hin zum Wald	bis zu 18 % nach Nordost
- verkehrliche Erschließung	Anschluss an Dauersbergstraße bzw. Don-Bosco-Weg	Anschluss an Pestalozzistr. / Verlängerung des Friedhofswegs	Anschluss an bestehende Ortsstraße	Anschluss an K 107	Anschluss an K 107
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)	ca. 1.100 m	ca. 1.100 m	ca. 1.400 m	ca. 3.000 m	ca. 3.000 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	die Ortslage wird nach Westen erweitert	weitere Ausdehnung südwestl. des Siedlungszusammenhangs	die Ortslage wird nach Osten erweitert	weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen in diesem Bereich	weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen in diesem Bereich
- Schutzgebiete /-objekte	keine	keine	keine	keine	keine
- Vernetzung	Trittsteinbiotop Buchen- und Eichenwald	Vernetzungslinie Oehndorfseifen	keine besonderen Vernetzungslinien	Waldvernetzungslinie zw. Dauersberg und Steineroth	Waldvernetzungslinie zw. Dauersberg und Steineroth
- landespflegerische Ziele	Erhalt/Entwicklung einer Zone mit besonderer Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung	Erhalt/Entwicklung einer Zone mit besonderer Bedeutung für die wohnungsnahe Erholung/Entwicklung von Erholungswald	Erhalt und Entwicklung von Erholungswald	Erhalt Erholungswald	Erhalt und Entwicklung der Quellen



BEWERTUNG	B 25 (W)	B 26 (W)	B 27 (W)	B 28/ 1 (G)	B 28/ 2 (G) zurückgestellt
Erschließung	(+ / O)	(-)	(O)	(+)	(O)
Exposition	(O/-)	(-)	(O)	(+)	(O)
Erreichbarkeit	(O)	(O)	(O)	(-)	(-)
Einbindung	(O)	(O)	(O)	(-)	(-)
Orts- u. Landschaftsbild	- - - / - - - -	- - -	- - -	- -	- -
Umweltfaktoren					
- Wasser	-	- bis - - -	- bis - - -	- - -	- -
- Klima	- - / - - -	- -	- - -	-	-
- Arten- und Biotopschutz	- - / - - -	- -	- -	- -	- -
- Vernetzung	- -	-	- -	- - -	- - -
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) Wald	(-) Wald	(-) Wald/ Leitung der RWE be- troffen	(-) Wald/ Immissionen auf die Ortslage Steineroth	(-) Wald
Anmerkungen	gute Flächenverfügbarkeit (Genossenschaftswald)	schwierige Topographie, gute Flächenverfügbarkeit (Genossenschaftswald)	Druckerhöhungsanlagen zur Wasserversorgung sind erforderlich	Anpassung an Trassenführung, Ortsumgehung Steineroth, siehe Anmerkungen am Ende des Kapitels	Entscheidung über Neudarstellung fällt, wenn Machbarkeitsstudie erstellt ist
Charakter der Darstellung	Neudarstellung	Neudarstellung soll nicht mehr weiterverfolgt werden	Neudarstellung	Neudarstellung	Neudarstellung zurückgestellt
Ausgleichsmaßnahmen	erforderlich, Nieder- bzw. Mittelwaldreaktivierung südlich	erforderlich, Nieder- bzw. Mittelwaldreaktivierung südlich	erforderlich, Nieder- bzw. Mittelwaldreaktivierung südlich	erforderlich, Nieder- bzw. Mittelwaldreaktivierung nördlich	erforderlich, Nieder- bzw. Mittelwaldreaktivierung nördlich
LEP III / RROP	a, b, e, f	a, b, e, f	a, b, e, f	a, d	a, b, d



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 29 (W)	B 31 (W) zurückgestellt	B 33 (W)	B 34 (FW) 3 Flächen	B 35 (W)
- Lage	am nordöstlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Dauersberg	an den südwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Dauersberg angrenzend	an der Südostecke der Siedlung	im Wald oberhalb von Betzdorf	an der Pestalozzistraße
- Größe ca. in ha	1,7	1,0	0,1	0,1	0,3
- jetzige Nutzung	Landwirtschaft, teilweise bebaut	Ackerland	Wald / Vorwald	bebaute Grundstücke im Wald im Außenbereich	bebaut
- derzeitige Darstellung	M - Fläche	Fläche für Landwirtschaft	Fläche für Wald	M - Fläche	Fläche für Wald
- hpnV		BAbi			
- Wasser		Quellmulde unmittelbar angrenzend (kein oberflächlich fließendes Wasser mehr)			
- Erholungsraum		gute Eignung für landschaftsbezogene Erholung			
- Topographie, Ausrichtung, Exposition		> 10 % nach Südwest, hin zum Offenland, anschließend Wald			
- verkehrliche Erschließung		Erschließung durch Anschluss an bestehenden Wirtschaftsweg			
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)		ca. 4.000 m			
- Siedlungsbild (Einbindung)		die Ortslage wird nach Südwesten arrondiert			
- Schutzgebiete /-objekte		keine			
- Vernetzung		-			
- landespflegerische Ziele		Maßnahmen zur Landschaftsästhetik			



BEWERTUNG	B 29 (W)	B 31 (W) zurückgestellt	B 33 (W)	B 34 (FW) 3 Flächen	B 35 (W)
Erschließung		(+)			
Exposition		(+)			
Erreichbarkeit		(-)			
Einbindung		(+)			
Orts- u. Landschaftsbild		- - -			
Umweltfaktoren					
- Wasser		- -			
- Klima		-			
- Arten- und Biotopschutz		-			
- Vernetzung		-			
Immissionen / Nutzungs- konflikte		(+)			
Anmerkungen		Entscheidung fällt, wenn Ent- scheidungspro- zess im Stadtteil Dauersberg abgeschlossen ist	Fläche ist ge- mäß § 34 BauGB bebaubar		
Charakter der Darstellung	Beibehaltung	Neudarstellung zurückgestellt	nachrichtliche Darstellung	Rücknahme	nachrichtliche Darstellung
Ausgleichsmaßnahmen	nein	erforderlich, Streuobstent- wicklung süd- westlich	nicht erforderlich	nein	nicht erforderlich
LEP III / RROP	a	a	a, b	a, b, e, f	a, b



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 36 (Gem)	B 37 (M) 3 Flächen	B 38 (Gem)	B 39 (W) zurückgestellt	B 40 (G)
- Lage	an der Realschule	Innenstadtbereiche	Festplatz an der Martin-Luther-Straße	am östlichen Ortsrand des Stadtteils Dauersberg	an der L 288 und am Umspannwerk
- Größe ca. in ha	0,7	5,2	1,2	1,3	2,0
- jetzige Nutzung	Turnhalle	innenstadt-typische Nutzung	Festplatz	mäßig nährstoffversorgtes bis mageres Grünland	Buchen -/ Eichenwald
- derzeitige Darstellung	Grünfläche	W – Fläche	Grünfläche	Fläche für Landwirtschaft	Fläche für Wald
- hpnV				BAb	BA
- Wasser				nicht in unmittelbarer Nähe	Quellbach in unmittelbarer Nähe
- Erholungsraum				gute Eignung für landschaftsbezogene Erholung	keine besondere Aussage
- Topographie, Ausrichtung, Exposition				ca. 18 % nach Südwest teilw. zur Ortslage	bis zu 12 % nach Südwest zum Wald
- verkehrliche Erschließung				Anschluss an K 107 möglich	möglich durch Anschluss an L 288 nach deren Abstufung
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)				ca. 3.600 m	ca. 3.000 m
- Siedlungsbild (Einbindung)				Erweiterung des Siedlungskörpers nach Südosten	weitere Ausdehnung der Gewerbeflächen in diesem Bereich
- Schutzgebiete /-objekte				keine	keine
- Vernetzung				Einengen der Offenlandvernetzung	Vernetzungslinie Quellbach in der Nähe
- landespflegerische Ziele				Erhalt der Grünlandstrukturen, Ortsrandeingrünung	Erhalt des Buchen- / Eichenwald



BEWERTUNG	B 36 (Gem)	B 37 (M) 3 Flächen	B 38 (Gem)	B 39 (W) zurückgestellt	B 40 (G) zurückgestellt
Erschließung				(O)	(O)
Exposition				(+)	(O)
Erreichbarkeit				(-)	(-)
Einbindung				(O)	(-)
Orts- u. Landschaftsbild				- - -	- -
Umweltfaktoren					
- Wasser				-	- -
- Klima				- -	-
- Arten- und Biotopschutz				- -	- -
- Vernetzung				- -	- -
Immissionen / Nutzungskonflikte				(O) K 107/ Landwirtschaft	(-) Wald
Anmerkungen				Entscheidung fällt, wenn Entscheidungsprozesse im Stadtteil Dauersberg abgeschlossen ist	
Charakter der Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	Neudarstellung	Neudarstellung zurückgestellt
Ausgleichsmaßnahmen	nicht erforderlich	nein	nein	erforderlich, Streuobstentwicklung nördlich oder südlich	erforderlich, Entwicklungen von Buchen- / Eichenwald östlich
LEP III / RROP	a, b	a, b	a, b	a, b	a, b, d



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 41 (M) 2 Flächen	B 42 (SO)	B 43 (G) 2 Flächen	B 44 (G)	B 45 (Gem)
- Lage	an L 280, Heller und Hellerbahn	am Tennisplatz	im Gewerbeband der Sieg bei Scheuerfeld	im Gewerbeband der Sieg an der Industriestraße	an der Alsbbergstraße
- Größe ca. in ha	0,6	3,6	0,6	0,1	0,1
- jetzige Nutzung	bebaut	Wald	Lagerfläche	bebaut	bebaut
- derzeitige Darstellung	Fläche für Gemeinbedarf	Sonderfläche Sport	Grünfläche	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche
- hpnV					
- Wasser					
- Erholungsraum					
Topographie, Ausrichtung, Exposition					
- verkehrliche Erschließung					
Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)					
- Siedlungsbild (Einbindung)					
- Schutzgebiete /-objekte					
- Vernetzung					
- landespflegerische Ziele					
BEWERTUNG	B 41 (M)	B 42 (SO)	B 43 (G) 2 Flächen	B 44 (G)	B 45 (Gem)
Erschließung					
Exposition					
Erreichbarkeit					
Einbindung					
Orts- u. Landschaftsbild					
Umweltfaktoren					
- Wasser					
- Klima					
- Arten- und Biotopschutz					
- Vernetzung					
Immissionen / Nutzungskonflikte					
Anmerkungen		Erweiterungsfläche für Sportanlagen der Stadt Betzdorf			Kindergarten
Charakter der Darstellung	nachrichtliche Darstellung	Beibehaltung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung
Ausgleichsmaßnahmen	nein	erforderlich, wenn Umsetzung erfolgt	nein	nein	nein
LEP III / RROP	a, b, j	a, b	a, b	a, b, c	a, b



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 46 (Verkehr)	B 47 (Verkehr)	B 49 (W)	B 50 (W)	B 51 (W)
- Lage	zentraler Bahnhof	Busbahnhof an der Realschule	Südosten von Dauersberg	an der Waldstraße	K 103 / Imhäusertal
- Größe ca. in ha	0,5	0,4	2,4	0,6	1,0
- jetzige Nutzung	Busbahnhof	Busbahnhof	bebaut Wohnnutzung	bebaut Wohnnutzung	bebaut Wohnnutzung
- derzeitige Darstellung	M - Fläche	W - Fläche	M - Fläche	M - Fläche	Grünfläche
- hpnV					
- Wasser					
- Erholungsraum					
- Topographie, Ausrichtung, Exposition					
- verkehrliche Erschließung					
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)					
- Siedlungsbild (Einbindung)					
- Schutzgebiete /-objekte					
- Vernetzung					
- landespflegerische Ziele					
BEWERTUNG	B 46 (Verkehr)	B 47 (Verkehr)	B 49 (W)	B 50 (W)	B 51 (W)
Erschließung					
Exposition					
Erreichbarkeit					
Einbindung					
Orts- u. Landschaftsbild					
Umweltfaktoren					
- Wasser					
- Klima					
- Arten- und Biotopschutz					
- Vernetzung					
Immissionen / Nutzungskonflikte					
Anmerkungen					
Charakter der Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung
Ausgleichsmaßnahmen	nein	nein	nein	nein	nein
LEP III / RROP	a, b, c	a, b	a	a, b	a, b



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 52 (W)	B 53 (W)	B 54 (W)	B 55 (W)	B 56 (FW)
- Lage	Gerstenkamp	Alsbergstraße	am Gymnasium	zwischen Friedrich-Ebert-Str. und Bayersberg	an der Struthofspange
- Größe ca. in ha	0,2	0,1	0,2	1,7	0,8
- jetzige Nutzung	Grünfläche	Baufläche	bebaut Wohnnutzung	bebaut Wohnnutzung	Wald
- derzeitige Darstellung	Grünfläche	Fläche für Wald	Fläche für Gemeinbedarf	M-Fläche	W-Fläche
- hpnV					
- Wasser					
- Erholungsraum					
- Topographie, Ausrichtung, Exposition					
- verkehrliche Erschließung					
- Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)					
- Siedlungsbild (Einbindung)					
- Schutzgebiete /-objekte					
- Vernetzung					
- landespflegerische Ziele					
BEWERTUNG	B 52 (W)	B 53 (W)	B 54 (W)	B 55 (W)	B56 (FW)
Erschließung					
Exposition					
Erreichbarkeit					
Einbindung					
Orts- u. Landschaftsbild					
Umweltfaktoren					
- Wasser					
- Klima					
- Arten- und Biotopschutz					
- Vernetzung					
Immissionen / Nutzungskonflikte					
Anmerkungen	gemäß § 34 BauGB bebaubar	gemäß § 34 BauGB bebaubar			
Charakter der Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	Rücknahme
Ausgleichsmaßnahmen	nein	nein	nein	nein	nein
LEP III / RROP	a, b	a, b	a, b	a, b	a, b, e



Stadt Betzdorf					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	B 57 (M) (3 Teilflächen)				
- Lage	westlich an Dauersberg angrenzend				
- Größe ca. in ha	0,4				
- jetzige Nutzung	bebaut, Grünland				
- derzeitige Darstellung	Landwirtschaft				
- hpnV					
- Wasser					
- Erholungsraum					
Topographie, Ausrichtung, Exposition					
- verkehrliche Erschließung					
Erreichbarkeit (Bahnhof, Innenstadt- Betzdorf)					
- Siedlungsbild (Einbindung)					
- Schutzgebiete /-objekte					
- Vernetzung					
- landespflegerische Ziele					
BEWERTUNG					
Erschließung					
Exposition					
Erreichbarkeit					
Einbindung					
Orts- u. Landschaftsbild					
Umweltfaktoren					
- Wasser					
- Klima					
- Arten- und Biotopschutz					
- Vernetzung					
Immissionen / Nutzungskonflikte	Altlastenverdachtsfläche angrenzend				
Anmerkungen	bebaut bzw. gemäß § 34 bebaubar				
Charakter der Darstellung	nachrichtliche Darstellung				
Ausgleichsmaßnahmen	nein				
LEP III / RROP	a				



Stadt Betzdorf

Mit dem Gewerbegebiet B28/1 können visuelle und Lärmimmissionen auf die Ortslage Steineroth wirken.

Ein optisch effektives Abstandsgrün lässt sich auch mit einer wesentlich schmaleren (10 m breiten) randlichen Eingrünung erreichen. Das Gewerbegebiet 28/1 kann immissionsmäßig so gegliedert werden, dass die städtebauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Steineroth nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt wird. Neben den üblichen Abstandsklassen ist es möglich, einen Streifen entlang der Gemarkungsgrenze als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, in dem nur solche Nutzungen möglich sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Für die Stadt Betzdorf ist die Fläche B 28/1 derzeit die einzige Möglichkeit, weitere gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Die angedachte Fläche B 28/2 ist, sowohl topografisch als auch aus landespflegerischen Gesichtspunkten, wesentlich ungünstiger und wesentlich schwieriger. Vorbehaltlich einer noch zu erstellenden Machbarkeitsstudie wird allerdings vermutet, dass eine wirtschaftliche Erschließung kaum möglich sein wird. Gleichzeitig kann in den Flächennutzungsplan auch eine Höhenbeschränkung aufgenommen werden, in der Art, dass die Gebäude des Gewerbegebiets 28/1 nicht höher sein werden, als die Bäume am Südrand (an der Gemarkungsgrenze zu Steineroth).

Konkrete Darstellungen sind im Flächennutzungsplan wenig sinnvoll, da die entsprechenden Maße nur in einem Bebauungsplan sicher ermittelt und festgesetzt werden können. Jedoch ist es sinnvoll im Flächennutzungsplan in der Begründung und als Einschrieb im Plan auf die Erforderlichkeit entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan hinzuweisen.

Mit diesen Einschränkungen werden die städtebaulichen Belange der Ortsgemeinde Steineroth voll berücksichtigt.

Zurückgestellte Darstellungswünsche

Für die Stadt Betzdorf gibt es einige Flächen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für eine Neudarstellung eine Zeit lang verfolgt wurden. Aus verschiedenen Gründen kann eine abschließende Darstellung im Rahmen dieses Verfahrens nicht erfolgen. Die entsprechenden Planungen werden zurück gestellt, jedoch nicht aufgegeben. Die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erfolgt zur Dokumentation des entsprechenden Planungswillens bzw. -wunsches der Stadt Betzdorf bzw. der Verbandsgemeinde Betzdorf. Bei den entsprechenden Kennzeichnungen handelt es sich jedoch nicht um Darstellungen, sie sind somit auch nicht behördenverbindlich.

Flächenspezifische Hinweise zum Thema: Grünzug – Grünstreifen, Vernetzung

Für einige Flächen wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt, weil von der Kreisverwaltung die gewünschten Darstellungen mit den Darstellungen des Grünzugs im Regionalen Raumordnungsplan nicht vereinbar gesehen wurde. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde von der SGD Nord festgestellt, dass formal die Grünzüge nicht berührt sind und somit ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Insofern kann dies auch für die im Zielabweichungsverfahren nicht vorgestellten Flächen analog angenommen werden.



Flächen B18, B19/1, B19/2 und B19/3

Die Flächen befinden sich alle entlang des Talraums der Sieg. Die Sieg ist eine landesweit bedeutsame Vernetzungsachse. Bei den Flächen B19/1, B19/2, B19/3 handelt es sich im Wesentlichen um Bahnbrachen, bei der Fläche B19/1 teilweise auch um Hangrandgehölze. Die Fläche B18 ist eine kleinere Erweiterung (Lückenschluss) des vorhandenen Gewerbegebiets rechtsseitig der Sieg. Die Fläche B19/3 liegt zwischen gewerblichen Betrieben. Die Sieg ist in die bebaute Ortslage eingezwängt und kann ihre Funktionen nur eingeschränkt erfüllen. Im Rahmen der Neuplanung ist nach Möglichkeit zu gewährleisten, dass die Sieg in dem Bereich die Funktionen, insbesondere hinsichtlich der Vernetzung, erfüllen kann. Da aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Überschwemmungslinie eingehalten werden muss und auch nicht neu bebaut werden kann, ist die Einhaltung dieser Überschwemmungslinie hinsichtlich der Gewährleistung der minimal notwendigen ökologischen Funktionen und der Vernetzung notwendig. Dadurch wird zumindest planerisch eine Verbesserung der Funktionen erreicht. Aus diesem Grund ist bei Einhaltung der Überschwemmungslinie durch die Umnutzung der Bahnflächen gewährleistet, dass die Funktion der Sieg als landesweit bedeutsame Vernetzungsachse gewahrt bleibt und sogar verbessert wird.

Die Ortslage selber ist nicht innerhalb des regionalen Grünzugs gelegen, so dass diesbezüglich keine Funktionen betroffen sind. Das Sieghanggehölz ist jedoch für den innerörtlichen Bereich siedlungsgliedernd und von hoher Bedeutung. Der Erhalt des Siegtalhanggehölzes ist daher anzustreben

Flächen B24, B24a und B25

Für die Fläche B 24a wurde ein Zielabweichungsverfahren eingeleitet, jedoch wurde von der SGD Nord festgestellt, dass ein Zielabweichungsverfahren nicht nötig ist. Im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens wurden von den Landespflegebehörden erhebliche Bedenken gegen die Flächen geäußert, die nach Meinung der SGD Nord nachvollziehbar sind. Andererseits hat auch die Untere Landesplanungsbehörde die Gebotenheit der Darstellung bestätigt.

Auch mit der Fläche B 24a weist die Stadt Betzdorf, die Teil eines Mittelzentrums ist und entsprechend auch angebotsorientierte Wohnbauflächen bereit stellen soll, ein rechnerisches Defizit an Neudarstellungen von 9,0 ha aus. Da es sich bei der Fläche B 24a im Vergleich zu anderen Bereichen um die städtebaulich günstigste Fläche zur weiteren städtebaulichen Entwicklung handelt (es wurde auch die Fläche B 26 aufgrund äußerst ungünstiger topografischer Verhältnisse in der Darstellung nicht mehr weiter verfolgt), ist eine Darstellung dieser Flächen trotz erheblicher landespflegerischer Bedenken in der Abwägung erforderlich. Der Nachweis, dass eine Vielzahl von Alternativen untersucht wurden, kann im Rahmen der Unterlagen des Verfahrens des Flächennutzungsplans, insbesondere mit der Vielzahl der vorgestellten Bauflächen im Rahmen der Unterlagen für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme und der landesplanerischen Stellungnahme selbst, nachgewiesen werden. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurde in den Unterlagen auch nachgewiesen, dass zwar erhebliche Belange der Landespflege berührt werden, diese jedoch nicht so gravierend sind, dass sie unter der entsprechenden bestätigten Gebotenheit der Darstellung in der Stadt Betzdorf einer Neudarstellung entgegen stehen können. Die Funktionen werden zwar gestört, aber nicht nachhaltig hinsichtlich Vernetzung, Erholungsnutzung und Landschaftsbild zerstört. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist möglich (siehe hierzu Anhang).



Fläche B26

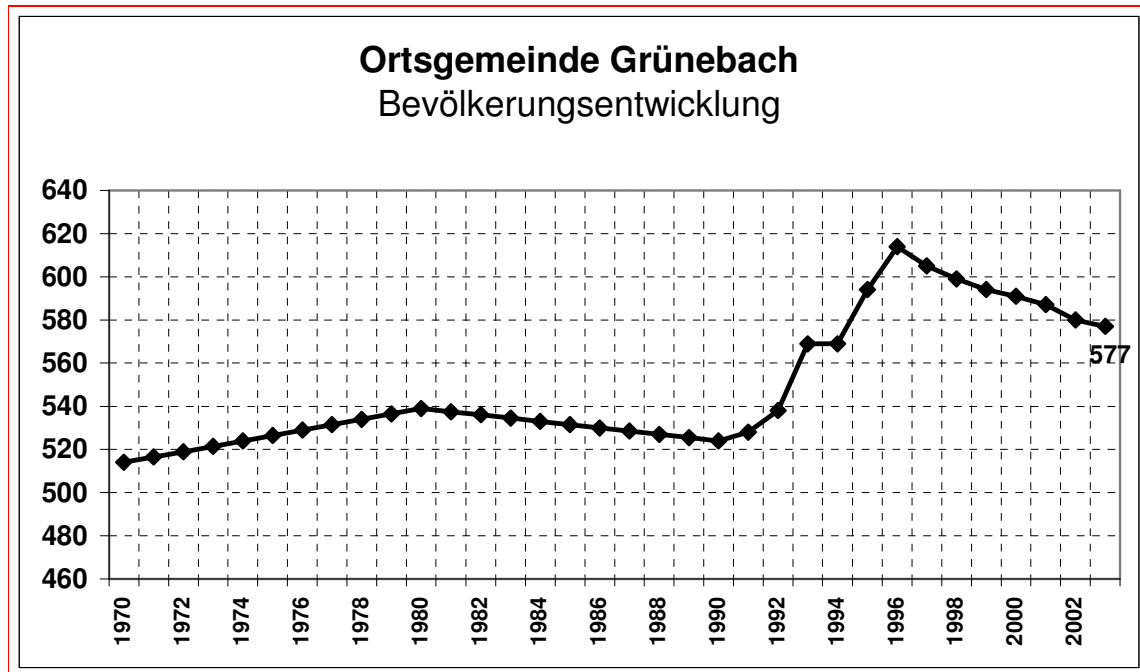
Die Fläche B26 wird nicht weiter verfolgt, weil eine wirtschaftliche Bebauung aus topografischen Gründen heraus (Hangneigung von 25 bis 32%) in verhältnismäßigen Aufwand nicht möglich ist.

Fläche B27

Mit der Darstellung wächst die Siedlung in dem Bereich weiter den Hang hoch bis quasi kurz vor den Kamm zwischen Sieg und Imhäuser Bach. Der Wald weist in diesem Bereich keine besonderen wertvollen Bestände auf. Teilweise handelt es sich hierbei um Nadelwald. Während der Eingriff in die Funktionen Arten- und Biotopschutz, Klima, Wasser und Siedlungsgliederung als gering einzustufen ist, ist der Eingriff in die Funktion des Landschaftsbildes und der Landschaftsästhetik gravierender. Die Siedlung kriecht quasi weiter den Hang hoch und der Abstand zum Kamm, der aus ästhetischen Gesichtspunkten möglichst groß sein muss, damit er entsprechend wirkt und ein harmonisches Erscheinungsbild zwischen Wald und Siedlung bestehen bleibt, wird kleiner. Da es sich aber nur um einen schmalen Streifen handelt, mit einer insgesamt zweizeiligen Bebauung, wird der Reststreifen zwischen Bebauung und Kamm nicht so stark eingeschränkt, so dass dieser „Bebauungsstreifen“ nur geringfügig negativ wirksam ist. Der Eingriff diesbezüglich kann somit als nicht erheblich beurteilt werden.



2.3 Ortsgemeinde Grünebach– Potenzielle Bauflächen



Die Ortsgemeinde Grünebach stellt Bauflächen (ca. 2,0 ha Wohn- und Mischbauflächen) zu viel dar.

Die Verbandsgemeinde Betzdorf stellt, auf das Jahr 2015 bezogen, 6,4 ha zu wenig dar. Allein die Stadt Betzdorf stellt, bedingt durch topografische und landespflegerische Restriktionen, 9,0 ha zu wenig dar. Bei der Verbandsgemeinde Betzdorf kann, mit Ausnahme des Stadtteils Dauersberg, von einem Siedlungskörper ausgegangen werden. De-facto bilden die Ortsgemeinde und die Stadt Betzdorf in der Verbandsgemeinde Betzdorf einen Funktionsraum; formal jedoch nicht, wie in der landesplanerischen Stellungnahme ausgeführt wurde. Dennoch nehmen die Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Betzdorf, soweit es ihnen möglich ist, die Einwohnerentwicklung auf, die der Stadt Betzdorf als Teil eines Mittelzentrums eigentlich zugedacht ist. Von daher ist es gerechtfertigt, dass die Ortsgemeinde Grünebach, in moderater Form, über den eigentlichen bedarfsorientierten Bedarf hinaus Bauflächen darstellt, um entsprechenden Bedarf der Stadt Betzdorf aufnehmen zu können.



Ortsgemeinde Grünebach					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	G 1/ 1 (W) G 1/ 2 (W)	G 3 (FW)	G 4 (LW)	G 5 (W)	G 6 (M)
- Lage	am östlichen Siedlungsrand	am nördlichen Ortsrand, an der Gemarkungsgrenze	am nördlichen Ortsrand, an der Gemarkungsgrenze	südlich der Bahnlinie, zw. Alsdorf u. Grünebach	südöstlich der Ortslage, unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Sassenroth
- Größe in ha	1,7	0,3	0,3	2,2	0,3
- jetzige Nutzung	überwiegend Nadelwald	Buchen- u. Eichenwald	mäßig extensives Grünland in der Talau	intens. teilw. extens. Grünlandnutzung, Gehölzstrukturen	bebaut, an Siedlung von Sassenroth direkt angrenzend
- derzeitige Darstellung	G 1/1 W- Fläche G 1/2 Fläche für Wald (1,0 ha)	W – Fläche (0,7 ha)	M – Fläche	Landwirtschaft	Landwirtschaft
- hpnV	BAi	BA	HA	BAb	HA
- Wasser	nördlich Quellbach in der Nähe	nicht in unmittelbarer Nähe	in der Talau der Heller	nicht in unmittelbarer Nähe	in der Talau der Heller
- Erholungsraum	gute Eignung für landschaftsbezogene Erholung	gute Eignung für landschaftsbezogene Erholung	Eignungsbereich für landschaftsbezogene Erholung	Bereich mit mittlerer Erholungseignung, größere Offenlandflächen zw. den Siedlungskörpern Alsdorf und Grünebach	großer offener Talraum der Heller
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	> 10 % nach Nordwest, hin zum bebauten Siedlungsbereich	> 10 % nach Südwest, hin zur Bebauung	> 10 % nach Südwest, hin zur Bebauung	< 10 % nach Nordost, hin zur Bahnlinie	nahezu eben
- verkehrliche Erschließung	Anschluss des Erschließungsstichs „Am Brandhahn (z. Z. Waldweg) an die Straße „An der Brache“	möglich durch Verlängerung der Waldstraße	Anschluss an Ortsstraße schwierig	durch Anschluss an Friedhofsstraße	möglich durch Anschluss an L 284
- Erreichbarkeit (Bahnhaltdepunkt Innenstadt- Betzdorf)	ca: 600 m ca: 3.000 m	ca: 600 m ca: 3.000 m	ca: 600 m ca: 3.000 m	(Grüneb, Alsd.) ca. 500 m ca. 2.000 m	(Grünebach) ca. 900 m ca. 3.200 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	Arrondierung der östlichen Ortslage	kleiner Arrondierung der nordöstlichen Ortslage	kleiner Arrondierung der nordöstlichen Ortslage	Arrondierung von Wohnbauflächen an der östlichen Gemarkungsgrenze von Grünebach	an Siedlung von Sassenroth direkt angrenzend
- Schutzgebiete /-objekte	vorgeschlagenes Naturschutzgebiet	vorgeschlagenes Naturschutzgebiet angrenzend	vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet	keine	vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet
- Vernetzung	keine besonderen Vernetzungsfunktionen	keine besonderen Vernetzungsfunktionen	Vernetzungachse der Heller	Vernetzungachse Haselhuhn	Vernetzungachse der Heller und Vernetzungskorridor lt. Landschaftsplan



- landespflegerische Ziele	Entwicklung von Buchen- u. Eichenwald	Erhalt	Extensivierung, Gehölzanreicherung	Erhalt von Garten- u. Grabeland, Klimaschutzfkt., Entwicklung von Streuobst	Erhalt und Extensivierung
Bewertung	G 1/ 1 (W) G 1/ 2 (W)	G 3 (FW)	G 4 (LW)	G 5 (W)	G 6 (M)
Erschließung	(O)	(-)	(-)	(+)	(+)
Exposition	(-)	(+)	(+)	(+)	(+)
Erreichbarkeit	(O)	(O)	(O)	(+)	(O)
Einbindung	(+)	(O)	(O)	(O)	(-)
Orts- u. Landschaftsbild	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -
Umweltfaktoren					
- Wasser	-	-	- - -	-	- - -
- Klima	- -	- -	- - -	- - -	- - -
- Arten- und Biotopschutz	- -	- - -	- - -	- - -	- - -
- Vernetzung	-	-	- - -	- - -	- - -
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) Wald	(-) Wald	(-) natürliches Überschwemmungsgebiet	(-) Haselhuhn, Bahnlinie, Leitung der RWE betroffen	(+)
Anmerkungen	Bebauungsplan "Ober der Brache", Erweiterung über den letzten Bauabschnitt hinaus			Fläche befand sich im Zielabweichungsverfahren (siehe Anhang)	
Charakter der Darstellung	G 1/ 1 Beibehaltung G 1/ 2 Neudarstellung	Rücknahme	Rücknahme	Neudarstellung	nachrichtliche Darstellung
Ausgleichsmaßnahme	erforderlich, Nieder- / Mittelwaldreaktivierung östlich bzw. nördlich	nein	nein	erforderlich, Aufwertung und Strukturierung von Grünland, die Ausgleichsmaßnahme wird direkt zugeordnet	nein
LEP III / RROP	a, b, e, f, h	a, b, e, f, h	a, b, f, j	a, b, e, f	a, b, e, f, j



Ortsgemeinde Grünebach					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	G 10 (LW)	G 11 (LW)	G 12 (Gem)	G 13 (W)	
- Lage	westlich an das bestehende Gewerbegebiet südlich der L 284 angrenzend	in der Helleraue innerhalb gesetzlichen Überschwemmungsgebiets	an der Hauptstraße	im Brandhahn	
- Größe in ha	2,7	0,5	0,3	0,4	
- jetzige Nutzung	Brache	Grünland / Garten	Dorfgemeinschaftshaus mit Parkplatz	bebaut	
- derzeitige Darstellung	G - Fläche	M – Fläche	W – Fläche	Fläche für Wald	
- hpnV	HA				
- Wasser	in der Talaue der Heller				
- Erholungsraum	großer offener Talraum der Heller – für landschaftsbezogene Erholung geeignet				
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	nahezu eben				
- verkehrliche Erschließung	möglich durch Anschluss an L 284				
- Erreichbarkeit (Bahnhaltdepunkt Innenstadt- Betzdorf)	ca. 200 m ca. 2.000m				
- Siedlungsbild (Einbindung)	Talaue				
- Schutzgebiete /-objekte	vorgeschlagenes Landschaftsschutzgebiet				
- Vernetzung	Vernetzungachse der Heller				
- landespflegerische Ziele	Entwicklung von mäßig mageren bis mageres Grünland				



Bewertung	G 10 (G)	G 11 (LW)	G 12 (Gem)	G 13 (W)	
Erschließung	(+)				
Exposition	(+)				
Erreichbarkeit	(O)				
Einbindung	(+)				
Orts- u. Landschaftsbild	---				
Umweltfaktoren					
- Wasser	---				
- Klima	---				
- Arten- und Biotopschutz	---				
- Vernetzung	---				
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) natürliches Überschwemmungsgebiet, Altlastenverdachtsfläche angrenzend				
Anmerkungen	Eine Rücksichtnahme ist aufgrund des Überschwemmungsgebiets erforderlich				
Charakter der Darstellung	Rücknahme	Rücknahme	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung	
Ausgleichsmaßnahme	nein	nein	nein	nein	
LEP III / RROP	a, b, e, f, i, j	a, b	a, b,	a, b	



Ortsgemeinde Grünebach

Flächenspezifische Hinweise zum Thema: Grünzug – Grünzäsur, Vernetzungsachse

Für einige Flächen wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt, weil von der Kreisverwaltung die gewünschten Darstellungen mit den Darstellungen des Grünzugs im Regionalen Raumordnungsplan nicht vereinbar gesehen wurde. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde von der SGD Nord festgestellt, dass formal die Grünzüge nicht berührt sind und somit ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Insofern kann dies auch für die im Zielabweichungsverfahren nicht vorgestellten Flächen analog angenommen werden.

Fläche G1

Am nordöstlichen Ortsrand soll in einem schmalen Streifen (2-zeilige Bebauung) Wohnbauland bereitgestellt werden. Die Fläche ist derzeit mit Wald bestanden. Bei dem Wald um die Ortsgemeinde Grünebach herum handelt es sich insgesamt um einen sehr wertvollen Wald, der im Rahmen der Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Betzdorf als Naturschutzgebiet vorgeschlagen wird. Teile des Waldes sind auch als Prioritätenflächen in der Planung vernetzter Biotopsysteme genannt. Des Weiteren ist der Waldbereich auch für das Haselhuhn von Relevanz.

Durch die Inanspruchnahme eines im Vergleich zur Waldfläche sehr schmalen Streifens entlang der Ortslage für die Wohnbebauung werden die oben genannten Funktionalitäten nicht erheblich beeinträchtigt.

Fläche G5

Im Rahmen der Zusammenstellung der Unterlagen für das Zielabweichungsverfahren wurde für die Fläche G5 ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Landespflege festgestellt. Es wurde jedoch gleichzeitig festgestellt, dass Eingriffe prinzipiell ausgleichbar sind (siehe hierzu die Anlage).

Im Verhältnis zu der Notwendigkeit der Neudarstellung in der Ortsgemeinde Grünebach (Gebotenheit der Darstellung) und den erheblichen landespflegerischen Bedenken wird von der Unteren Landespflegebehörde nicht anerkannt, dass eine vollständige Darstellung des Offenlandbereichs notwendig ist. Hierzu wurde bereits im Rahmen der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde ausgeführt, dass die Ortsgemeinden und die Stadt in der Verbandsgemeinde Betzdorf defakto einen Funktionsraum bilden. Die Ortsgemeinden in der Verbandsgemeinde übernehmen insbesondere Wohnfunktionen für die Stadt Betzdorf, die Teil des Mittelzentrums Stadt Betzdorf/Stadt Kirchen ist. Die Stadt Betzdorf kann nur weit unter ihrem rechnerischen Bedarf Wohnbauflächen aus topografischen und landespflegerischen Gesichtspunkten heraus darstellen. Ein Teil dieses Fehlbedarfs können und sollen die umliegenden Ortsgemeinden, soweit sie dazu in der Lage sind, erfüllen.

Aus städtebaulicher Sicht, auch insbesondere im Hinblick auf die Topografie und die Anschlussmöglichkeiten an das Straßennetz und der hervorragenden Anbindung an das Schienennetz mit 3 fußläufig erreichbaren Haltepunkten, handelt es sich um einen Bereich, der gut für die wohnbauliche Entwicklung geeignet sind, zumal der Erschließungsaufwand verhältnismäßig ist. Die Stadt Betzdorf ist bereits gezwungen, topografisch wesentlich ungünstigere Bereiche für die weitere städtebauliche Entwicklung heranzuziehen.

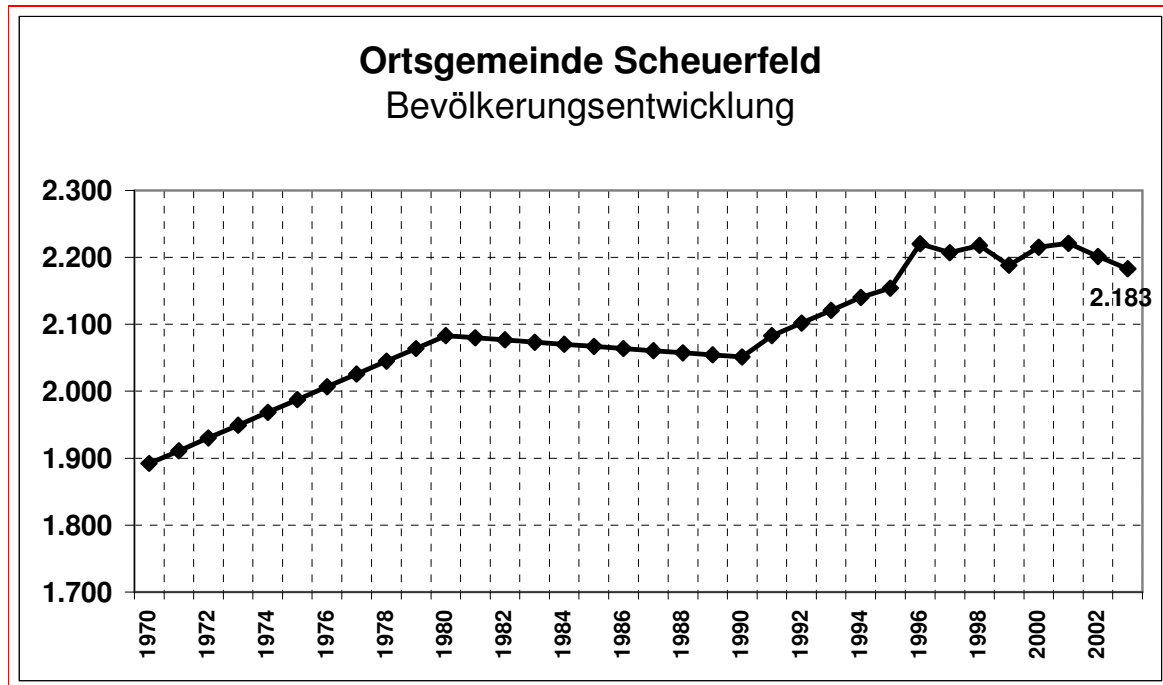


Aus diesem Grunde ist es in Abwägung der landespflegerischen und städtebaulichen Entwicklung, sowohl in der Ortsgemeinde Grünebach als auch der Stadt Betzdorf, erforderlich, dass eine vollständige Darstellung des Bereichs mit den Flächen G5 erfolgt.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens wurden zwar erhebliche, aber ausgleichbare Beeinträchtigungen, insbesondere der landespflegerischen Aspekte (Arten- und Biotop-schutz, Vernetzung, Erholungsnutzung, Landschaftsbild) festgestellt. In den Unterlagen des Zielabweichungsverfahrens wurde darüber hinaus nachgewiesen, wie der erhebliche Eingriff, insbesondere auf die besonders geschützte Falterart, ausgeglichen werden kann. Da der Ausgleich sinnvollerweise nur in einem Bereich erfolgen kann, ist es in diesem Fall sinnvoll, wenn die notwendige Ausgleichsmaßnahme dem Eingriff der Fläche G5 im Flächennutzungsplan direkt zugeordnet wird.



2.4 Ortsgemeinde Scheuerfeld – Potenzielle Bauflächen





Ortsgemeinde Scheuerfeld					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	S 1 (FW)	S 3/ 1 (W) S 3/ 2 (W)	S 4/ 1 (SO) S 4/ 2 (LW)	S 5 (W)	S 7 (G)
- Lage	angrenzend an die südliche Ortslage	an der nordöstlichen Gemarkungsgrenze, westlich an den bebauten Siedlungsbereich angrenzend	am südlichen Ortsrand unmittelbar an der Sieg, angrenzend an nördlich bestehendes Gewerbegebiet	an den südöstlichen Siedlungsbereich angrenzend	im nördlichen Bereich der Ortsgemeinde
- Größe in ha	1,9	S 3/ 1: 3,2 ha S 3/ 2: 1,5 ha	S 4/ 1: 0,4 ha S 4/ 2: 0,4 ha	1,2	0,8
- jetzige Nutzung	Wald	Offenland, teilw. im nördlichen Bereich mit Gehölzbeständen	S 4/ 1 Werksparkplatz S 4/ 2 Landwirtschaft	bis 1998 Wald, wird derzeit bebaut	ungenutzt (Gewerbe- bzw. Bahnbranche)
- derzeitige Darstellung	W – Fläche	3 /1 W –Fläche 3 /2 Fläche für Landwirtschaft	M – Fläche	FNP - Änderung (1998) W – Fläche zuvor Wald	Bahnfläche
- hpnV	BA/HAu	BAb	HAu	BAi/HAu	BAb/HA
- Wasser	teilw. Quellbäche betroffen	nicht in unmittelbarer Nähe	in der Siegaue	20 m vom Scheuerfelder Bach entfernt	in der Siegaue, Sieg ca. 40–50 m entfernt
- Erholungsraum	Raum mit guter Erholungseignung	wichtige siedlungsgliedernde Freifläche, wichtige Landschaftszäsur	-	Bereich mit besonderer Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung	teilw. siedlungsgliedernder Raum
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	> 10 % (40%) nach Norden, hin zur Ortslage	< 10 % nach Nordwest, hin zur Sieg	nahezu eben	< 10 % nach West, hin zum bebauten Siedlungsbereich	eben
- verkehrliche Erschließung	vorhanden durch Waldstraße	durch Anschluss an Gartenstr., Brucher Str. und Kirchstr.	vorhanden, Werksstraße	vorhanden (Anschluss an Oststraße)	vorhanden
- Erreichbarkeit (Bahnhalttepunkt, Innenstadt- Betzdorf)	ca. 2.200 m	ca. 2.000 m	-	ca. 2.000 m	ca. 500 m ca. 2.000 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	die Siedlungsflächen werden nach Süden hin um eine Bauzeile erweitert	große Abrundung des westlichen Siedlungsbereichs, im Bereich der Siedlungszäsur	-	Abrundung des südwestlichen Siedlungsbereichs	Lage innerh. des „Gewerbebandes“ entlang der Sieg
- Schutzgebiete /-objekte	keine	keine	vorgeschlagenes Naturschutzgebiet	keine	keine
- Vernetzung	keine besonderen Vernetzungen	wichtige Vernetzungslinie zw. Scheuerfeld und Betzdorf	Vernetzungsachse Sieg	Teil des Vernetzungsraums zw. Scheuerfeld und Betzdorf	teilw. innerörtliche Vernetzung
- landespflegerische Ziele	Erhalt	Erhalt/Einbindung des Ortsrandes, Klimaschutzfunktion	-	Entwicklung von Buchen- u. Eichenmischwald	Durchgrünung



Bewertung	S 1 (FW)	S 3/ 1 (W) S 3/ 2 (W)	S 4/ 1 (SO) S 4/ 2 (LW)	S 5 (W)	S 7 (G)
	Erschließung	(+)	(+)		(+)
Exposition	(-)	(O)		(+)	(+)
Erreichbarkeit	(-)	(-)		(-)	
Einbindung	(+)	(O)		(+)	(+)
Orts- u. Landschaftsbild	- - -	- - - -		- - -	- -
Umweltfaktoren					
- Wasser	- bis - - -	-		- -	- -
- Klima	- - -	- - -		- - -	- -
- Arten- und Biotopschutz	- -	- - -		- -	- -
- Vernetzung	-	- - -		- -	- -
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) Wald	(+)		(+)	(O) Altlastenverdachtsfläche
Anmerkungen	Waldabstand, Steillage, Nordhang sprechen gegen eine Bebauung, siehe Kapitel 7	Bebauungsplanvorentwurf „Hanfsland“, evtl. Erweiterung in östliche Richtung; Fläche S3/2 befand sich im Zielabweichungsverfahren (siehe Anhang)	Darstellung als SO - Werksparkplatz, Vollzug der genehmigten Planung bzw. des jetzigen Bestandes	Darstellung als W – Fläche und somit Vollzug der genehmigten Entwicklung (Planung)	teilw. Gemarkung Wallmenroth, Entwicklung ist Voraussetzung
Charakter der Darstellung	Rücknahme	3 /1 Beibehaltung 3 /2 Neudarstellung	4 /1 nachrichtliche Darstellung 4 /2 Rücknahme	nachrichtliche Darstellung	Neudarstellung
Ausgleichsmaßnahme	nein	erforderlich; Aufwertungsmaßnahmen im Offenland zwischen Scheuerfeld und Bruche	nein	nein	nein
LEP III / RROP	a, b, e, f	a, b, e, f	a, b, j	a, b	a, b



Ortsgemeinde Scheuerfeld					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	S 8 (Gr)	S 9 (W)	S 10 (W)	S 11 (W)	S 12 (W)
- Lage	im mittleren Siedlungsbereich der Ortslage	im mittleren Siedlungsbereich, westlich an den Sportplatz angrenzend	im mittleren Siedlungsbereich von Bruche auf der Gemarkung Scheuerfeld	Kirchstraße	Kupferkante
- Größe in ha	0,4	1,0	0,2	0,2	0,3
- jetzige Nutzung	Grünland	Grünland, tlw. Gehölz	Grünland	bebaut	bebaut
- derzeitige Darstellung	W – Fläche	Fläche für Landwirtschaft (Offenland)	Fläche für Landwirtschaft	Grünfläche	Grünfläche
- hpnV		BAb / BAi	BAb / BAi		
- Wasser	unmittelbar am Scheuerfelder Bach	nicht in unmittelbarer Nähe	nicht in unmittelbarer Nähe		
- Erholungsraum		Bereich mit besonderer Bedeutung für wohnungsnaher Erholung	Bereich mit besonderer Bedeutung für wohnungsnaher Erholung		
- Topographie, Ausrichtung, Exposition		nahezu eben (2% nach West)	< 10 % nach West, hin zum Offenland		
- verkehrliche Erschließung		Anschluss an bestehende Wirtschaftswege möglich	Anschluss an bestehende Wirtschaftswege möglich		
- Erreichbarkeit (Bahnhaltelpunkt, Innenstadt- Betzdorf)		ca. 1.200 m ca. 1.800 m	ca. 1.200 m ca. 1.200 m		
- Siedlungsbild (Einbindung)		große Abrundung des östlichen Siedlungsbereichs, im Bereich der Siedlungszäsur	kleinere Abrundung des westlichen Siedlungsbereichs von Bruche		
- Schutzgebiete /-objekte		keine	keine		
- Vernetzung		wichtige Offenlandvernetzungssachse zw. Bruche u. Scheuerfeld	wichtige Offenlandvernetzungssachse zw. Bruche u. Scheuerfeld		
- landespflegerische Ziele		Sicherung des wichtigen strukturreichen Grünlandbereichs als Siedlungszäsur	Sicherung des wichtigen strukturreichen Grünlandbereichs als Siedlungszäsur		



Bewertung	S 8 (Gr)	S 9 (W)	S 10 (W)	S 11 (W)	S 12 (W)
Erschließung		(+)	(+)		
Exposition		(+)	(+)		
Erreichbarkeit		(O)(-)	(O)		
Einbindung		(O)	(+)		
Orts- u. Landschaftsbild		----	--		
Umweltfaktoren					
- Wasser		-	-		
- Klima		---	---		
- Arten- und Biotopschutz		---	---		
- Vernetzung		----	--		
Immissionen / Nutzungskonflikte	Entwicklungsraum ist Voraussetzung	(-) wichtige Siedlungszäsur	(+)		
Anmerkungen		Fläche befand sich im Zielabweichungsverfahren (siehe Anhang)	geringfügige Arrondierung		
Charakter der Darstellung	Rücknahme	Neudarstellung	Neudarstellung	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung
Ausgleichsmaßnahmen	nein	erforderlich, Aufwertungsmaßnahmen im Offenland zwischen Scheuerfeld und Bruche	erforderlich, Aufwertungsmaßnahmen im Offenland zwischen Scheuerfeld und Bruche	nein	nein
LEP III / RROP	a, b	a, b, e, f	a, b, e	a, b	a, b



Ortsgemeinde Scheuerfeld					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	S 13 (W)				
- Lage	Margeritenweg				
- Größe in ha	0,6				
- jetzige Nutzung	bebaut Wohnnutzung				
- derzeitige Darstellung	M - Fläche				
- hpnV					
- Wasser					
- Erholungsraum					
- Topographie, Ausrichtung, Exposition					
- verkehrliche Erschließung					
- Erreichbarkeit (Bahnhaltelpunkt, Innenstadt- Betzdorf)					
- Siedlungsbild (Einbindung)					
- Schutzgebiete /-objekte					
- Vernetzung					
- landespflegerische Ziele					
Bewertung	S 13 (W)				
Erschließung					
Exposition					
Erreichbarkeit					
Einbindung					
Orts- u. Landschaftsbild					
Umweltfaktoren					
- Wasser					
- Klima					
- Arten- und Biotopschutz					
- Vernetzung					
Immissionen / Nutzungskonflikte					
Anmerkungen					
Charakter der Darstellung	nachrichtliche Darstellung				
Ausgleichsmaßnahmen	nein				
LEP III / RROP	a, b				



Ortsgemeinde Scheuerfeld

Für einige Flächen wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt, weil von der Kreisverwaltung die gewünschten Darstellungen mit den Darstellungen des Grünzugs im Regionalen Raumordnungsplan nicht vereinbar gesehen wurde. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde von der SGD Nord festgestellt, dass formal die Grünzüge nicht berührt sind und somit ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Insofern kann dies auch für die im Zielabweichungsverfahren nicht vorgestellten Flächen analog angenommen werden.

Flächenspezifische Hinweise zum Thema: Grünzug – Grünzäsur, Vernetzungsachse

Flächen S3/1, S3/2 und S9

Für die Flächen S3/2 und S9 wurde ein Zielabweichungsverfahren betrieben.

Die Fläche S3/1 verengt die Grünzäsur (Grünzug) zwischen der Ortsgemeinde Scheuerfeld und dem Stadtteil Bruche der Stadt Betzdorf. Die vorgesehene Beibehaltung der Darstellungen bleibt deutlich hinter der bereits vorhandenen engsten Stelle zurück.

Der Bereich wird relativ klein strukturiert als landwirtschaftliche Fläche, vorwiegend als Grünland, teilweise auch als intensiv genutztes Gartenland genutzt.

Der Bereich verbindet quasi die Strukturen entlang der Sieg mit den Wäldern des Scheuerbergs und des Werlenkopfs.

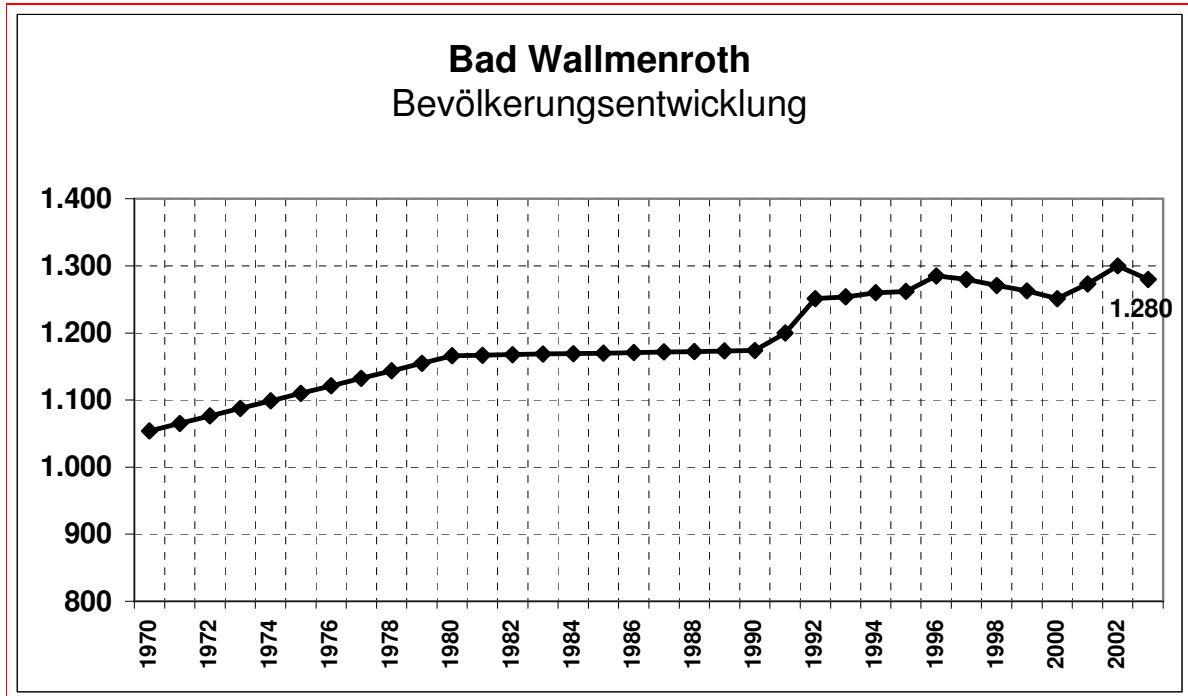
Sämtliche Funktionen werden durch die Ausweisung beeinträchtigt, jedoch nicht erheblich. Da die jetzt vorhandene Mindestbreite durch die Neuausweisung nicht reduziert wird, bleiben somit sämtliche Funktionen in ihrer Substanz erhalten. Durch die Gliederung der Grünzäsur mit Gehölzen, die quasi für viele Tiere als Trittsteinbiotope innerhalb der Vernetzungslinie dient, ist gewährleistet, dass die Vernetzung weiterhin funktioniert. Somit sind diese Gehölzstrukturen hinsichtlich der Gliederungsfunktion zwischen den beiden Orten und der Erholungsnutzung wichtig. Die Fläche zur Kaltluftproduktion wird geringfügig verringert.

Im Rahmen der Arbeit und der Unterlagen für das Zielabweichungsverfahren für die Flächen S 3/2 und S 9 war das Ergebnis, dass wertvolle Biotope sowie wertvolle Tier- und Pflanzenarten nicht betroffen sind, da die Beeinträchtigung für das Klimapotenzial geringfügig war, ebenso wie für die Erholungsnutzung. Auch hinsichtlich der Vernetzungsfunktion wurde dargelegt, dass zwar eine Vernetzungslinie, jedoch eine untergeordnete Vernetzungslinie, betroffen und weiter eingeschnürt wird, jedoch werden die Vernetzungsfunktionen nicht erheblich betroffen (siehe Anhang).

Der verbleibende Bereich zwischen Bruche und Scheuerfeld wird als offen zu haltender, nicht bebaubarer Bereich dargestellt.



2.5 Ortsgemeinde Wallmenroth– Potenzielle Bauflächen





Ortsgemeinde Wallmenroth					
Nr. der Fläche (Nutzungsart)	W 3/ 1 (LW)	W 3/ 2 (W)	W 6/ 1 (M) W 6/ 2 (LW)	W 8/ 1 (G) W 8/ 2 (LW)	W 9 (W)
- Lage	östlich an die bebaute Ortslage angrenzend	Katzwinkler Straße / K 106	zwischen bebautem Siedlungsbereich und der Talaue der Sieg	südlich an die Ortslage angrenzend, nördlich der Sieg	zwischen der südlichen Ortslage und dem Sportplatz
- Größe in ha	1,2	0,1	6 /1 1,4 6 /2 2,2	8 /1 1,1 8 /2 1,1	0,2
- jetzige Nutzung	mäßig extensives Grünland in Bachau	bebaut	mäßig intensives bis extensives Grünland, § 24 Feuchtbiotope, Gehölzstrukturen	Acker, § 24 – Flächen, Grünland, teilw. extens. Streuobst	Grünland
- derzeitige Darstellung	M – Fläche	Fläche für Landwirtschaft	M – Fläche	G – Fläche	Grünfläche
- hpnV	SB/BAbi		HAu	HAu	BA
- Wasser	in der Talaue des Lotterbachs		6/ 2: im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet 6/ 1: teilw. im natürlichen Überschwemmungsgebiet	8/ 2: im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet 8/ 1: teilw. im natürlichen Überschwemmungsgebiet	Sieg ca. 100 m entfernt
- Erholungsraum	Bereich mit guter Erholungseignung		überwiegend offene Fläche der Talaue der Sieg am unmittelbaren Ortsrand	überwiegend offene Fläche der Talaue der Sieg am unmittelbaren Ortsrand	Offenlandfläche zwischen Siedlung und Wald
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	Lage innerhalb eines flachen Tals mit vergleichsweise breitem Talgrund		< 10 % (sehr flach) nach Südost, hin zur Sieg	< 10 % (sehr flach) nach Südost zur Sieg	
- verkehrliche Erschließung	Anschlussmöglichkeit zunächst nicht vorhanden, einseitige Erschließung?		durch Anschluss einer Erschließungsstraße an Hauptstraße	Anschluss an bestehendes Straßen – u. Wegenetz	
- Erreichbarkeit (Bahnhaltdepunkt Innenstadt- Betzdorf)	ca. 2.500 m		ca. 2.100 m	ca. 2.100 m	ca. 3.000 m
- Siedlungsbild (Einbindung)	Abrundung des nordöstlichen Siedlungsbereichs		Ausfransen des südöstlichen Ortsrandes	Ausfransen des südöstlichen Ortsrandes	
- Schutzgebiete /-objekte	keine		vorgeschlagener geschützter Landschaftsbestandteil	vorgeschlagener geschützter Landschaftsbestandteil, überwiegend Überschwemmungsbereich der Sieg	Teil eines vorgeschlagenen Naturschutzgebiets
- Vernetzung	Vernetzungslinie Lotterbachtal		Vernetzungachse der Sieg	Vernetzungachse der Sieg	keine besonderen Angaben



- landespflegerische Ziele	Entwicklung von extensivem Grünland		Entwicklung von extensivem Grünland (Erholung, Landschaftsbild, geschützter Landschaftsbestandteil) gehört zur Prioritätenliste des Landes „Siegau“	Entwicklung von extensivem Grünland (Erholung, Landschaftsbild, geschützter Landschaftsbestandteil) gehört zur Prioritätenliste des Landes „Siegau“	Erhalt
Bewertung	W 3/ 1 (LW)	W 3 /2 (W)	W 6/ 1 (M) W 6/ 2 (LW)	W 8/ 1 (G) W 8/ 2 (LW)	W 9 (W)
Erschließung	(-)		(O)	(O)	
Exposition	(O)		(+)	(+)	
Erreichbarkeit	(-)		(-)	(-)	
Einbindung	(+)		(-)	(-)	
Orts- u. Landschaftsbild	- - -		- - -	- - -	- - -
Umweltfaktoren					
- Wasser	- - - -		- - - -	- - - -	- - -
- Klima	- - -		- - - -	- - -	- - -
- Arten- und Biotopschutz	- - - -		- - - -	- - - -	- - -
- Vernetzung	- - - -		- - -	- - -	- - -
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) Wald		(-) Hochwasser	(-) Hochwasser	(O) Altlastenverdachtsfläche
Anmerkungen			Bebauungsplan „Schöpperwiese“		
Charakter der Darstellung	Rücknahme	nachrichtliche Darstellung	6/ 1: Beibehalten 6/ 2: Rücknahme	8/ 1: Beibehalten 8/ 2: Rücknahme	Neudarstellung
Ausgleichsmaßnahmen	nein		erforderlich, Aufwertungsmaßnahmen in der Siegau	erforderlich, Aufwertungsmaßnahmen in der Siegau	erforderlich
LEP III / RROP	a, b, e, f	a, b	a, b, c, e, f, h, j	a, b, e, f, h, j	a, b, e, f



Ortsgemeinde Wallmenroth					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	W 12 (W)	W 13 (G)	W 14 (LW)	W 15 (Gem)	W 16 (Gem)
- Lage	im nördlichen Bereich, östlich an den Friedhof angrenzend	südwestlich der B 62, an den Sportplatz anschließen	K 106/ Sieg	Schladeweg	Jahnstraße
- Größe in ha	1,2	0,6	0,1	0,1	0,2
- jetzige Nutzung	Wald	Lagerplatz	Grünland	Kirche	Turnhalle
- derzeitige Darstellung	Fläche für Wald	Fläche für Wald, teilw. für Landwirtschaft	G - Fläche	W - Fläche	Grünfläche
- hpnV	BA	BA	gesetzliches Überschwemmungsgebiet		
- Wasser	nicht in unmittelbarer Nähe	Talraum der Sieg angrenzend			
- Erholungsraum	Wald grenzt direkt an Ortslage	Talkante			
- Topographie, Ausrichtung, Exposition	> 10% nach Südwest, hin bebauten Siedlungsbereich	aufgeschüttete Fläche			
- verkehrliche Erschließung	möglich durch Anschluss an bestehende Erschließungsstraße	möglich durch Anschluss an B 62			
- Erreichbarkeit (Bahnhaltelpunkt Innenstadt- Betzdorf)	ca. 1.100 m ca. 3.000 m	ca. 1.000 m ca. 3.000 m			
- Siedlungsbild (Einbindung)	größere Abrundung des inneren nördlichen Siedlungsbereichs	kleinere Abrundung des Siedlungskörpers			
- Schutzgebiete /-objekte	keine	vorgeschlagenes Naturschutzgebiet angrenzend			
- Vernetzung	keine besonderen Angaben	wichtiger Vernetzungskorridor angrenzend			
- landespflegerische Ziele	Erhalt des Niederwalds	-			



Bewertung	W 12 (W)	W 13 (G)	W 14 (LW)	W 15 (Gem)	W 16 (Gem)
Erschließung	(0)	(+)			
Exposition	(+)	(+)			
Erreichbarkeit	(-)	(-)			
Einbindung	(0)	(0)			
Orts- u. Landschaftsbild	--	----			
Umweltfaktoren					
- Wasser	-	-			
- Klima	---	--			
- Arten- und Biotopschutz	--	--			
- Vernetzung	--	--			
Immissionen / Nutzungskonflikte	(-) Friedhof	(0) Altlastenverdachtsfläche			
Anmerkungen		siehe Kapitel 7, allgemeiner Teil			
Charakter der Darstellung	Neudarstellung	Neudarstellung	Rücknahme	nachrichtliche Darstellung	nachrichtliche Darstellung
Ausgleichsmaßnahme	erforderlich, Nieder-/ Mittelwaldreaktivierung	erforderlich, Buchen-/ Eichenwaldentwicklung südlich	nein	nein	nein
LEP III / RROP	a, b, e, f	a, b, f	a, b, c, e, f, j	a, b	a, b



Ortsgemeinde Wallmenroth					
Nr. d. Fläche (Nutzungsart)	W 17 (W)	W 18 (G)			
- Lage	Katzwinkler Straße / K 106	siehe S 7			
- Größe in ha	0,1				
- jetzige Nutzung	bebaut				
- derzeitige Darstellung	Fläche für Wald				
- hpnV					
- Wasser					
- Erholungsraum					
- Topographie, Ausrichtung, Exposition					
- verkehrliche Erschließung					
- Erreichbarkeit (Bahnhaltedpunkt Innenstadt- Betzdorf)					
- Siedlungsbild (Einbindung)					
- Schutzgebiete /-objekte					
- Vernetzung					
- landespflegerische Ziele					
	W 17 (W)	W 18 (G)			
Bewertung					
Erschließung					
Exposition					
Erreichbarkeit					
Einbindung					
Orts- und Landschaftsbild					
Umweltfaktoren					
- Wasser					
- Klima					
- Arten- und Biotopschutz					
- Vernetzung					
Immissionen / Nutzungskonflikte					
Anmerkungen					
Charakter der Darstellung	nachrichtliche Darstellung				
Ausgleichsmaßnahmen	nein				
LEP III / RROP	a, b				



Ortsgemeinde Wallmenroth

Flächenspezifische Hinweise zum Thema: Grünzug – Grünzäsur, Vernetzungssachse

Für einige Flächen wurde ein Zielabweichungsverfahren beantragt, weil von der Kreisverwaltung die gewünschten Darstellungen mit den Darstellungen des Grünzugs im Regionalen Raumordnungsplan nicht vereinbar gesehen wurde. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde von der SGD Nord festgestellt, dass formal die Grünzüge nicht berührt sind und somit ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Insofern kann dies auch für die im Zielabweichungsverfahren nicht vorgestellten Flächen analog angenommen werden.

Flächen W6/1 / W6/2 und W8/1 / W8/2

Die Flächen liegen am Ortsrand in Richtung Siegaue, die eine landesweit bedeutsame Vernetzungssachse ist. Dieser Bereich ist sowohl für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet) als auch für den Arten- und Biotopschutz als Vernetzungslinie und als Lebensraum mit Feucht- und Nasswiesen sowie Kleinseggenriedern von herausragender Bedeutung. Innerhalb der Fläche W6 befinden sich kleine Quellbereiche mit Feucht- und Nasswiesen, die gemäß § 24 LPflG pauschal geschützt sind. Darüber hinaus können sich Feucht- und Nasswiesen im wesentlichen nur innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets entwickeln. Insofern ist die Funktion als landesweit bedeutsame Vernetzungssachse gewahrt, wenn die Bebauung nicht über die Überschwemmungslinie hinausragt und wenn die pauschal geschützten Flächen gemäß § 24 LPflG (Quellbereiche mit Nasswiesen) mit ausreichendem Puffer von der Bebauung angenommen werden. Zwar bedeutet die Bebauung zur Siegaue hin immer einen größeren Eingriff in Natur und Landschaft, jedoch kann festgestellt werden, dass unter Einhaltung der o. g. Bedingungen die Funktion der Vernetzungssachse nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Teile der Fläche (W6/2 und W8/2) werden in ihrer Darstellung zurück genommen. Die Flächen W6/1 und W8/1 bleiben erhalten. Die Fläche W 6/1 befindet sich bereits in einem Bebauungsplanverfahren.

Flächen W9 und W13

Bei der Fläche W13 handelt es sich bereits um eine Aufschüttung, die entsprechend als Lagerplatz und Parkplatz für den angrenzenden Sportplatz genutzt werden wird. Entsprechend handelt es sich bei der Fläche W9 ebenfalls um eine Aufschüttung. Beide Flächen sind gemäß Altlastenkataster Altlastenverdachtsflächen, also erwiesenermaßen Aufschüttungen. Eine besonders hohe Wertigkeit hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes wird für diese beiden Flächen nicht gesehen. Eine Beeinträchtigung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds - wenn von einer entsprechenden Beeinträchtigung gesprochen werden kann - ist schon durch den Sportplatz mit den dazugehörigen Nebenanlagen gegeben. Es kann nicht nachvollzogen werden, dass eine Bebauung der Flächen W9 und W13, unmittelbar angrenzend an die B 62 und unmittelbar jeweils angrenzend an den Sportplatz mit seinen Nebenanlagen zu einer erheblichen Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbilds führt. Des Weiteren liegen die Flächen W9 und W13 außerhalb des gemeldeten FFH-Gebiets sowie außerhalb des im Landschaftsplan und im Rahmen der Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplans vorgeschlagenen Naturschutzgebiets.

Darüber hinaus besteht für die beiden Flächen W 9 und W 13 entsprechend nachgewiesener Bedarf. Die Ortsgemeinde Wallmenroth hat nur sehr geringe Möglichkeiten, Flä-



chen für gewerbliche Betriebe bereit zu stellen. Eine entsprechende Darstellung ist aus städtebaulicher Sicht daher begründbar und geboten.

Fläche W12

Es ist an eine Erweiterung in den Außenbereich der Siedlung vorgesehen, die Siedlung gruppiert sich halbkreisförmig um den Friedhof und den Wald. Der Wald reicht somit quasi in die Siedlung hinein. Die landespflegerischen Ziele für die Erweiterungsfläche sind zu einem kleinen Teil naturgemäßer Wald, ansonsten forstwirtschaftlich genutzter Wald. Besondere Funktionen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz, Klima, Wasserhaushalt und Boden sind nicht betroffen. Zwar wächst die Siedlung weiter den Berg hoch, jedoch erreicht das in diesem Bereich noch keine besorgniserregenden Ausmaße, so dass der Siedlungskörper nach wie vor als harmonisch in die Landschaft eingegliedert angesehen werden kann. Die Funktion hinsichtlich des Landschafts- und Siedlungsbilds wird somit nicht erheblich beeinträchtigt.

Die landschaftsgliedernde Funktion wird ebenfalls nicht beeinträchtigt, da als landschaftsgliedernder Übergang zwischen Siedlung und Wald der Friedhof nach wie vor voll zur Geltung kommen kann. Es kann somit festgestellt werden, dass die Funktionen durch die Ausweisung der jetzt vorgesehenen Abgrenzung der Fläche W12 nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Boppard-Buchholz, November 2004