

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 23/4430**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	01.08.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 1	04.09.2023	Ö
Stadtrat	21.09.2023	Ö

Verfahren zur Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes'99; hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

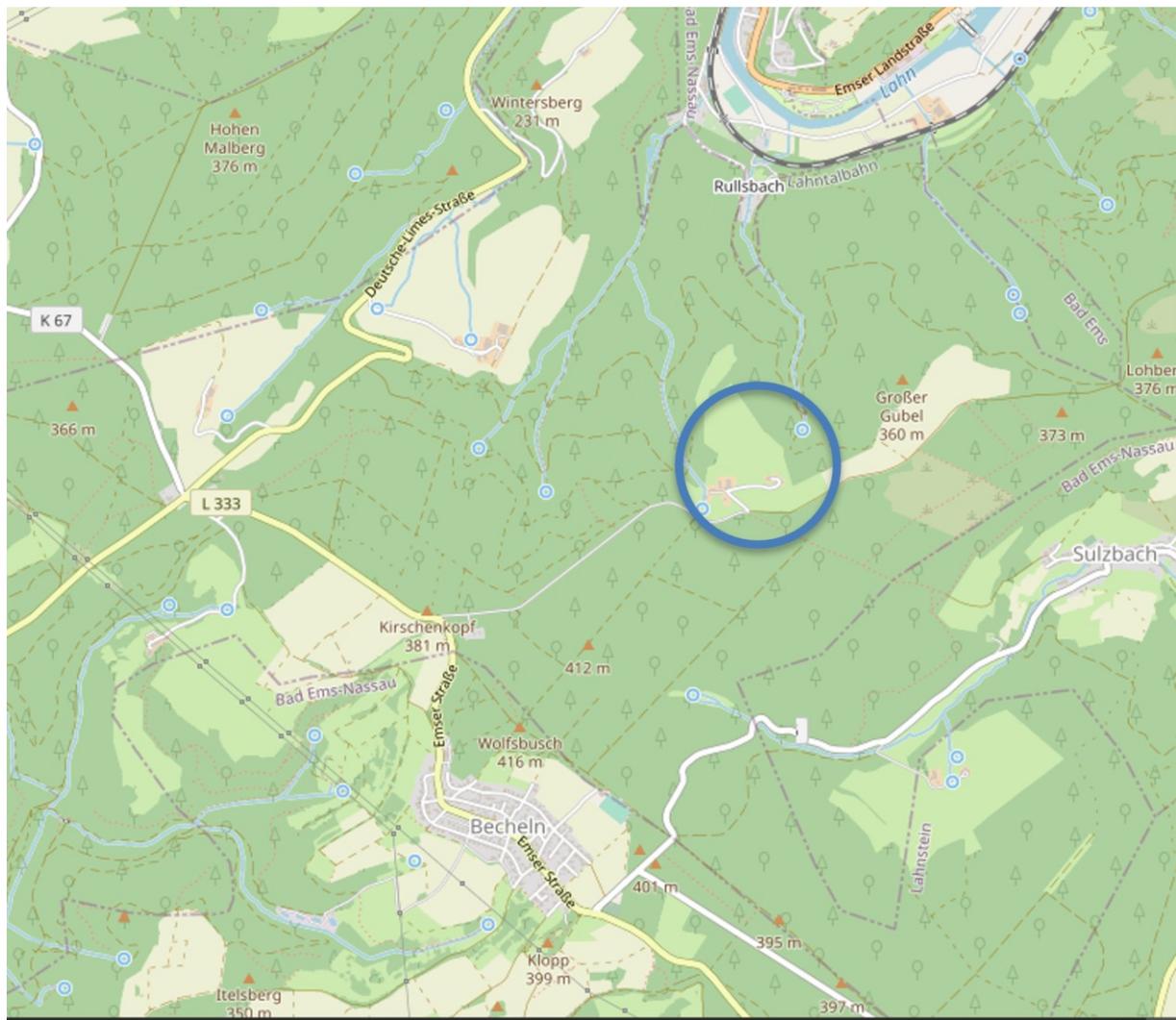
Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung haben die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen.

Lage des Plangebietes



Anlass der Planung

Das Areal um die „Deutcherrnhütte“ steht zum Verkauf und damit einer Wiedernutzung an. Es handelte sich um ein landwirtschaftliches Gehöft im Außenbereich, dessen Nutzung über Jahrhunderte im Bestand nahezu unverändert geblieben war - bis zu einem Aprilabend im Jahre 2015: Das Gebäude stand damals lichterloh in Flammen. Der verheerende Brand des alten Gehöftes am Ortsrand von Becheln hatte knapp hundert Einsatzkräfte auf den Plan gerufen. Die damals 81-jährige Bewohnerin blieb unverletzt. Zwei Tanklöschfahrzeuge pendelten abwechselnd zum Hydranten an der Landesstraße. Polizei und DRK waren ebenfalls vor Ort. Mit vereinten Kräften der Wehren der gesamten Verbandsgemeinde Bad Ems sowie Lahnstein war das Feuer kurz nach Mitternacht unter Kontrolle. Die Polizei schätzte den Sachschaden auf einhunderttausend Euro. Das Gelände befindet sich seitdem nahezu unverändert in einem verlassen Zustand. Eine Neuerrichtung nach planungsgesetzlichen Vorgaben ist nicht (mehr) möglich: ein zulässigerweise errichteten, durch Brand zerstörten gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle ist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 nur „alsbaldig“ möglich - eine Zeitspanne, die zwischenzeitlich überschritten ist.

Vorgeschichte

Zur „Geschichte der auswärtigen Höfe auf Lahnsteiner Gemarkung“ war in der Reihe „Lahnstein hat Geschichte“ des Stadtarchivs im Rhein-Lahn-Kurier 30/2021 ein Beitrag veröffentlicht worden, der hier zum gesamten Verständnis auszugsweise wiedergegeben wird.

Etwa die Hälfte des 3.761 Hektar umfassenden Lahnsteiner Gemeindegebiets ist mit Wald bedeckt. Zwischen den Waldflächen lagen einst städtische Höfe, die zumeist im 17. Jahrhundert erbaut wurden und sich heute in Privatbesitz befinden. Diese oftmals landwirtschaftlich genutzt Höfe sollen hier vorgestellt werden.

Umrahmt von Fachbacher Gemarkung steht der Lahnberger Hof auf (Nieder-)Lahnsteiner Gebiet. Es handelt sich ursprünglich um zwei Höfe, die 1740 zusammengelegt wurden. Mit einem „hinteren“ Hof, Hof Mausloch, genannt, wurden sie 1690 von der Gemeinde Niederlahnstein erbaut und verpachtet. 1811 wurden sie veräußert, Hof Mausloch abgerissen. Außerdem gehörten zu Niederlahnstein, als dieses 1803 an Nassau-Weilburg veräußert wurde, „die Höfe Raffenberg (am Standort des heutigen Amtsgerichts) und Arnstein (heute Staatliches Forstamt an der Emser Landstraße) sowie das Eisenhütten- und Hammerwerk nebst Mühle zu Hohenrhein“ (nahe der Ruppertsklamm).

1803 erhielt der Fürst von Nassau-Usingen das „Amt Oberlahnstein samt allem Zubehör, den Höfen Biebrich, Buchenberg, Buchholz, Dörstheck, Grenzloch, Kirchheimersborn, Heinrichshof, Deutschherrnhütte, Wintersberg und dem Zollgrund, dem Mainzer Haus (Spieß-Ems), der Kirche auf dem Spieß, einem Blei-, Silber- und Kupferhütte (Friedrichsseggen), einem Hütten- und Hammerwerk (Ahler Hammer), drei Mühlen, zwei Sauerbrunnen, die Marienkapelle (Wenzelskapelle), der Heiliggeistkirche (am Rheinhöhenweg) und Burg Lahneck. Bei der Volkszählung im Jahr 1805 zählte Oberlahnstein 1354 Einwohner, wovon 166 Personen auf den auswärtigen Höfen lebten – also über 15 % der Bevölkerung.

Von den Hofgebäuden waren zu Anfang des 19. Jahrhunderts bis auf die Hofgüter Grenzloch, Neuborn und Buchholz alle im Eigentum der Stadt. Der älteste dieser Höfe, die Dörstheck, ist schon 1665 gegründet worden, und hat seinen Namen von dem am weitesten von der Stadt entfernten Walde, der umgeben wird von den Gemeinden Oberwies, Schweighausen, Desighofen und Dornholzhausen. 1912 wurden die Gebäude an die jeweiligen Pächter verkauft. Zum 1. Oktober 1937 wurde die Dörstheck in die Gemarkung Oberwies eingegliedert, der Wald ist allerdings in städtischem Besitz geblieben.

Der 1686 erstmals genannte Hof Buchholz besteht aus zwei Höfen, die sich beide in Privatbesitz befinden und ca. 19 Hektar bewirtschaften. Sie gehören noch heute zur Lahnsteiner Gemarkung, ebenso wie der 1687 erstmals erwähnte Hof Kirchheimersborn. 1880 wurde das gesamte Hofgut mit 42 ha verpachtet. Später ging der Hof in Privatbesitz über. Dicht bei diesem Hof befindet sich der Hof Deutschherrnhütte, ebenfalls auf Lahnsteiner Gemarkung in Privatbesitz. Er ist vor einigen Jahren vollständig niedergebrannt. Es handelt sich ursprünglich um eine Hecke, die bis 1803 im Besitz des damals aufgelösten Deutschen Ritterordens war. Das Gelände wurde 1693 gerodet und an die Kirchheimersborner Hofleute verpachtet. Der Hof Grenzloch liegt an der Quelle des Braunebach, nördlich des Forsthauses auf Lahnsteiner Gemarkung, wenn auch - wie die meisten dieser Höfe - postalisch zu Bad Ems. Der bereits 1685 erwähnte Hof wurde nach einer langjährigen Pächterfamilie auch der Welschhof genannt. Die die Hoflage umgebenden Landwirtschaftsflächen (Acker-, Grünland, Waldflächen) stehen im Eigentum der Stadt Lahnstein und sind verpachtet.

Außerhalb des Stadtbezirks gehört auch der um 1790 erbaute Biebricher Hof (Friedrichsseggen) zur Lahnsteiner Gemarkung. Der Biebricher Hof war zunächst eine Waldwirtschaft, in der bereits Johann Wolfgang von Goethe eingekehrt sein soll.

Die Höfe auf dem Spieß liegen gegenüber dem Emser Kurbad auf der linken (südlichen) Lahnseite im Mündungstrichter des Braunebachs. Bereits 1372 ist eine Verpachtung an Emser Landwirte überliefert. 1661 ließ der katholische Landgraf Ernst von Hessen mit Einwilligung des Kurfürsten auf Oberlahnsteiner Gemarkung eine Kapelle für katholische Kurgäste und die umliegenden Hofleute erbauen. Spieß wurde 1724 eigenständige Pfarrei. Mit Vertrag von 1876 trat die Stadt Oberlahnstein den Spieß mit einem Teil des Distriktes Rödelstein an die Stadt Ems ab. Dazu gehören auch das 1696 vollendete Mainzer Haus. Während das Café Wintersberg und der wiederaufgebaute Limesturm seit dem Gebietstausch in der Gemarkung Bad Ems liegen, befindet sich der in Privatbesitz befindliche Hof Wintersberg in der Gemarkung Oberlahnstein.

Hof Neuborn liegt wie der davorliegende Heinrichshof auf (Ober-)Lahnsteiner Gemarkung, nahe der Grenze zur Gemarkung Frücht. Auf dem 1671 erstmals erwähnten Waldhof wird auf einer Fläche von 130 Hektar vorwiegend Milchwirtschaft betrieben. Er befindet sich in Privatbesitz, ebenso wie der davorliegende Heinrichshof. Dieser war noch bis 1998 in städtischen Besitz und wurde dann verkauft.

Im Zollwald, an der Gemarkungsgrenze zu Becheln, liegt Hof Buchenberg, an der Grenze zu Braubach Hof Schlierbach, beide noch auf Lahnsteiner Gemarkung, während Hof Bissingen zu Braubach gehört. Die Forstmühle, 1693 mit kurfürstlicher Genehmigung von einem Oberlahnsteiner Bürger an der Forstwiesen erbaut, gehört heute zwar postalisch zu Braubach, liegt aber noch auf Lahnsteiner Gemarkung. Sie wurde erst landwirtschaftlich, später auch gastronomisch genutzt und ist heute vor allem als Reiterhof beliebt. Bei ihr gab es noch eine zweite Mühle, die Lenzermühle, die im 18. Jahrhundert erwähnt wird und heute als Wohnhaus dient. Außerdem gab es im Lahnsteiner Zollwald noch den Hof Zollgrund, der von der Nassauischen Kleinbahn seinerzeit in einem großen Bogen umfahren wurde. Der Hof mit Gaststätte und der dort befindliche Bahnhof wurden mit der Einstellung des Eisenbahnbetriebes in den 1920er Jahren aufgegeben und verschwanden. Von den Gebäuden sind nur noch ein paar Mauerreste zu erahnen. In der Nähe befinden sich noch das alte Bahnviadukt und Reste der Eisenbahnbrücke über den Zollbach.

Ziel der Änderung

Die planungsrechtlichen Vorgaben des § 35 BauGB erlauben trotz aller in den letzten Jahren eingebrachten Möglichkeiten und der geschichtlichen Grundlage der Deutschherrenhütte keine adäquate Nutzung des Areals in Form einer Neueinrichtungen von Gebäuden und Anlagen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für jegliche weitergehenden Nutzungen gegenüber dem damaligen Bestand ist daher unabdingbar, wenn. Als rechtliche Grundlage hierfür ist zunächst der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein zu ändern, da dieser für das rund vier Hektar große Areal im Außenbereich keine Bauflächen, sondern „extensives Grünland“, darstellt.

Ein am Erwerb des Areals interessierter Investor plant nach eigenen Angaben die Errichtung einer nachhaltigen und naturverbundenen „Tiny House Farm“ zur Erholung, Auszeit & Urlaub in der Natur, für Familien, Paare, Hundebesitzer sowie zur Nutzung für Kinder- und Jugendpsychologische Zwecke.

Die Farm umfasst den Wiederaufbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Hofgebäudes, welches künftig als Gemeinschaftshaus fungiert. Dort sind ein Hofladen, ein Gemeinschaftsraum sowie vier Gästezimmer geplant.

Zusätzlich sollen auf dem Grundstück fünfzehn mobile Ferienhäuser - sog. „Tiny-Houses“ - für Feriengäste (Familien und Kinder/Jugendliche) zur Übernachtung aufgestellt werden, die ökologisch, autark und beweglich errichtet werden.

Neben Wander-, Fahrrad- und Entspannungs-Möglichkeiten runden die ebenfalls auf der Fläche beherbergten Tiere (Pferde, Heidschnucken, alte Hühnerrassen, Wildbienen) das Erholungserlebnis ab. Hierfür werden artgerechte Stallungen, Blumen- und Kräuterwiesen sowie eine Scheune errichtet, um den Wiederaufbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs sowie den Artenschutz zu erreichen.

Die Flächenbelegung wird nutzungsbedingt ein vergleichsweise geringes Maß an baulicher Nutzung erforderlich machen. Die Fläche, die im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt werden soll, umfasst daher der Detailschärfe des Flächennutzungsplan entsprechend, einen eher größeren Bereich, der im Bebauungsplan detaillierter gegliedert wird und vor allem mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt wird.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung des von „Flächen mit überwiegend extensivem Grünland“ durch eine Sonderbaufläche sowie Grünflächen ersetzt werden, um somit die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie der „Tiny Houses“ nach der beschriebenen Zielsetzung zu schaffen.

Die Aufstellung des für die Baurechtschaffung notwendigen Bebauungsplans soll parallel zur Flächennutzungsplan-Änderung erfolgen, aber zeitlich versetzt nach Klärung der grundsätzlichen Rahmenbedingungen nach Einholung der Landesplanerische Stellungnahme.

Übergeordnete Planungen und Bestandsdarstellung

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV** trifft keine der Planung entgegenstehenden Aussagen.

Aus dem **Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald** ergeben sich keine Zielkonflikte mit der vorliegenden Planung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für „Erholung und Tourismus“. Gemäß Grundsatz G 97 soll in den Vorbehaltsgebieten für Erholung und Tourismus „der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden.“ Mit der geplanten Teiländerung des Flächennutzungsplans wird diesbezüglich auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen eine naturnahe und nachhaltige touristische Folgenutzung vorbereitet.

Vorhandene und umgebende Nutzung: Im Plangebiet befinden sich die Ruinen eines abgebrannten Hofgebäudes (Reste von Steinwänden und Fundamente) eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes sowie die zugehörigen Hofflächen und Zufahrten. Weitestgehend besitzt das Plangebiet naturnahe und strukturreiche Freiflächen.

Nach einem aktuellen Beschluss des Stadtrates sollen geeignete städtische Waldflächen im Bereich der Oberlahnsteiner Höhegebiete an Bewerber mit dem Ziel der Errichtung eines Windparks verpachtet werden. Dies darf durch das beabsichtigte Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Erschließung:

Das Plangebiet soll nach Angaben des Investors über die Herstellung einer neuen privaten Zufahrt an die Landesstraße L 333 angebunden werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll - soweit technisch möglich und nutzbar - über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Die Abwasserbehandlung ist gegenwärtig nicht gesichert.

Zur Wasserversorgung will man sich einer Wasserquelle bedienen, die auf einem südlich gelegenen Grundstück liegt und von der Wassernutzungsrechte bestehen. Die grundsätzliche Machbarkeit wird sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens herausstellen. Sämtliche anfallenden Bau- und Unterhaltungskosten sind vom Investor zu tragen.

Geologie, Boden: Im Plangebiet sind weitestgehend die natürlichen Bodenfunktionen vorhanden.

Wasser: Östlich des Geltungsbereiches verläuft der Rullsbach.

Eine östliche Teilfläche des Plangebietes liegt in einem Wasserschutzgebiet.

Klima: Die vorhandenen Freiflächen sowie die vorhandenen Gehölzstrukturen leisten grundsätzlich einen positiven klimatischen Beitrag zur Kalt- und Frischluftentstehung.

Biotoptypen: Das Plangebiet ist reich strukturiert und nur zu einem sehr geringen Teil anthropogen überprägt. Im Plangebiet befinden sich gut strukturierte Gebüsche, Streuobstbereiche mit hohem Anteil alter Bäume und teilweise stehendem Totholz, sowie Bereiche von Feldgehölzen mit wertgebenden Einzelbäumen bzw. Baumgruppen. Daneben finden sich Brombeergebüsche und teilweise mosaikartige Hochstaudenfluren, sowie ein kleiner Bestand aus japanischem Knöterich im Bereich der ehemaligen Gebäude. Die Freiflächen werden von extensiv beweideten Grünflächen und Streuobstweiden gebildet, die Baumbestände bleiben bei der Ausführung der Planung bestehen.

Schutzobjekte und -gebiete: Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen. Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat- bzw. EU-Vogelschutz-Richtlinie) betroffen. Das Plangebiet liegt weder in einem SPA-Gebiet (Special Protection Area, im Rahmen Natura 2000) noch in einem IBA-Gebiet (International Bird Area).

Altlasten: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als Fläche mit überwiegend extensivem Grünland dar. Darüber hinaus befinden sich Teile eines Wasserschutzgebietes sowie Flächen für Acker- und Grünlandnutzung im Plangebiet.



Darstellungen der Flächennutzungsplan Änderung

Durch die Änderung soll die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch eine Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Erholung“ nach § 11 BauNVO sowie teilweiser Grünflächen ersetzt werden.

LEGENDE

-  Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
Zweckbestimmung: "Tiny House Farm"
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Wasserschutzgebiet
-  Flächen für Acker- und Grünlandnutzung
-  Flächen mit überwiegend extensivem Grünland
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

DARSTELLUNG GEPLANTE TEILÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Auswirkungen der Planung: Die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung erfolgt auf Basis der grundsätzlichen Ziele der Planung. Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um naturnahe Wiesenflächen mit Teilen eines in jüngster Vergangenheit niedergebrannten Hauses (ehemaliges Hofgebäude), welches durch eine behutsame Instandsetzung wieder aufgebaut werden soll und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt für diejenigen Auswirkungen, die sich durch die Aufgabe der bisherigen Darstellung ergeben, bzw. durch die Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Teilweise werden sich potenzielle Auswirkungen erst auf Ebene des Bebauungsplanes konkretisieren lassen, weil erst dort konkrete Festsetzungen getroffen werden, aus denen sich potentielle Auswirkungen ergeben (z.B. überbaubare Grundstücksflächen).

Verkehr / gesunde Wohn- und Arbeits-Verhältnisse: Bedingt durch die Größe des Vorhabens und die beabsichtigte Nutzungsintensität sind zwar nur geringe Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten; die Zuwegung bis zur nächsten klassifizierten Straße ist allerdings mit knapp anderthalb Kilometer nur über teils unbefestigte Wirtschaftswege in nicht ausreichender Breite und Befestigung gegeben.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten, da keine emittierenden Nutzungen (z.B. gewerblicher Art) vorgesehen sind. Störepfindliche Nutzungen, mit denen sich ein Konfliktpotenzial aufgrund der Kleintierhaltung ergeben könnte, sind nicht benachbart. Überdies war eine landwirtschaftliche Nutzung ja bereits vorher vorhanden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung: Negative Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine geeignete Fläche für Wohnraum darstellt.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung / Belange von Sport, Freizeit und Erholung: Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung werden insbesondere berücksichtigt, da eine naturnahe und nachhaltige Tourismusattraktion ermöglicht wird.

Orts- und Landschaftsbild: Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Bauliche Anlagen werden lediglich im Bereich des ehemaligen Hofgebäudes sowie in geringfügigem Ausmaß im Bereich der Tiny Houses vorgesehen. Die bestehenden Freiflächen bleiben weiterhin großflächig erhalten. Aufgrund des geplanten Vorhabens erfolgt keine erheblich negative Änderung der Landschaft.

Denkmalschutz: Negative Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes und der Baukultur sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter: Kulturgüter bzw. Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das ehemals vorhandene Hofgebäude erhält zudem eine sinnvolle Nachnutzung.

Natur und Umwelt: Die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden im Umweltbericht näher untersucht und beschrieben. Dabei werden insbesondere die Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannte Belange zu betrachten sein.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich folgende Erkenntnisse:

Faktoren	Auswirkungen
Flora / Fauna	Mit dem geplanten Vorhaben kann es zu Auswirkungen auf Flora und Fauna kommen. Das Plangebiet bietet potenzielle Habitatstrukturen für Tagfalter, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel. Um die potenziellen Auswirkungen näher zu bestimmen erfolgt im weiteren Verfahren ein zu ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Bestandteil des Umweltberichtes).
Boden / Wasser	Die Teiländerung des Flächennutzungsplans kann zu Versiegelung von Teilflächen führen und somit die Bodenfunktion sowie die Versickerungs- und Speicherkapazität beeinträchtigen. Im Bebauungsplan wird die Versiegelung aufgrund der Bauweise der Tiny Houses auf ein Minimum reduziert werden. Auswirkungen auf den Hochwasserschutz sind nicht erwarten. Von erheblichen Auswirkungen ist insofern nicht auszugehen.
Fläche	Es wird auf eine in Teilen bereits anthropogen überprägte Fläche zurückgegriffen (ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb), die mit der Planung eine sinnvolle Nachnutzung erhält. Im Bebauungsplan können insbesondere Festsetzungen getroffen werden, welchen den Flächeneingriff minimieren und eine naturnahe und nachhaltige Nutzung der Flächen bewirken.
Luft / Klima	Eine Versiegelung von Teilflächen kann Auswirkungen auf das Mikroklima haben. Aufgrund der Bauweise der Tiny Houses kann die zusätzliche Neuversiegelung auf ein Minimum reduziert werden, wodurch es lediglich zu geringfügigen Änderungen des Mikroklimas kommt. Die Bebauungsdichte wird keine erhebliche Barrierewirkung für Frischluftströmungen bewirken.
Biologische Vielfalt	Durch die Schaffung von Bauflächen wird sich die Biodiversität der Fläche verändern. Allerdings sind aufgrund der Vornutzung als Ackerbaufläche und der geringen baulichen Dichte keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
Natura 2000-Gebiete	Das Plangebiet liegt nicht innerhalb relevanter Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete). Im Umfeld des Geltungsbereiches sind ebenfalls keine der v.g. Gebiete vorhanden. Diese sind somit von der Planung nicht betroffen.

Standortentscheidung: Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans wird auf eine in Teilen bereits anthropogen überprägte Fläche zurückgegriffen, die zudem bereits erschlossen ist. Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans und der beabsichtigten naturnahen „Tiny House Farm“ wird zudem eine umweltverträgliche und nachhaltige Folgenutzung vorbereitet, die sich behutsam in die vorhandenen Strukturen einfügt und zugleich den Tourismus der Region stärkt.

Umweltbericht: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht wird auf Grundlage der beabsichtigten Bauleitplanung erstellt. Der Aufbau des Umweltberichtes richtet sich dabei nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wird auch eine spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung / Prüfung durchgeführt. Die Aussagen zum Umweltbericht werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im vorgeschriebenen Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.

Parallel, aber zeitlich versetzt zur Änderung des Flächennutzungsplanes, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Weiteren erfolgt eine Abstimmung mit der zuständigen Landesplanungsbehörde. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist eine landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) einzuholen.

Die Erforderlichkeit, Aufträge an Fachbüros für die Ausgestaltung der zeichnerischen Festsetzungen, landespflegerischen Untersuchungen und Gutachten zu anderen anfallenden Themen zu erteilen, wird sich im Laufe des Verfahrens ergeben.

Finanzierung:

Im Rahmen des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Lahnstein und dem Investor wird die Übernahme von Kosten für Planung und Fachgutachten sowie des Verfahrens geregelt.

Auswirkungen Umweltschutz:

Mögliche Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden im Rahmen der Umweltprüfung zum Bauleitplan betrachtet und bewertet.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist Trägerverfahren für alle umwelterheblichen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser stellt nach § 2a Satz 2 Nr. 2 und § 2a Satz 3 BauGB einen integralen Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplanes (§ 5 Abs. 5 BauGB) bzw. des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB) dar.

Durch die Umweltprüfung soll eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorbereitet und ermöglicht werden.

Weiterhin erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz eine Bewertung der Eingriffserheblichkeit der Planung. Es werden Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein wird in dem umschriebenen Bereich geändert und entsprechend der zeichnerischen Ausführung als Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Erholung“ nach § 11 BauNVO sowie teilweiser Grünflächen dargestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und das Verfahren durchzuführen.

(Lennart Siefert)
Oberbürgermeister