
BAULEITPLANUNG DER STADT LAHNSTEIN

10. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN'99 DER STADT LAHNSTEIN

ENTWURFSFASSUNG FÜR DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND DIE BEANTRAGUNG DER LANDESPLANERISCHEN STELLUNGNAHME



PLANUNG UND BEGRÜNDUNG



1	Einleitung	3
1.1	Die Wirkungen des Flächennutzungsplans	4
1.2	Anpassung an den Flächennutzungsplan	5
1.3	Anpassung an Raumordnung und Landesplanung	6
1.4	Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans	6
2	Inhalte	7
2.1	Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes.....	7
2.2	Rechtsgrundlagen	7
2.3	Bestandteile der Planung	7
3	Anlass der Planung	8
4	Lage des Gebietes	12
4.1	Potenzialflächen im Gemarkungsgebiet (EVM Norden am linken Bildrand).....	12
4.2	Flächennutzungsplan (Digitalentwurf Norden am linken Bildrand).....	13
4.3	Flächennutzungsplan (Digitalentwurf Ausschnitt genordet)	14
4.4	Bereich der Änderungsfläche (Digitalentwurf Norden am linken Bildrand).....	15
4.5	Änderungsfläche (Entwurf Norden am linken Bildrand)	16
5	Darstellung der Änderung	18
6	Weitere Planungen	18
6.1	Landesplanerische Stellungnahme	18
6.2	Umweltbericht	18
7	Verfahren zur Änderung.....	19
7.1	Aufstellungsbeschluss	19
8	Bearbeitungsvermerk	20



1 Einleitung

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Aufgrund der vom Baugesetzbuch geforderten Zweistufigkeit der Planung, um die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke „vorbereiten“ und zu „leiten“, ergeben sich die zwei Arten der Bauleitpläne.

Der eigentliche, das Planmäßigkeitsprinzip prägende Bauleitplan ist der Bebauungsplan. Er bestimmt unmittelbar die rechtliche Qualität des Bodens, an ihn knüpfen die planakzessorischen städtebaulichen Instrumente des Baugesetzbuches in der Regel an. Aufgrund dieser rechtlichen Verbindlichkeit und seiner Vollzugseignung kann der Bebauungsplan jedoch nur kleinräumig angelegt sein. Er vermag damit allein die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der gesamten Gemeinde nicht zu lenken und sicherzustellen. § 5 Abs. 1 Satz 1 sieht daher zwingend vor, dass für das gesamte Gemeindegebiet ein Flächennutzungsplan aufzustellen ist. Die Bebauungspläne sind aus diesem zu entwickeln. Insoweit kommt dem Flächennutzungsplan Programmierungsfunktion zu. Das Baugesetzbuch setzt einen doppelten inhaltlichen Rahmen hierfür, nämlich zum einen durch die Orientierung an der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, das heißt, an der auf der Planungshoheit beruhenden entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde, und zum anderen durch die Beschränkung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde.

Auf der anderen Seite hat der Flächennutzungsplan die Vorgaben aufzunehmen, die in ihn durch eine gemeindliche Entwicklungsplanung, Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder aber vorrangige Fachplanungen gesetzt werden. In dieser Hinsicht kommt dem Flächennutzungsplan Ausführungsfunktion zu.

Der Flächennutzungsplan hat also eine doppelte Aufgabe: Umsetzung übergeordneter Planungen und Steuerung nachfolgender Planungen, gegebenenfalls aber auch Steuerung nachfolgender Bodennutzungen. Dabei ist der Flächennutzungsplan Gesamtplan insoweit, als er auf die Bodennutzung bezogen ist. In dieser Hinsicht konzentriert der Flächennutzungsplan in sich die Aussagen zahlreicher Fachplanungen der Gemeinde, wie beispielsweise der Verkehrsplanung oder der Ver- und Entsorgungsplanung. Fachplan dagegen ist der Flächennutzungsplan insoweit, als er zwar andere Fachplanungen zusammenfassend darstellt, aber eben nur unter dem fachlichen Gesichtspunkt ihres Boden- oder Raumbezuges. Andere Aspekte, wie vor allem die Investitionsplanung bleiben beim Flächennutzungsplan außer Betracht.

Bei der Ausführung ist die Gemeinde bei der Flächennutzungsplanung nicht auf den bloßen Vollzug beschränkt. Zum einen erfüllt der Flächennutzungsplan insoweit eine Koordinierungsfunktion. Die vielfältigen, sich alle auf dasselbe Gemeindegebiet beziehenden Planungen werden bei der Flächennutzungsplanung zusammengeführt und müssen gegebenenfalls miteinander in Einklang gebracht werden. Hier wird sich oftmals die



Notwendigkeit ergeben, bislang unausgetragene Zielkonflikte abzarbeiten. Der Gemeinde erwächst so ein nicht geringer eigener Gestaltungsspielraum. Soweit vorrangige Planungen sich räumlich auf die Festlegung der Gemeinde oder eines Gemeindeteils beschränken, erfüllt der Flächennutzungsplan auch eine Allokationsfunktion, indem er den genauen Standort bestimmter Anlagen oder Flächen innerhalb der Gemeinde bestimmt. Soweit solcher Gestaltungsspielraum nicht vorhanden ist, etwa weil eine parzellenscharfe Planung lediglich zu übernehmen ist, kommt dem Flächennutzungsplan immerhin noch Informationsfunktion zu.

Aus dieser komplexen Aufgabenstellung des Flächennutzungsplans folgt, dass er zwar auf die Bodennutzung beschränkt ist, in seinen Wirkungen jedoch weit über Bodennutzungsaspekte hinaus in den kommunalpolitischen und wirtschaftlichen Bereich hinein Folgewirkungen auslöst.

Dementsprechend fordert § 5 Abs. 1 Satz 1, dass der Flächennutzungsplan nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde aufzustellen ist. Es wird also nicht nur eine planerisch optimale Lösung verlangt, sondern eine Einbettung des Flächennutzungsplans in die absehbare und gewünschte gemeindliche Entwicklung. Diese Einbindung in und aus Richtung auf die Entwicklung der Gemeinde in ihren verschiedensten Bereichen erfordert, wenn sie nicht inhaltsleere Formel bleiben soll, einen Prozess der Planaufstellung, in den sowohl die planerischen Vorstellungen der gemeindlichen Fachbehörden als auch die politischen Entwicklungsvorstellungen des Rates Eingang finden müssen. Analyse der Lage, Prognose der Entwicklung und Programmierung der anzustrebenden Ziele sind daher zentrale Elemente bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplans. Die Programmierungsfunktion des Flächennutzungsplans, sein Charakter als Zweckprogramm, tritt hier deutlich hervor. Aus dieser Funktion folgt auch die Beschränkung des Flächennutzungsplans auf bloße „Grundzüge“

1.1 Die Wirkungen des Flächennutzungsplans

Insgesamt ist der Flächennutzungsplan von unbestrittener Nützlichkeit. Im Idealfall koordiniert er die flächenbezogenen Planungen einer Gemeinde, trifft die wichtigsten Standortentscheidungen, informiert die Bürger, Unternehmen und interessierten Dienststellen der öffentlichen Verwaltung über die räumliche Gesamtplanung der Gemeinde und enthält auf diese Weise ein kompaktes, jedermann zugängliches Entwicklungsprogramm für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Flächennutzungsplan stellt - anders als der Bebauungsplan - keine verbindliche Rechtsnorm dar. Er wird von der Gemeinde nicht als Satzung beschlossen, sondern nur als verwaltungsinternes Planwerk. Aus dem Flächennutzungsplan allein kann niemand Ansprüche herleiten, insbesondere nicht den Anspruch auf eine Baugenehmigung. Dennoch geht von ihm nicht unerhebliche Bindungswirkung aus.

Am wichtigsten ist die Bindungswirkung des Flächennutzungsplans für nachfolgende Bebauungspläne. Sie müssen aus ihm „entwickelt“ werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Eine gewisse Bindungswirkung hat der Flächennutzungsplan nicht nur für nachfolgende Bebauungspläne, sondern auch für die Genehmigung von Einzelvorhaben. Dies gilt zwar nicht in Gebieten nach § 34 BauGB, also innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, wohl aber im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Bindungswirkungen aus dem Flächennutzungsplan gibt es schließlich noch gegenüber anderen Planungsträgern. Deren Planungen heißen im Unterschied zur integrierenden Bauleitplanung „Fachplanungen“; diese anderen Planungsträger müssen als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplans beteiligt werden. Sie müssen in diesem frühzeitigen Stadium die Gemeinde darüber unterrichten, welche Vorhaben sie planen und der Gemeinde damit Gelegenheit geben, sich auf diese Planungen einzurichten. Wenn die Träger öffentlicher Belange nicht durch einen förmlich erhobenen Widerspruch zu erkennen gegeben haben, dass sie Vorhaben durchführen wollen, die mit der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung der Fläche unvereinbar sind, dann müssen sie sich nach der Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans an dessen Vorgaben anpassen.

In der kommunalen Praxis ist es mit der erstmaligen und einmaligen Aufstellung des Flächennutzungsplans nicht getan. Vielmehr muss dieser Plan ständig fortgeschrieben und den laufenden Entwicklungen angepasst werden.

Der Flächennutzungsplan ist als hoheitliche Maßnahme eigener Art anzusehen, der keine Rechtsnormqualität zukommt. In der Plansystematik des Baugesetzbuches kommt ihm nur verwaltungsinterne Bedeutung als Vorbereitung für den allein außen verbindlichen Bebauungsplan zu.

Unmittelbarer Rechtsschutz für den Bürger gegen Darstellungen eines Flächennutzungsplans ist daher, anders als bei den Festsetzungen eines Bebauungsplanes, nicht möglich. Lediglich eine Nachbargemeinde kann wegen der Darstellungen eines Flächennutzungsplans Feststellungsklage erheben, soweit sie die aus § 2 Abs. 2 BauGB begründete Pflicht zur Abstimmung verletzt sieht.

Gleichwohl äußert auch der Flächennutzungsplan Wirkungen von erheblicher Reichweite. So wertet der Grundstücksmarkt die Ausweisung von Grund und Boden als Bauland in einem Flächennutzungsplan als Qualitätssteigerung des etwa vorhandenen Ackerlands und bewertet die Grundfläche als Bauerwartungsland erheblich höher als vordem.

Andere Folgerungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zieht das Baugesetzbuch selbst. Neben dem bereits erwähnten Erfordernis der Entwicklung von Bebauungsplänen aus einem Flächennutzungsplan ist unter anderem die Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB zu nennen.

1.2 Anpassung an den Flächennutzungsplan

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 BauGB beteiligt sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erfor-



derlich, haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungs-träger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange, nicht nur unwesentlich überwiegen.

Die Arten der Bauleitpläne werden in § 1 Abs. 2 BauGB geregelt, nämlich der als vorbereitender Bauleitplan bezeichnete Flächennutzungsplan und der als verbindlicher Bauleitplan bezeichnete Bebauungsplan. Die Bauleitplanung ist also eine zweistufige Planung. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Plan für das ganze Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Er stellt nicht das schon im Einzelnen bestimmte „Bauland“ oder die genauen Verkehrsflächen dar, sondern nur „grobmaschig“ Bauflächen, Baugebiete, Verkehrsflächen usw. Der Bebauungsplan enthält dem gegenüber die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bietet die Grundlage für weitete zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Die Bauleitpläne sind nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Diese auf der kommunalen Selbstverwaltungsgarantie beruhende kompetenzrechtliche Regelung wird durch Abs. 3 inhaltlich aufgefüllt. Die Gemeinden haben danach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

1.3 Anpassung an Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Um Anpassungspflichten zu begründen, haben die Programme und Pläne der Raumordnung und Landesplanung mindestens diejenigen Ziele zu enthalten, die räumlich und sachlich zur Verwirklichung der Grundsätze des § 2 ROG (Bundesraumordnungsgesetz) erforderlich sind.

1.4 Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan soll die vorhandene (soweit sie beibehalten werden soll) und die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen darstellen. Er ist Grundlage und Rahmen für die Bebauungspläne.

Bei den Darstellungen eröffnet § 5 Abs. 2 BauGB der Gemeinde im Rahmen der Erfordernisse, die sich aus § 1 BauGB ergeben, einen weiten Gestaltungsspielraum. Dass der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB der planerischen Freiheit der Gemeinde keine inhaltliche Grenze zieht, erweist sich in der Verwendung des Wortes „insbesondere“ in der einleitenden Formulierung. Die Gemeinde kann also weitere Darstellungen als im Katalog vorgesehen treffen, sie kann vor allem auch die Darstellungen weitergehend differenzieren.



Jedoch kann im Flächennutzungsplan nicht etwas dargestellt werden, was nach dem abschließenden Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann; dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB könnte dann insoweit nicht Genüge getan werden.

Aus der Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergeben sich darüber hinaus auch inhaltliche Grenzen hinsichtlich der Genauigkeit der Planaussage. Denn nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“. Dies bedeutet, dass die Gemeinde im Flächennutzungsplan Raum für eine weitere inhaltliche Konkretisierung der Darstellung lassen muss. Welche Darstellungen erforderlich sind, ergibt sich allein aus § 1 des Baugesetzbuches und aus der Plankonzeption der Gemeinde. Das Baugesetzbuch lässt den Gemeinden auch Spielraum hinsichtlich eines weniger an Darstellungen, je nach Funktion, die die Gemeinde dem Flächennutzungsplan beimisst. Die Darstellungsschärfe kann auch innerhalb eines Flächennutzungsplans unterschiedlich sein, je nachdem, wie konkret oder noch vorläufig die gemeindlichen Nutzungsvorstellungen für ein Gebiet bereits entwickelt sind.

2 Inhalte

2.1 Bisherige Änderungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lahnstein stammt aus dem Jahre 1999. Er war in der Zeit von 1990 bis 1999 aufgestellt worden. In den Folgejahren war er für Teilflächen in fünf weiteren Verfahren geändert worden. Die drei Änderungen („Auf der Höhe“, „Koblenzer Straße“ und „Wehrbereichsverpflegungsamt“) waren am 8. Juli 2005, 8. April 2005 und 25. November 2005 in Kraft getreten. Eine vierte Änderung („Hohenrhein“) wurde am 6. September 2004 von der Höheren Verwaltungsbehörde (SGD Nord) versagt. Die fünfte Änderung („Nahversorgungszentrum Hermsdorfer Straße“) ist am 14. Februar 2014 in Kraft getreten. Die sechste Änderung („Sondergebiet Einzelhandel an der Koblenzer Straße“) ist am 26. Oktober 2018 in Kraft getreten. Die Verfahren zur siebten Änderung („Rund um die Löhnberger Mühle“) und achten Änderung („Rund im die alte Schleuse“) des Flächennutzungsplanes wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 13. Juli 2023 eingeleitet; beide Verfahren bedürfen noch der Aufarbeitung der zwischenzeitlich eingeholten landesplanerischen Stellungnahme.

2.2 Rechtsgrundlagen

2.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile sind:

- die vorliegenden Unterlagen als „Planung und Begründung“ mit Darstellung der Änderung, wie im Abschnitt 4.5 auf Seite 16 abgebildet.



3 Anlass der Planung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs 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.

Innerhalb der Stadt Lahnstein bestehen aktuell keine raumbedeutsamen Windenergieanlagen. Die Windenergienutzung soll mit der zehnten Flächennutzungsplan-Änderung konzentriert und auf windhöffigen sowie konfliktarmen Standorten innerhalb des Gemarkungsgebietes stattfinden.

Ein Sondergebiet soll in ausreichendem Abstand zu Siedlungen ausgewiesen werden, um dem Schutzbedürfnis der Bevölkerung (Lärm, Schattenwurf, Umzingelung) gerecht zu werden.

Außerdem soll bei der Planung der Windenergienutzung Rücksicht auf die touristischen Belange und den zweifachen Welterbestatus genommen werden.

Eine Errichtung von Windenergieanlagen ist nur in den geeigneten Konzentrationsflächen „Sonderbaufläche für die Windenergienutzung“ (S) zulässig. Außerhalb der Sondergebiete für Windenergie sind Windenergieanlagen auf dem Gebiet der Stadt Lahnstein in Zukunft nicht zulässig (§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Geplant ist die Errichtung und den Betrieb von bis zu fünfzehn Windenergieanlagen in den Ortsgemeinden Becheln, Frücht und Schweighausen sowie der Stadt Lahnstein.

Hiervon sollen bis zu neun der geplanten Anlagen auf einem für die Windkraft geeigneten Gebiet der Stadt Lahnstein errichtet werden. Für die Festlegung des Potenzialgebietes wurden folgende Restriktionen beachtet:

- Abstände zur Wohnbebauung
- Naturschutzfachliche Restriktionen: Naturschutzgebiete
- FFH-Gebiete
- Vogelschutzgebiete
- Ausschluss von UNESCO Zonen: Oberes Mittelrheintal
- Kern- und Pufferzonen obergermanisch-raetischer Limes



- Kern- und Pufferzonen Bad Ems
- Landesweit bedeutsame Kulturlandschaften
- Beachtung von Schutzgebieten (Wasser- und Heilquellenschutzgebiete)
- Weitere Abstände zu Straßen, Freileitungen, Richtfunktrassen, etc.

Das Potenzialgebiet der Stadt Lahnstein liegt beidseitig der Landesstraße L 327 zwischen den Ortsgemeinden Frücht und Becheln sowie oberhalb von Becheln, zwischen Frücht und Schweighausen. Es gliedert sich in sechs Teilflächen und umfasst insgesamt gut einhundert Hektar.

Nach dem Beschluss des Stadtrates, geeignete städtische Waldflächen auf der Oberlahnsteiner Höhe mit dem Ziel der Errichtung eines Windparks zu verpachten, wurde die Energieversorgung Mittelrhein (EVM) für dieses Projekt als Partner an die Seite geholt.

Für den Windpark Lahnhöhe (Lahnstein, Frücht, Becheln, Schweighausen) vorgesehen hat die EVM Anlagen der 7-8-MW-Klasse mit circa 180 Metern Naben- und rund 270 Metern Gesamthöhe sowie etwa 180 Metern Rotordurchmesser. Der prognostizierte Energieertrag liegt bei ungefähr 260 Millionen Kilowattstunden Strom pro Jahr.

Es werden in erster Linie vom Borkenkäfer vorgeschädigte Waldflächen genutzt und durch Wiederaufforstung Ersatzflächen für gerodete Flächen geschaffen.

Der Startschuss für das zentrale Energiewendeprojekt im gesamten Rhein-Lahn-Kreis fiel im April 2024: Die Energieversorgung Mittelrhein (EVM) hat gemeinsam mit vier Kommunen und einem Privateigentümer die Weichen für den Windpark Lahnhöhe gestellt. Bis zum Jahr 2028 – dieses Ziel haben sich die Projektpartner gestellt – könnten die Windräder den Strom für rund 200.000 Menschen herstellen – dies sind deutlich mehr Bürger als im Rhein-Lahn-Kreis leben.

Vertreter von EVM, der Stadt Lahnstein und den drei beteiligten Kommunen aus der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau unterzeichneten die entsprechenden Verträge. Die Verantwortlichen zeigen sich optimistisch, die noch vorhandenen Hürden wie diverse Artenschutzgutachten zu nehmen und schon ab 2028 Ökostrom für die Region produzieren zu können.

Mit diesem Windpark wollen die Stadt Lahnstein gemeinsam mit den Ortsgemeinden Becheln, Frücht und Schweighausen sowie der EVM einen nennenswerten Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien leisten.

„Wenn man bedenkt, dass der Rhein-Lahn-Kreis rund 125.000 Einwohner hat, ist das Projekt ein wirkungsvoller Beitrag zur Energiewende“, ergänzte Lahnsteins Oberbürgermeister Lennart Siefert. Damit ein solches Projekt überhaupt einen ersten Schritt gehen könne, seien im Vorfeld politische Entscheidungen zu treffen gewesen, so Siefert weiter, der sich dankbar für die Unterstützung der Gremien zeigte.

Die Bedeutung und die Größe des Projektes unterstrich auch die Anwesenheit von Wolfgang Treis, dem Präsidenten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord. Neben der Stadt Lahnstein haben Becheln, Frücht und Schweighausen das Angebot der EVM angenommen, auf kommunalen Flächen diesen Windpark zu errichten. Hinzu kommen Flächen, die sich im Besitz von Sebastian Graf von Kanitz befinden.



Die Ortsbürgermeisterinnen Michaela Lehmler (Becheln) und Sonja Puggé (Schweighausen), Ortsbürgermeister Andreas Schilbach (Frücht) und Sebastian Graf von Kanitz sind sich einig: „Da die Kommunen vor großen finanziellen Herausforderungen stehen, sollen die Pachtzahlungen der EVM eine wichtige Einnahmequelle darstellen. Gleichzeitig wird die regionale Wertschöpfung gestärkt und wir leisten einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele.“

Der Unterzeichnung der Gestattungsverträge war eine umfangreiche Restriktionsanalyse und Identifikation von sogenannten Potenzialflächen für die Windenergienutzung seitens der EVM vorangegangen. „Dabei wurden beispielsweise einzuhaltende Mindestabstände zur Wohnbebauung gewahrt und Ausschlussflächen des Naturschutzes oder der angrenzenden Unesco-Welterbestätte Oberes Mittelrheintal berücksichtigt“, berichtet Christoph Hesse. Im Ergebnis konnten „Potenzialflächen“ identifiziert werden, die für die Errichtung moderner Windenergieanlagen sehr gut geeignet sind.

Nach der Unterzeichnung der Gestattungsverträge werden nun die nächsten Schritte angegangen. Konkret müssen beispielsweise weitere Planungsunterlagen erstellt und notwendige Gutachten eingeholt werden.

Den Vertragsunterzeichnungen war eine umfangreiche Restriktionsanalyse und Identifikation von sogenannten Potenzialflächen für die Windenergienutzung seitens der EVM vorausgegangen. Dabei seien beispielsweise einzuhaltende Mindestabstände zur Wohnbebauung gewahrt und Ausschlussflächen des Naturschutzes oder der angrenzenden Unesco-Welterbestätte Oberes Mittelrheintal berücksichtigt worden. Im Ergebnis konnten „Potenzialflächen“ identifiziert werden, die für die Errichtung moderner Windenergieanlagen sehr gut geeignet seien.

Da sich das Windpark-Projekt Lahnhöhe noch in einem sehr frühen Stadium der Projektentwicklung befindet, ist die genaue Anzahl der möglichen Anlagen und auch deren genauer Standort noch nicht fixierbar.

Aktuell geht die EVM die nächsten Schritte an: Es werden weitere Planungsunterlagen erstellt und notwendige Gutachten eingeholt. Dabei werden auch Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes ebenso wie Besonderheiten des Areals und die Nähe zum Unesco-Weltkulturerbe Oberes Mittelrheintal beachtet.

Die Stadt Lahnstein steht in ständigem Austausch mit allen Projektbeteiligten. Das Projekt befindet sich derzeit in einer frühen Planungsphase. Man ist zuversichtlich, dass sämtliche Belange in den durchzuführenden Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden. Die Stadt Lahnstein hat keinen Einfluss auf den Bau und die Genehmigungsverfahren von Windkraftanlagen, dies fällt in die Zuständigkeit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord.

Prinzipiell habe vor dem Hintergrund der Klimakrise und der Versorgungssicherheit auch der Ausbau der erneuerbaren Energien für die Mainzer Landesregierung eine besondere Bedeutung. Die Landesregierung habe allerdings anerkanntermaßen alles dafür getan, um auch die Welterbestätte Oberes Mittelrheintal „vor möglichen negativen Auswirkungen von Windenergieanlagen“ zu schützen und vor solchen



Beeinträchtigungen abzusichern. Im Fall der jetzt geplanten Anlagen sei jedoch zunächst die genaue Planung abzuwarten.

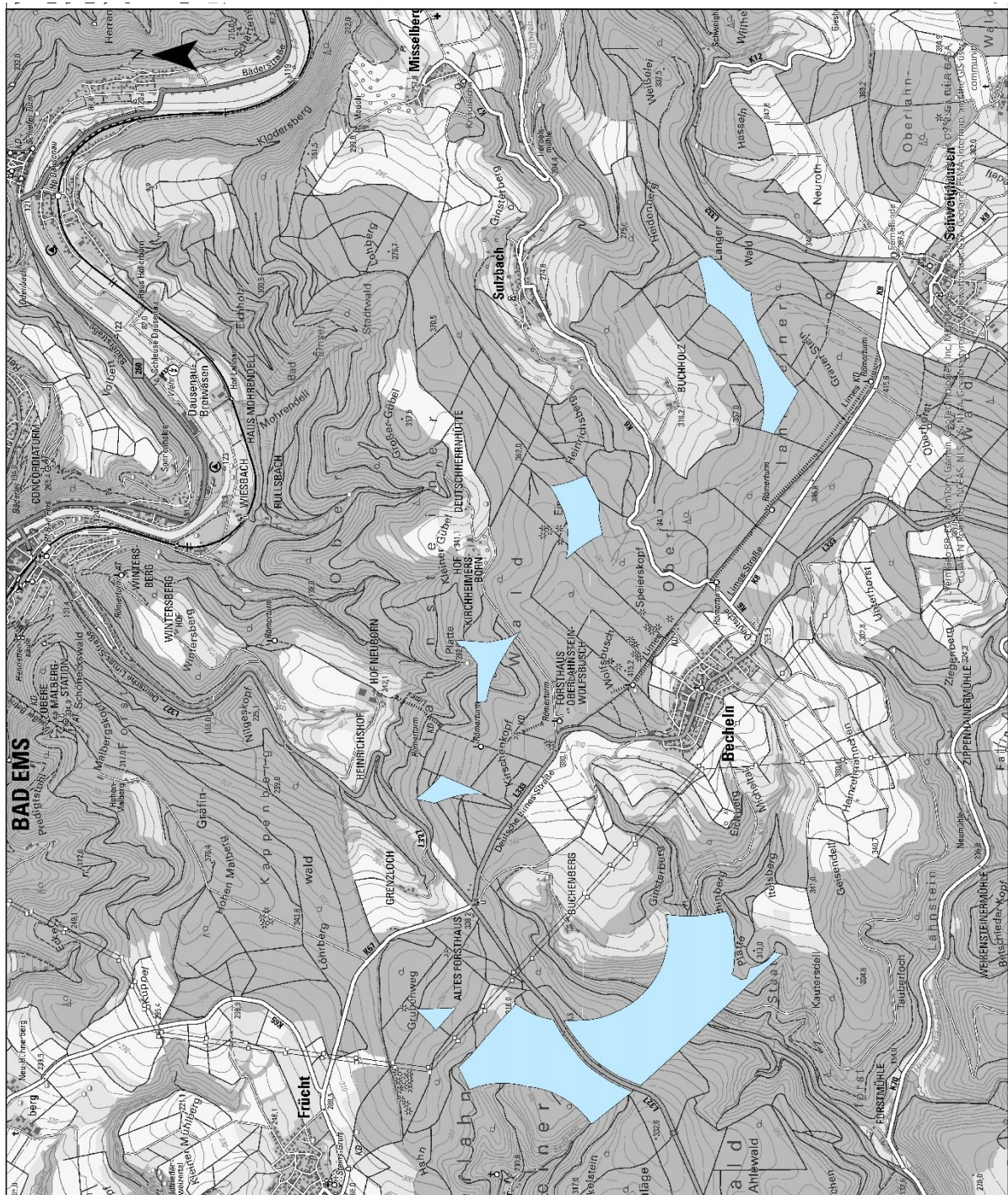
Für das geplante Vorhaben ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbehörde zuständig. Der geplante Windpark befindet sich in einem sehr frühen Projektierungsstadium. Bislang liegen der zuständigen SGD Nord keine belastbaren Angaben zu den konkreten Anlagenstandorten, Anlagentypen und Anlagenhöhen vor. Die Zulässigkeit beziehungsweise etwaige Auswirkungen des Projekts auf das Unesco-Welterbe Oberes Mittelrheintal können erst überprüft werden, wenn die konkreten Anlagenstandorte feststehen und entsprechende Antragsunterlagen vorliegen.

Es bestehen weitreichende Schutzinstrumente, um den außergewöhnlichen universellen Wert und die visuelle Integrität der Welterbestätten Oberes Mittelrheintal und Limes zu sichern. Über die Schutzbereiche hinaus ist aufgrund der durch den Bundesgesetzgeber erfolgten Privilegierung der erneuerbaren Energien und aufgrund der aktuellen Rechtsprechung eine Untersagung von Windenergieplanungen ausschließlich aufgrund eines angrenzenden Welterbegebietes grundsätzlich nicht möglich.



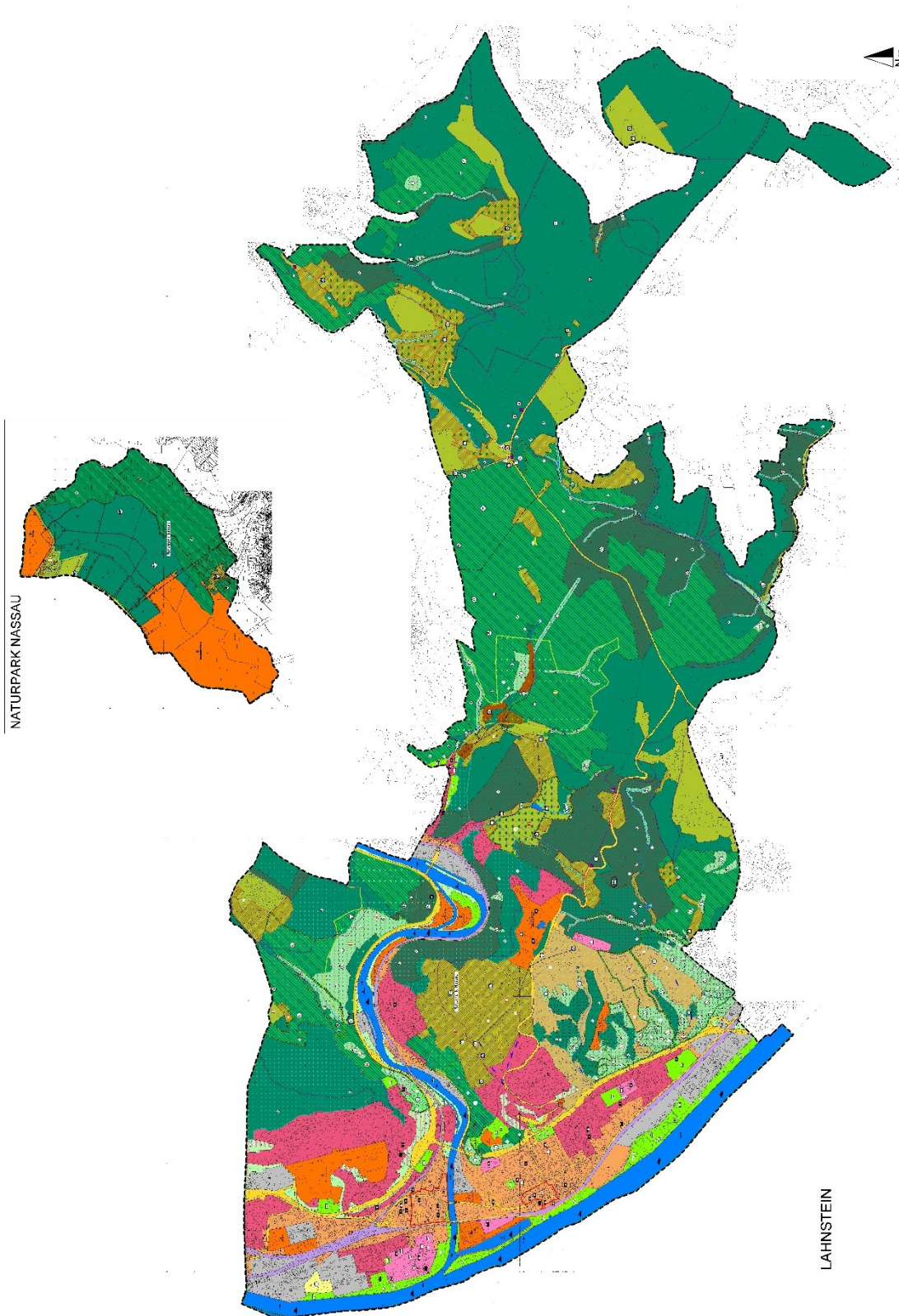
4 Lage des Gebietes

4.1 Potenzialflächen im Gemarkungsgebiet (EVM | Norden am linken Bildrand)



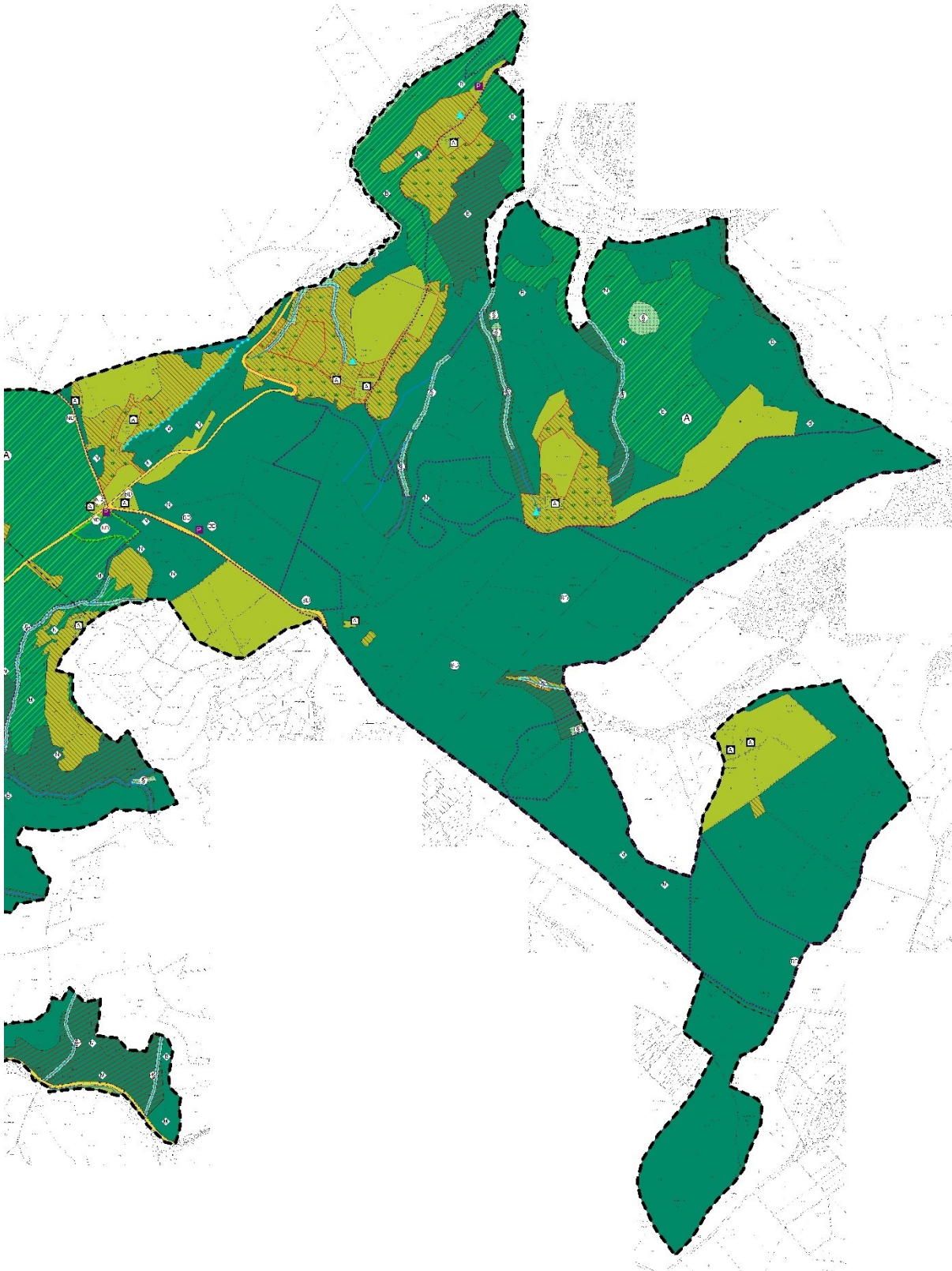


4.2 Flächennutzungsplan (Digitalentwurf | Norden am linken Bildrand)



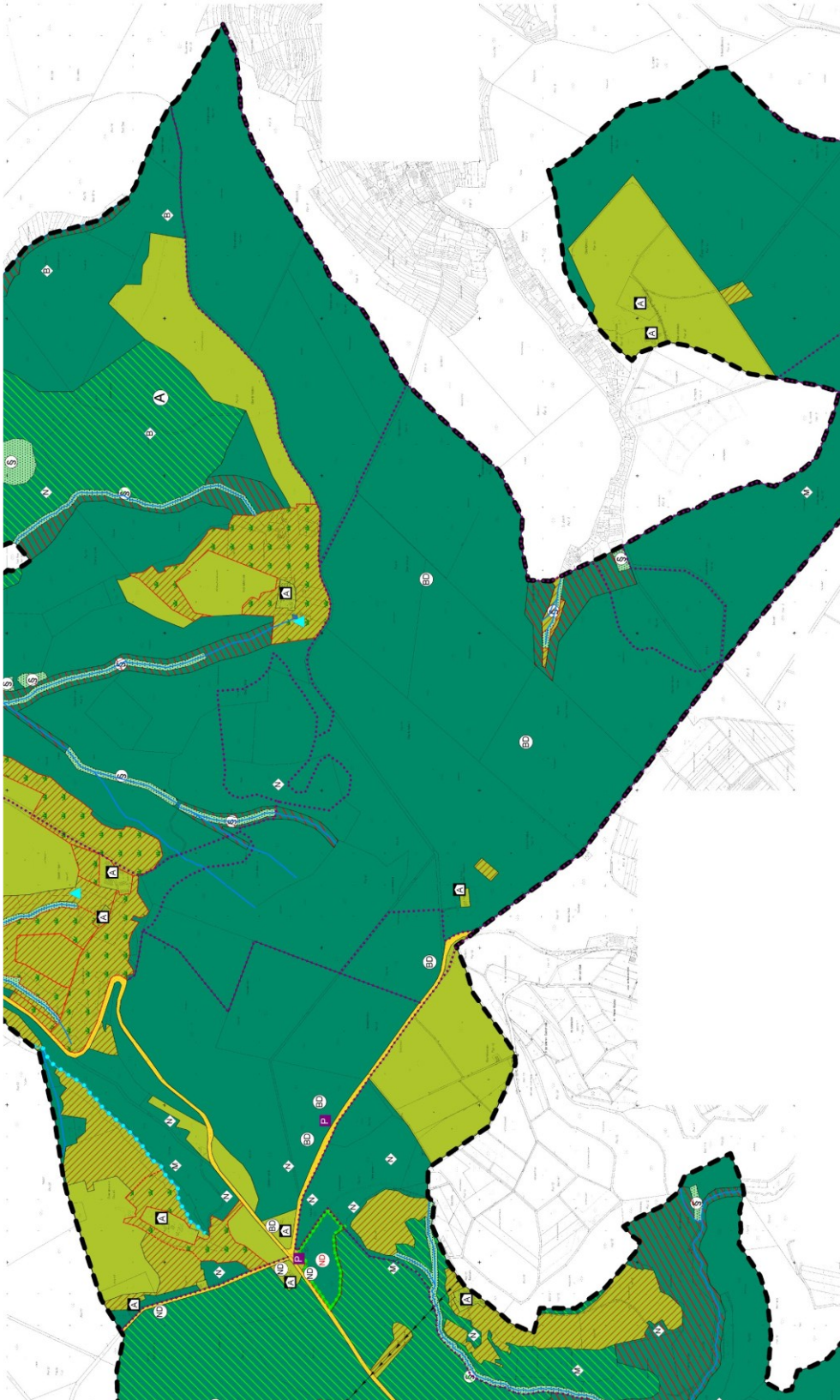


4.3 Flächennutzungsplan (Digitalentwurf Ausschnitt | genordet)



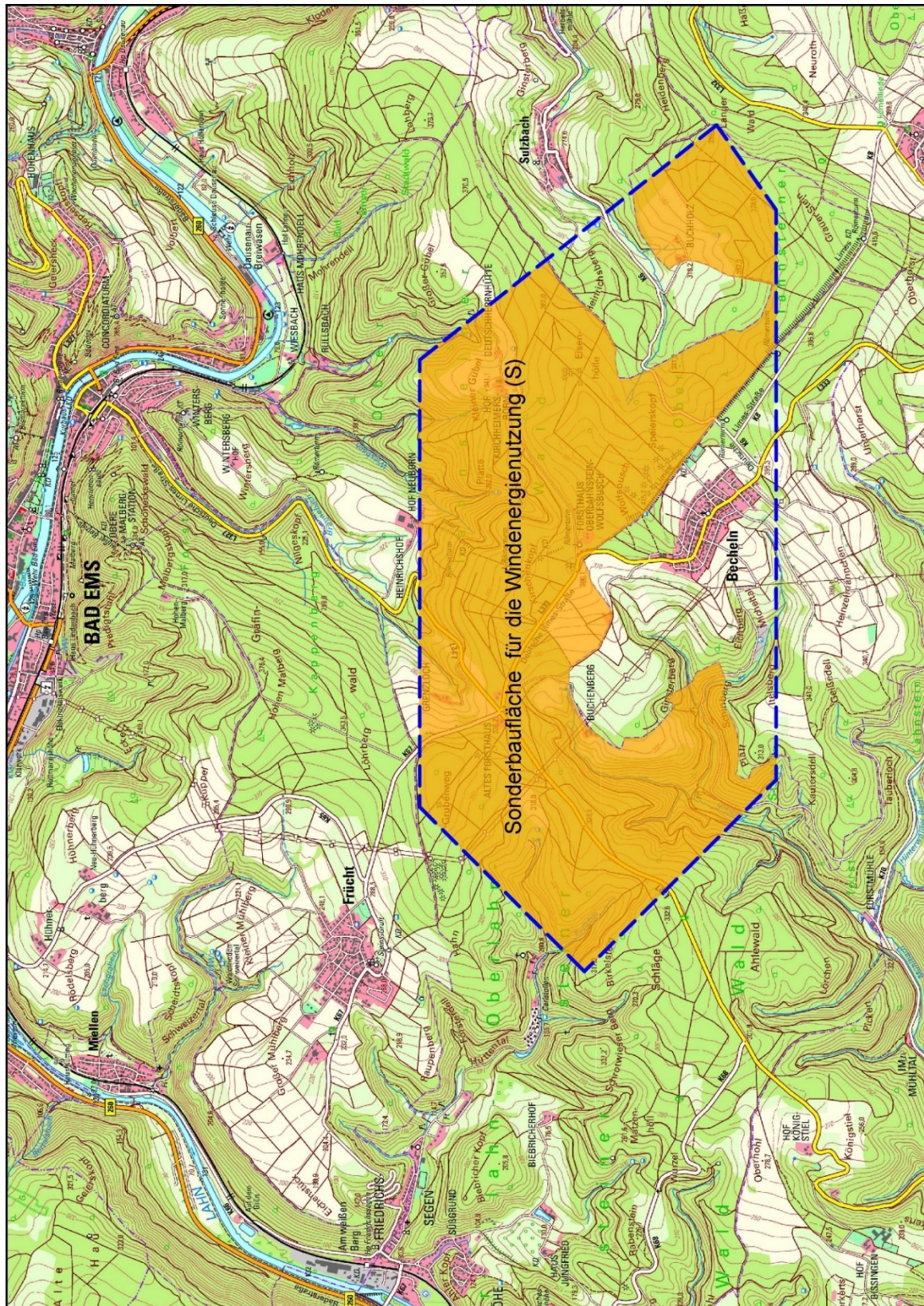


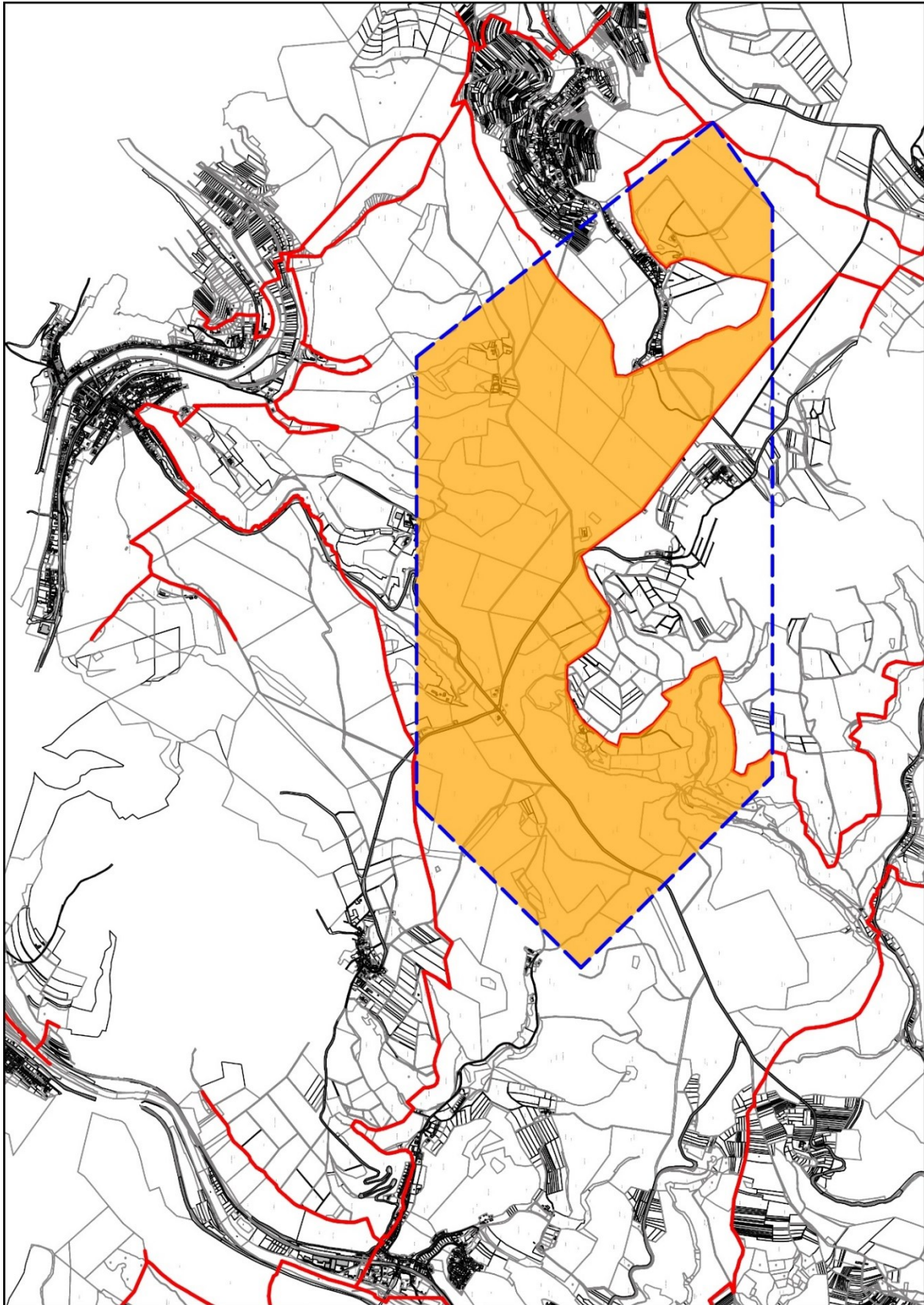
4.4 Bereich der Änderungsfläche (Digitalentwurf | Norden am linken Bildrand)





4.5 Änderungsfläche (Entwurf | Norden am linken Bildrand)







5 Darstellung der Änderung

Durch die zehnte Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lahnstein wird die Nutzung in dem markierten Bereich geändert und entsprechend der zeichnerischen Ausführung als „Sonderbaufläche für die Windenergienutzung“ (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dargestellt.

Die übrigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan bleiben unverändert. Die in der Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Sondergebiete für Windenergie werden als überlagernde Nutzung ergänzt.

Einzelne Standorte für die Anlagen legt der Flächennutzungsplan nicht fest.

6 Weitere Planungen

6.1 Landesplanerische Stellungnahme

Nach § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) ist bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes die Landesplanerische Stellungnahme bei der zuständigen Landesplanungsbehörde zu beantragen. In ihr werden die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben.

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirken verbindlich. Die Gemeinde hat kein Recht, sie im Rahmen der Abwägung in eigener Entscheidung mit anderen Belangen abzuwägen oder sie zu relativieren.

Die Ziele sind der gemeindlichen Bauleitplanung vorgegeben, in dem Sinne, dass alles zu unterlassen ist, was die Verwirklichung der Ziele vereiteln oder wesentlich erschweren könnte.

Das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung kann nach dortiger Feststellung gleichzeitig als Landesplanerische Stellungnahme übernommen werden.

Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung werden gemäß der durch den Stadtrat beschlossenen Abwägungsergebnisse bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt und eingearbeitet.

6.2 Umweltbericht

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.



Umfang und Detaillierungsgrad, der für die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, wurde von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung berücksichtigt worden (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB). Durch die Umweltprüfung soll eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde (§ 1 Abs. 7 BauGB) vorbereitet und ermöglicht werden.

Grundlage für die Umweltprüfung bilden die beauftragten bzw. sich in Beauftragung befindlichen Fachgutachten. Im Rahmen der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene sowie Stadt- und Landschaftsbild betrachtet. So wird beispielsweise im Rahmen des Artenschutzgutachtens geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten durch die Planung betroffen sind. Es erfolgt eine Prüfung, ob mit dem Eintreten von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist und ggf. artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich sind.

Weiterhin erfolgt im Rahmen eines Fachbeitrags Naturschutz eine Biotoptypenkartierung, die die Grundlage für die Bewertung der Eingriffserheblichkeit der Planung bildet. Es werden Maßnahmen zur Minimierung, zur Vermeidung und zum Ausgleich erarbeitet. Einzelne Untersuchungen und daraus abgeleitete Kartierungen (Fledermaus, Avifauna, Groß- und Greifvögel, Haselhuhn, Waldschnepfe usw.) wurden bereits vorgenommen.

7 Verfahren zur Änderung

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

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.

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lahnstein wird voraussichtlich in öffentlicher Sitzung am 22. September 2025 gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)



den Beschluss fassen, das Verfahren zur zehnten Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss wird nach Einholung der Landesplanerischen Stellungnahme im Rhein-Lahn-Kurier bekannt gemacht.

8 Bearbeitungsvermerk

DIE BAULEITPLANUNG WIRD BEARBEITET VON

STADTVERWALTUNG LAHNSTEIN
FACHBEREICH 3 - STADTPLANUNG
LAHNSTEIN, 12. AUGUST 2025
WINFRIED HOSS – STADTPLANER

AUF DER GRUNDLAGE DES RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(DR. SPRENGNETTER UND PARTNER, 1999)