



Ortsgemeinde  
Dausenau  
56132 Dausenau

IHRE NACHRICHT VOM:

IHR ZEICHEN:

UNSER ZEICHEN:

BEARBEITER/IN:  
F.-Josef Minor

TEL:  
02603/793-328

MAIL:  
f-j.minor@vgben.de

10.09.2024

## Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau gemäß Fusionsgesetz vom 08.05.2018 Ergebnisse und Auswertung der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Aufnahme von Planungswünschen bei den Gemeinden haben wir am 19.01.2024 die notwendige landesplanerische Stellungnahme beantragt und am 19.06.2024 erhalten. Das Ergebnis der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde finden Sie hier:

- **Dausenau**

### **Fläche DAU-W1**

Die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz sieht auf dieser Fläche eine erhebliche Gefahr der Entstehung von Sturzfluten bei Starkregen. Die Fläche ist im Hinblick darauf zur Entwicklung als Wohngebiet eher nicht geeignet (siehe Anlage, Schreiben der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, S. 10, Az.:33-1/100/29.2).

### **Fläche DAU-W2**

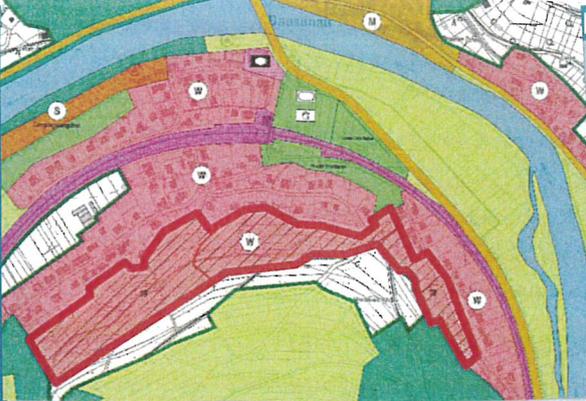
Untere Landesplanungsbehörde: Mit einer Flächengröße von 5,66 ha scheint die Wohnbaufläche für den tatsächlichen Bedarf in der Ortsgemeinde Dausenau überdimensioniert zu sein. Insofern ist vor allem von der Erschließung der steilen Hangbereiche unbedingt abzusehen. Vor allem besteht dort ein deutlicher Widerspruch zu den auf Seite 41, in Kapitel 6.1.3, der Begründung zum FNP heruntergebrochenen Bedarfs- und Schwellenwerte in dieser Gemeinde.

### **Fläche DAU-M1**

Landespflegerische Belange des LBM: Entlang der B 260 bestehen landespflegerische Kompensationsmaßnahmen des LBM Diez (Entwicklung Grünland, Gehölzpflanzungen) (s. rote Markierung). Die Flächen bitten wir im FNP zu berücksichtigen (siehe Anlage, Schreiben LBM vom 27.02.2024, S. 21; Az.: L-XX-1e\_49/24 IV 40).

Das beauftragte Planungsbüro Enviro-Plan hat alle Stellungnahmen ausgewertet und gewürdigt. Das Ergebnis dieser Würdigung ist nachstehend wiedergegeben:

Dausenau Ausschnitt	Fläche DAU-W1
Lage und Erschließung	Im Südwesten der Ortslage, südlich der Lahn. Eine Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Im Hamm“ denkbar.
Immissionsbelastung	Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die B 260 (gegenüberliegendes Lahnufer) im Bereich zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht.
Größe (Anteil am Bedarfswert)	ca. 0,48 ha (16,3 %)
aktuelle Nutzung	Überwiegende Nutzung als Garten/ Grünland. Im Süden verläuft in Ost-West-Richtung außerdem ein unbefestigter Wirtschaftsweg durch das Plangebiet.
angrenzende Nutzung	Im Nordwesten grenzt die Lahntalbahn an die geplante Wohnbaufläche. Östlich liegen die Wohnhäuser der Straße „Im Hamm“, worüber eine Anbindung an den Siedlungskörper Dausenau gegeben ist. Südöstlich liegt Wald, zu den übrigen Seiten grenzen überwiegend Gartennutzungen an.
bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017	Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.
Topografie	Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt. Die Fläche ist nach Norden exponiert und fällt über eine Länge von etwa 80 m von etwa 95 m NHN auf 83 m NHN ab.
Starkregengefährdung	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ im Westen zu teils massiven Überflutungserscheinungen kommen (meist bis 30 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 100 cm, Fließgeschwindigkeit bis 2,0 m/s, meist 1,0 m/s).
Naturschutz	Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau. Außerdem wird das Gebiet von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert.
Besonderheiten	Erhöhte Lärmbelastung durch die angrenzende Lahntalbahn denkbar.

Dausenau Ausschnitt		Fläche DAU-W2
<b>Lage und Erschließung</b>	<p>Im Süden der Ortslage, südlich der Lahn. Erschließungen sind im Osten über die Straße „Auf dem Werth“ und ansonsten über den „Röderweg“ möglich.</p>	
<b>Immissionsbelastung</b>	<p>Im Plangebiet werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 zwischen 50 und 55 dB(A) erreicht.</p>	
<b>Größe (Anteil am Bedarfs- wert) aktuelle Nutzung</b>	<p>ca. 5,66 ha (191,9 %)</p>	
<b>angrenzende Nutzung</b>	<p>Reich strukturierte Grünlandfläche mit zahlreichen Gehölzen und Gehölzgruppen, die sich im Osten und Nordwesten teils zu Waldartigen Beständen verdichten. Im Nordosten verläuft außerdem ein befestigter Weg, der bereits zur Erschließung nördlich angrenzender Wohnhäuser dient.</p>	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan Regionaler Raumordnungs- plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	<p>Von Nordwest über Nord nach Ost grenzen Wohnnutzungen des Siedlungsbereichs Dausenau an die geplanten Flächen. Südwestlich und südöstlich grenzen Waldflächen an. Im Süden wird die mit Gehölzen reich strukturierte Grünlandfläche fortgesetzt.</p>	
<b>Topografie</b>	<p>Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.</p> <p>Südlich grenzt unmittelbar ein Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund an.</p> <p>Durch den südwestlichen Bereich verläuft eine überregionale Straßenverbindung. Diese Festlegung dürfte jedoch der Bundesstraße B 260 rechts der Lahn gelten und ist folglich der Planunschärfe zu verschulden.</p>	
	<p>Die Fläche ist nach Norden exponiert, in den Randlagen auch nach Nordwest und Nordost. Der höchste Punkt liegt mit etwa 140 m NHN im Südwesten, der tiefste Punkt bei rund 85 m NHN im Osten. Das Gefälle ist sehr unterschiedlich. Hauptsächlich kann der Geländeabfall mit 20 Höhenmeter auf einer Strecke von etwa 75 m beschrieben werden (20 - 25 %). In den nordwestlichen und östlichen Randlagen</p>	

<b>Starkregengefährdung</b>	sind auch Steigungen deutlich über 50 % und teils über 80 % (im Osten) zu finden.
<b>Naturschutz</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verteilt zu geringen Überflutungserscheinungen kommen (bis 10 cm Wassertiefe, vereinzelt bis 30 cm, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s). Die Fläche befindet sich, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau. Außerdem wird das Gebiet, mit Ausnahme der östlichen Bereiche, von der Zone B II des Heilquellenschutzgebietes Bad Ems (403220244) überlagert. Südöstlich grenzt das FFH-Gebiet „Lahnhänge“ (FFH-7000-035) an.
<b>Besonderheiten</b>	Insbesondere im Osten ist die Bebaubarkeit sehr <b>erschwert</b>

<b>Dausenau Ausschnitt</b>		<b>Fläche DAU-W3</b>
<b>Lage und Erschließung</b>	Im Südosten der Ortslage, rechts der Lahn. Eine Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Auf der Au“ denkbar.	
<b>Immissionsbelastung</b>	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die nahegelegene B 260 von über 60 dB(A) erreicht. In den östlichen Bereichen liegen Lärmwerte unter 60 dB(A) vor.	
<b>Größe (Anteil am Bedarfswert) aktuelle Nutzung</b>	ca. 0,53 ha (18,0 %)	
<b>angrenzende Nutzung</b>	Waldähnliche Gehölzstrukturen mit einem Wirtschaftsweg mittig in Nord-Süd-Richtung (Verlängerung „Auf der Au“) Im Norden befinden sich Wohnbebauungen der Gemeinde Dausenau. Ansonsten Waldstrukturen, die sich in westliche Richtung auflockern und in Grünland übergehen.	
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	Die Fläche wurde bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.	
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt über eine Länge von etwa 70 m von etwa 125 m NHN auf 97 m NHN ab.	

<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz sind im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ keine Überflutungserscheinungen zu erwarten.
<b>Naturschutz</b>	Der Bereich östlich des Wirtschaftswegs liegt im Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ (VSG-7000-012). Außerdem befindet sich die Fläche, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.

Dausenau Ausschnitt	Fläche DAU-M1
<b>Lage und Erschließung</b>	Im Südosten der Ortslage, rechts der Lahn. Eine Erschließung ist über die Verlängerung der Straße „Sonnenau“ oder ein neuer Anschluss an den Kreisverkehr der B 260 denkbar.
<b>Immissionsbelastung</b>	Im westlichen Bereich werden gemäß der Lärmkartierung RLP 2022 Lärmwerte bedingt durch die angrenzende B 260 zwischen <b>60 und 65 dB(A)</b> , direkt an der Bundesstraße auch darüber, erreicht. In den übrigen Bereichen liegen Lärmwerte zwischen 55 und 60 dB(A) vor.
<b>Größe (Anteil am Bedarfswert) aktuelle Nutzung</b>	ca. 4,28 ha (72,5 %) Überwiegend Grünland mit teils dichten Gehölzgruppen und -strukturen. Mittig verläuft ein Wirtschaftsweg quer in Ost-West-Richtung über die Fläche.
<b>angrenzende Nutzung</b>	Im Norden befinden sich Wohnbebauungen der Gemeinde Dausenau. Östlich liegen weitere Grünlandflächen mit teils dichten Gehölzstrukturen, die schließlich in eine geschlossene Waldfläche übergehen. Südlich liegen weitere Grünlandflächen. Westlich grenzt die Bundesstraße B 260 an die Fläche, westlich dahinter folgen weitere Grünlandflächen. Die B 260 wird von alleearartigen Baumbeständen begleitet.
<b>bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan</b>	Die Fläche wird bereits im bestehenden Flächennutzungsplan Bad Ems (alt) als Mischbaubaufläche dargestellt. Im südlichen Bereich wird außerdem ein Gewässer ausgewiesen.
<b>Regionaler Raumordnungs-</b>	Die Fläche wird im Regionalplan von einem Vorbehaltsgelände als Mischbaubaufläche dargestellt.

<b>plan Mittelrhein-Westerwald 2017</b>	biet Erholung und Tourismus überlagert. Diese Festlegung betrifft das gesamte Gemeindegebiet Dausenau und muss zwingend beansprucht werden, sofern sich die Gemeinde weiterentwickelt.
<b>Topografie</b>	Die Fläche ist nach Westen exponiert und fällt über eine Länge von etwa 80 m von etwa 100 m NHN auf 87 m NHN ab.
<b>Starkregengefährdung</b>	Gemäß den Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz kann es im Falle eines „außergewöhnlichen Starkregens“ verbreitet zu <b>größeren</b> Überflutungserscheinungen kommen (bis 30 cm Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit bis 1,0 m/s, vereinzelt bis 2,0 m/s). Dabei kann sich insbesondere an der B 260 das Wasser auch bis auf 100 cm anstauen.
<b>Naturschutz</b>	Der Wald im Osten liegt im Vogelschutzgebiet „Lahnhänge“ (VSG-7000-012). Die straßenbegleitende Allee westlich stellt ein Naturdenkmal (Sommerlindenreihe Dausenau [ND-7141-389]) dar. Außerdem befindet sich die Fläche, wie die gesamte Gemeinde Dausenau, im Naturpark Nassau.
<b>Besonderheiten</b>	Keine.

In der Folge fand am 28. August 2024 eine Erörterung zwischen Planungsbüro und Verwaltung statt. Im Ergebnis ergeben sich für die Ortsgemeinde folgende empfohlene Änderungen:

DAU-W1 (Wohnbaufläche) zurücknehmen

DAU-W2 (Wohnbaufläche) in den Steillagen reduzieren

DAU-M1 (Mischbaufläche) verkleinern im Westen entlang der Bundesstraße.

Wir bitten um Kenntnisnahme bzw. die Gemeindem um Entscheidungen, wie mit den Empfehlungen umgegangen werden soll.

Der Hauptausschuss der Verbandsgemeinde tagt am 21.11.2024 und der Verbandsgemeindeinderat am 5.12.2024. Es wird angestrebt, dass dann die Entwurfsplanung zur vorgezogenen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung beschlossen werden kann. Sofern Ihrerseits Sitzungsteilnahmen zur Entscheidungshilfe benötigt werden, bitten wir um entsprechende Nachricht. Für die „alt-Emser“ Gemeinden steht Ihnen Herr Ruckdeschel, für die „alt-Nassauer“ Gemeinden Frau Waltemathe und Herr Minor zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister

Anlage