

Hat vorgelegen:

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

„Verbandsgemeinde
Vallendar“



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a BauGB

Genehmigungsfassung

Stand: Mai 2023, Zusammenfassende Erklärung Oktober 2023

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

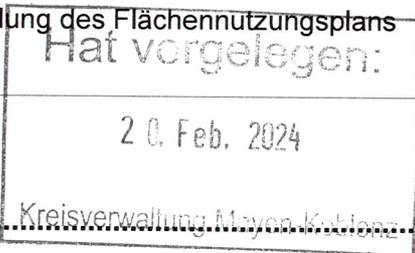
Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de





Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und Planungsziel	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Alternativenprüfung	1
2 Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3 Verfahrensablauf und Abwägung	3
3.1 Landesplanerische Stellungnahme	6
3.1.1.1 Allgemeine Ausführungen der Landesplanerischen Stellungnahme	7
3.1.1.2 Stellungnahmen der Fachbehörden	8
3.2 Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11
3.2.1 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	12
3.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	12
3.3 Förmliche Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	14
3.3.1 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	15
3.3.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	15
3.4 Erneute förmliche Beteiligungen nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	16
3.4.1 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB	18
3.4.2 Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 § 4 Abs. 1 BauGB	18
3.5 Einzelflächen	20
3.5.1 Ortsgemeinde Niederwerth	21
3.5.1.1 Wohnbaufläche „Am Still / Auf der Rothennahrung“	21
3.5.1.2 Sonderbaufläche Kultur am alten Wasserwerk, Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur (Bundesanstalt für Gewässerkunde)	22
3.5.2 Ortsgemeinde Urbar	24
3.5.2.1 Gewerbliche Baufläche „Aufm alten Schafstall“	24
3.5.2.2 Gewerbliche Baufläche im Bereich des Bauhofes „Am Höllengraben“	26
3.5.2.3 Wohnbaufläche „Hüttenberg“	27
3.5.2.4 Grünfläche „Rheinhöhe“	29
3.5.2.5 Beibehaltung der Darstellung Wohnbaufläche an der B42/Provinzialstraße	30
3.5.2.6 Gemischte Baufläche „In der Au“	30
3.5.3 Stadt Vallendar	31
3.5.3.1 Wohnbaufläche „Schulstraße / Im Gessel“	31
3.5.3.2 Sonderbaufläche „Auf der Flur“ (südöstlich Berufsförderwerk)	32
3.5.3.3 Wohnbaufläche „Auf der Flur“ (südöstlich Berufsförderwerk)	33
3.5.3.4 Wohnbaufläche „Remyhof“	36
3.5.3.5 Öffentliche Verkehrsfläche Wambachparkplatz	37
3.5.3.6 Gewerbliche Baufläche „Ladestraße“	38

3.5.3.7	Rheinradweg Vallendar - Bendorf.....	39
3.5.3.8	Wohnbaufläche „Im Pelzgraben“	40
3.5.3.9	Wohnbaufläche „Am Fasanenweg“	40
3.5.3.10	Sonderbaufläche „Haus Mariengart“	41
3.5.3.11	Sonstige Flächen	42
3.5.4	Stadt Vallendar und Ortsgemeinde Weitersburg	43
3.5.4.1	Straßenanbindung „Gumschlag“	43
3.5.4.2	Wohnbaufläche „Haus Reginaberg“	44
3.5.5	Ortsgemeinde Weitersburg	45
3.5.5.1	Gewerbliche Bauflächen / weiße Flächen	46
3.5.5.2	Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	48
3.5.5.3	Wohnbaufläche „In der Hohl“	48
3.5.5.4	Wohnbaufläche nördlich und Gemischte Baufläche südlich vom Kindergarten ...	49
3.5.5.5	Sonderbaufläche für Fremdenverkehr und Landwirtschaft „Wüstenhof“	50
3.5.5.6	Sonderbaufläche für Fremdenverkehr und Landwirtschaft „Wendelinushof“	52
3.5.5.7	Gewerbliche Baufläche „Gummiwerk“	53
3.6	Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden.....	55

Anlagen

Übersichtspläne mit den Abgrenzungen der Neudarstellungen für die jeweiligen Verfahrensschritte

- Ortsgemeinde Niederwerth, Maßstab 1:5.000
- Ortsgemeinde Urbar, Maßstab 1:5.000
- Stadt Vallendar, Teil Nord, Maßstab 1:5.000
- Stadt Vallendar, Teil Süd, Maßstab 1:5.000
- Ortsgemeinde Weitersburg, Maßstab 1:5.000

Zusammenfassende Erklärung

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Nach § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan bzw. Flächennutzungsplanänderungen eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Änderungsplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Ausgangslage

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Vallendar wurde 1995 von der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz genehmigt. Die Vielzahl der vorliegenden Änderungs- und Anpassungserfordernisse, wie z.B. rechtsverbindliche Bebauungspläne oder der Bedarf an neuen Bauflächen, machten eine umfassende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Plankonzeption verfolgt das Ziel, den vorhandenen Flächennutzungsplan redaktionell an die Art und Weise der Darstellungen neuerer Flächennutzungspläne anzupassen, Korrekturen bei Abweichungen zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplans aus 1995 und mittlerweile aufgestellten und größtenteils vollzogenen Bebauungsplänen vorzunehmen sowie neue Bauflächen für die Weiterentwicklung der Ortsgemeinden und der Stadt darzustellen.

Im Vorfeld der städtebaulichen Planung wurde ein neuer Landschaftsplan für die Verbandsgemeinde erstellt.

1.2 Alternativenprüfung

Eine erste Alternativenprüfung hatte bereits mit der Vorauswahl auf der Grundlage des Landschaftsplans, Ortskenntnis und dem Wissen aus bisherigen (begonnenen) verbindlichen Bauleitplanungen stattgefunden. Diese Vorauswahl wurde im Verbandsgemeinderat bestätigt, danach wurden die einzelnen Gemeinden aktiv in die Flächenauswahl einbezogen. Die geänderte Flächenauswahl wurde erneut im Verbandsgemeinderat bestätigt, worauf hin die Landesplanerische Stellungnahme beantragt wurde.

Den Planunterlagen zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme lagen 16 Neuausweisungen mit 42,78 ha in der Summe zugrunde (27,07 ha Wohnbauflächen, 1,93 ha gemischte Bauflächen, 9,73 ha gewerbliche Bauflächen, 3,45 ha Sonderbauflächen und 0,60 ha Parkplatzfläche).

Im Laufe des Verfahrens wurden die ursprünglich geplanten 16 Bauflächen auf insgesamt 26 Flächen mit zusammen 67,76 ha ausgeweitet bzw. geändert. Die Neuaufnahme geplanter Bauflächen erfolgte auf der Grundlage der Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit sowie eines Abgleiches der faktisch bebauten, aber nicht im FNP 1995 enthaltenen Flächen. Weiterhin flossen die Beratungen in den Ortsgemeinden und Ergebnisse aus verbindlichen Bauleitplanverfahren sowie die Darlegungen des Umweltberichtes und der artenschutzrechtlichen Einschätzungen in die Flächenauswahl mit ein. Die mehrfache Anpassung der Flächen und der Abgrenzung einzelner geplanter Bauflächen gilt ebenso als Alternativenprüfung.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

Am 03.03.2016 erfolgte eine erneute Beratung im Ausschuss und am 17.03.2016 beriet der Verbandsgemeinderat über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans, dabei wurde die Art und Weise der Integration den politischen Gremien ausführlich erläutert.

Während der Phase der freiwilligen Vorstellung des städtebaulichen Teils des Flächennutzungsplanvorentwurfs in den einzelnen Gemeinden zwischen Mai 2016 und Oktober 2016 wurde der Landschaftsplan zeichnerisch in den Flächennutzungsplan integriert.

Danach berieten die Ausschüsse der Verbandsgemeinde am 03.11.2016 über die Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und der Verbandsgemeinderat beschloss am 17.11.2016 diese Fassung.

Der Landschaftsplan, als eigenständiges Planwerk, und die Integration in den Flächennutzungsplan nahm daher sehr früh im Verfahren teil und war bereits Bestandteil der Unterlagen für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme und der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Umweltbericht zu den einzelnen Neuausweisungen wurde für die Entwurfsfassung für die förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erstellt. Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes waren u.a. der Landschaftsplan und artenschutzrechtliche Belange. Hierfür wurden in einem Großteil der Plangebiete faunistische Übersichtskartierungen mit ein bis zwei Begehungen vorgenommen. Bei Bedarf erfolgte eine Ersteinschätzung von Wiesenflächen, ob diese unter den Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG fallen.

Die Unterlagen nahmen an der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB umfänglich teil und standen den Gremien zur Beschlussfassung zur Verfügung.

Hat vorgelegen:
 20. Feb. 2024
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Flächennutzungsplan erfährt mit seiner Neuaufstellung eine komplette Überplanung. Die Summe der einzelnen Änderungen führen dazu, dass die Grundzüge der Planung berührt sind.

Bearbeitungs- /Verfahrensschritt	Gemeinde / Gremium	Datum
Grundsatzbeschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Vallendar	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	01.09.2011
	(VG-Rat)	15.09.2011
Aufstellungsbeschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der VG Vallendar	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	08.03.2012
	(VG-Rat)	22.03.2012
Bekanntmachung des Ausstellungsbeschlusses		02.08.2012
Vorstellung des Landschaftsplans mit Annahmebeschluss	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	13.03.2014
	(VG-Rat)	27.03.2014
Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs mit Erläuterung der Vorgehensweise, Ergebnissen der Schwellenwertberechnung und einzelnen Vorschläge für Neuausweisungen und die Tiefe der Integration des Landschaftsplans	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	03.03.2016
	(VG-Rat)	17.03.2016
Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs in den einzelnen Gemeinden, insbesondere Beratung über die Neuausweisungen	Niederwerth (ATU und HA)	10.05.2016
		28.06.2016
	Urbar (ATU und HA)	04.05.2016
		14.09.2016
	Vallendar (ATU und HA)	17.05.2016
		07.06.2016
	Weitersburg (BA und HA)	12.05.2016
	(Ortsgemeinderat)	09.06.2016
(BA und HA)	23.06.2016	
(Ortsgemeinderat)	13.07.2016	
(BA und HA)	01.09.2016	
(BA und HA)	06.10.2016	
Beschlussfassung über Empfehlungen für Neuausweisungen in den einzelnen Gemeinden	Niederwerth (Ortsgemeinderat)	20.07.2016
	Urbar (Ortsgemeinderat)	28.09.2016
	Vallendar (Stadtrat)	19.07.2016
	(Stadtrat)	02.08.2016
	Weitersburg (Ortsgemeinderat)	22.09.2016
(Ortsgemeinderat)	27.10.2016	
Beschlussfassung über den Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	03.11.2016
	(VG-Rat)	17.11.2016
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungs-gesetz mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	31.05.2017
Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Untere Landesplanungsbehörde	03.08.2018
Beratung über die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	21.03.2019
	(VG-Rat)	04.04.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	23.05.2019
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB als Informationsveranstaltung	für die Stadt Vallendar	04.06.2019
	für die Ortsgemeinden	05.06.2019

Bearbeitungs- /Verfahrensschritt	Gemeinde / Gremium	Datum
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit Frist zur Abgabe von Stellungnahmen	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	bis 12.06.2019
Beteiligung der Behörden und der benachbarten Gemeinden § 4 Abs. 1 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	21.06.2019
Beschlussfassungen über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden	Verbandsgemeinde (ATU und HA) (VG-Rat)	24.10.2019 07.11.2019
Offenlagebeschluss des geänderten Flächennutzungsplanentwurfs	Verbandsgemeinde (ATU und HA) (VG-Rat)	28.11.2019 12.12.2019
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	13.02.2020
Offenlage des Flächennutzungsplans § 3 Abs. 2 BauGB (unterbrochen wegen Covid 19)	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	25.02.2020 bis 27.03.2020
Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	17.02.2020
erneute Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	17.02.2020
Wiederholte öffentliche Bekanntmachung der Offenlage (nochmalige Durchführung wegen Unterbrechung der Offenlage aufgrund Covid 19)	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	09.07.2020
Wiederholte Offenlage des Flächennutzungsplans § 3 Abs. 2 BauGB (nochmalige Durchführung wegen Unterbrechung der Offenlage aufgrund Covid 19)	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	20.07.2020 bis 21.08.2020
Beratung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	11.03.2021
Beschluss über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden	Verbandsgemeinde (VG-Rat)	09.09.2021
Beschluss der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB	Verbandsgemeinde (VG-Rat)	23.09.2021
Aufnahme einer weiteren Fläche	Verbandsgemeinde (VG-Rat)	23.09.2021 16.12.2021
Öffentliche Bekanntmachung der erneuten, eingeschränkten Offenlage nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	22.12.2022
Erneute, eingeschränkte Offenlage des Flächennutzungsplans nach § 4a Abs. 3 Satz 2, § 3 Abs. 2 BauGB	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	02.01.2023 bis 03.02.2023
Erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 2, § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	21.12.2022
Erneute, eingeschränkte Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 4a Abs. 3 Satz 2, § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	21.12.2022
Erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zu der Fläche ‚Wüstenhof‘ auf der Gemarkung Weitersburg gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	29.03.2023 (überreicht 30.03.2023) bis 14.04.2023
mit Frist zur Rückäußerung		
Erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden zu der Fläche des Wüstenhofes auf der Gemarkung Weitersburg nach § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	06.04.2023 bis 14.04.2023
mit Frist zur Rückäußerung		

Bearbeitungs- /Verfahrensschritt	Gemeinde / Gremium	Datum
Beschlussempfehlung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden	Verbandsgemeinde (ATU und HA)	27.04.2023
Erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit zu der Fläche des Wüstenhofes auf der Gemarkung Weitersburg nach § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB mit Schreiben (Mail) vom mit Frist zur Rückäußerung	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	28.04.2023 bis 05.05.2023
Erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligung der betroffenen Behörden zu der Fläche des Wüstenhofes auf der Gemarkung Weitersburg nach § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB mit Schreiben (Mail) vom mit Frist zur Rückäußerung	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	28.04.2023 bis 05.05.2023
Beschlussfassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden	Verbandsgemeinderat	11.05.2023
Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan	Verbandsgemeinderat	11.05.2023
Zustimmungsbeschlüsse der Gemeinden	Niederwerth Urbar (abgelehnt) Vallendar Weitersburg	11.07.2023 05.07.2023 25.07.2023 20.07.2023
Vorlage des Flächennutzungsplans zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	
Genehmigung des Flächennutzungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde	Kreisverwaltung Mayen-Koblenz	
ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplans	Verbandsgemeindeverwaltung Vallendar	

In der Sitzung vom 22.03.2012 hat der Rat der Verbandsgemeinde Vallendar den Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für das gesamte Verbandsgemeindegebiet gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 02.08.2012.

In Bezug auf die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich folgende Sachverhalte, wobei die Inhalte der Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren komprimiert wiedergegeben werden und eingerückt die entsprechende Abwägung dazu dargelegt wird.

3.1 Landesplanerische Stellungnahme

Zur Vorbereitung der Unterlagen zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme erfolgte zunächst eine Berechnung des Schwellenwertes. Hierzu wurden die u.a. die Verfügbarkeit der Baulücken durch Eigentümerbefragung ermittelt. Der ersten Schwellenwertberechnung lag noch die Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes 2030 zugrunde. Der Bedarfswert für die Verbandsgemeinde wurde seinerzeit mit 23,9 ha ermittelt, dem ein Potenzial an verfügbaren Baulücken in Höhe von 5,0 ha entgegenstand.

Am 03.03.2016 wurde eine erste Flächenauswahl für Neuausweisungen in den zuständigen Ausschüssen und am 17.03.2016 im Verbandsgemeinderat vorgestellt und dort bestätigt.

Es handelte sich um folgende Flächen:

- 25,04 ha neue Wohnbauflächen
 - 1 Wohnbaufläche in Niederwerth ‚Am Still / Auf der Rothennahrung‘ mit 2,77 ha,
 - 1 Wohnbaufläche in Urbar ‚Hüttenberg‘ mit 4,62 ha,
 - 1 Wohnbauflächen in Vallendar ‚Auf der Flur‘ mit 10,41 ha,
 - 2 Wohnbauflächen in Weitersburg ‚Gumschlag‘ mit 4,15 ha und ‚nördlich des Kindergartens‘ mit 3,09 ha, d.h. zusammen 7,24 ha,

- 3,60 ha gewerbliche Bauflächen
 - 1 gewerbliche Bauflächen in Weitersburg mit 3,60 ha

Mit diesen Flächenvorstellungen wurden die Gemeinden angehört, mit dem Ergebnis, dass deutlich mehr Wohnbauflächen in die Neuaufstellung eingebracht werden sollten. Mit den einzelnen Flächenvorschlägen der Gemeinden befassten sich die zuständigen Ausschüsse am 03.11.2016 und der Verbandsgemeinderat am 17.11.2016. Die Vorschläge der Gemeinden wurden hinsichtlich der Flächenauswahl komplett und mit nur leichten Anpassungen bei den Flächenabgrenzungen, im Verbandsgemeinderat bestätigt, worauf hin die Landesplanerische Stellungnahme beantragt wurde.

Die Landesplanerische Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 31.05.2017 zu folgenden Flächen beantragt:

- 27,80 ha neue Wohnbauflächen
 - 1 Wohnbaufläche in Niederwerth ‚Am Still / Auf der Rothennahrung‘ mit 6,92 ha und 1,28 ha Rücknahme,
 - 1 Wohnbaufläche in Urbar ‚Rheinhöhe‘ mit 4,62 ha mit 3,31 ha Parkplatz und 6,86 ha Grünfläche,
 - 3 Wohnbauflächen in Vallendar ‚Schulstraße / Im Gessel‘ mit 1,67 ha, ‚Auf der Flur‘ mit 6,04 ha, ‚Remyhof‘ mit 2,97 ha, zusammen 10,68 ha,
 - 2 Wohnbauflächen in Weitersburg ‚In der Hohl‘ mit 2,49 ha, ‚Nördlich des Kindergartens‘ mit 3,09 zusammen 5,58 ha,

- 1,93 ha gemischte Bauflächen
 - 1 gemischte Baufläche in Urbar ‚Am Höllengraben‘ mit 1,46 ha,
 - 1 gemischte Baufläche in Weitersburg ‚Südlich des Kindergartens‘ mit 0,47 ha,

- 9,73 ha gewerbliche Bauflächen
 - 1 gewerbliche Baufläche in Urbar ‚Aufm alten Schafstall‘ mit 2,10 ha reine Neuausweisung und 1,58 ha Rücknahme,
 - 1 gewerbliche Baufläche in Vallendar ‚Ladestraße‘ mit 0,55 ha,
 - 2 gewerbliche Bauflächen (alternativ) in Weitersburg ‚West‘ mit 3,34 ha und ‚Ost‘ mit 3,74 ha,

- 3,45 ha Sonderbauflächen
 - 1 Sonderbaufläche Kultur in Niederwerth mit 0,13 ha zzgl. 0,21 ha Parkplätze,
 - 1 Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur mit 3,32 ha,

- 0,60 ha Verkehrsflächen
 - Parkplatzfläche in Vallendar ‚Wambachparkplatz‘ mit 0,60 ha.

Nachdem mit Schreiben vom 31.05.2017 die erforderlichen Unterlagen bei der Unteren Landesplanungsbehörde vorgelegt wurden, leitete diese das Anhörverfahren mit Schreiben vom 22.06.2017 ein.

Die eingerückten Textteile geben das letzte Ergebnis der Beratungen der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Hauptausschusses vom 21.03.2019 und des Verbandsgemeinderates vom 04.04.2019 wieder.

3.1.1.1 Allgemeine Ausführungen der Landesplanerischen Stellungnahme

In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 03.08.2018 wurden die Vorgaben des LEP IV wiedergegeben, nach welchen die Verbandsgemeinde im verdichteten Raum mit konzentriertere Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit sowie (bis auf die Siedlungsflächen) in einem Bereich des großräumig bedeutsamen Freiraumschutzes liege. Die Ortsgemeinde Niederwerth liege innerhalb einer Verbindungsfläche Gewässer, im südlichen und nördlichen Bereich der Verbandsgemeinde befinde sich ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung und im Westen ein landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft. Die A 48 verlaufe als großräumige Straßenverbindung durch den nordwestlichen Teil der Verbandsgemeinde.

Als Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplans wird die Funktion der Stadt Vallendar als freiwillig kooperierendes Mittelzentrum (mit der besonderen Funktion ‚K‘ als Gemeinde nach Kurortgesetz) und die Ortsgemeinden als Gemeinden mit Eigenfunktion genannt. Außerhalb der Siedlungsbereiche konzentrierte sich die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans auf den Freiraumschutz. Die Verbandsgemeinde Vallendar liege innerhalb des besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied, in dem vielfältige Flächenansprüche und auch wegen der Rohstoffgewinnung und Erholung ein besonderer Handlungsbedarf bestehe. Die strukturierte Stadtlandschaft solle weiterentwickelt werden, wobei die Struktur der Orte und Ortskerne erhalten bleiben solle und die Stadtgrenzen trotz Siedlungsdruck nicht zerfließen sollen.

Die allgemeinen Ausführungen der Landesplanerischen Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich des Bauflächenbedarfs an Wohn- und Mischbauflächen führte die Landesplanerische Stellungnahme aus, dass nach dem Stand zur Abgabe der Landesplanerischen Stellungnahme ohne Berücksichtigung von Baulücken ein positiver Schwellenwert von 1,69 ha vorliege, der allerdings mit den geplanten Neuausweisungen an anrechenbarer Wohnbauflächen und unter Berücksichtigung der Baulücken mit 25 % um 2,768 ha überschritten werde. Die Fläche sei entsprechend zu reduzieren, da ansonsten ein Zielverstoß gegen Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans vorliege.

Nach der Berechnung des Schwellenwertes von der Unteren Landesplanungsbehörde, entsprechend dem Planungsstand zur Landesplanerischen Stellungnahme, überstiegen die Ausweisungen an Wohnbaufläche den Schwellenwert. Dies war der Verbandsgemeinde bekannt und wurde bewusst für die Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme so gewählt, da sich die Verbandsgemeinde aus der LPS eine weitere Entscheidungshilfe für die Konkretisierung und ggfls. der Reduzierung der Einzelflächen erhoffte. Dies war teilweise eingetreten und wurde unter den Beschlussvorschlägen zu den Einzelflächen berücksichtigt.

Bezüglich des gewerblichen Bauflächenbedarfs solle zur abschließenden landesplanerischen Beurteilung eine Flächenbilanz erstellt werden, mit konkreten Aussagen, welche Flächen in welcher Größenordnung neu hinzukommen oder als Bestand weitergeführt werden sollen. Ein Nachweis über gewerbliche Flächenpotenziale im Innenbereich und warum diese nicht genutzt werden können, solle erstellt werden.

Hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen waren in der Begründung unter den Einzelflächen die Angaben, welche Flächen neu hinzugenommen werden sollen, welche entfallen und welche im Bestand fortgeführt werden, bereits enthalten. Die Angaben wurden für den folgenden Verfahrensschritt zusätzlich in einer Übersicht zusammengefasst. Die geplanten Ausweisungen gingen zum Planungsstand der Landesplanerischen Stellungnahme noch über die Darstellungen des FNP aus 1995 hinaus, vor allem weil bei der Ortsgemeinde Weitersburg die beiden Flächen ‚Gewerbegebiete West und Ost‘ alternativ betrachtet werden sollten. Bei Wegfall einer der beiden Flächen in Weitersburg waren die Ausweisungen für eine Verbandsgemeinde mit einer Stadt mit der Funktion eines Mittelzentrums angemessen.

3.1.1.2 Stellungnahmen der Fachbehörden

In der Landesplanerischen Stellungnahme wurden die generellen Aussagen der Träger öffentlicher Belange aus dem Anhörverfahren wiedergegeben.

Der Landesbetrieb Mobilität - Autobahnamt Montabaur wies darauf hin, dass die Bundesautobahn 48 nur nachrichtlich dargestellt werden dürfe und die Bauwerkserneuerung der Rheinbrücke Bendorf voraussichtlich nur die Insel Graswerth, aber nicht Niederwerth tangiere.

Die Autobahn wurde als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilte mit, dass die Verbandsgemeinde im Zuständigkeitsbereich des Flugplatzes Büchel liege und eine Beurteilung, von militärischen Interessen nur nach Angabe von Bauhöhe erfolgen könne.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Laut der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. seien keine Anlagen der RMR betroffen, um weitere Beteiligung bei Festlegung von Ausgleichsflächen wurde gebeten.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien wies darauf hin, dass gegen die Bahn keine Entschädigungsansprüche durch den Eisenbahnbetrieb und die durch die Erhaltung der Bahnanlagen entstehende Immissionen geltend gemacht werden können.

Die Deutsche Bahn AG DB Netz AG trug vor, dass keine Baumaßnahmen seitens der Bahn beabsichtigt seien.

Das Eisenbahn-Bundesamt teilte mit, dass bestehende Bahnanlagen im Plangebiet liegen, deren Überplanung keine Rechtswirkung entfalten könne.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus.

Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel bat um Überprüfung der Flächenabgrenzung, damit keine für die Landwirtschaft unwirtschaftlichen Restflächen übrigbleiben.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - äußerte sich zu den Einzelflächen, ob diese aus archäologischer Sicht unbedenklich seien oder ob evtl. mit Funden zu rechnen sei. Teilweise wurden Prospektionen gefordert.

Die Auswertung erfolgte unter den Einzelflächen. (Die GDKE teilte auch im weiteren Verfahren jeweils mit, ob neu aufgenommenen Flächen archäologische Verdachtsflächen seien, dies wird im folgenden Text in Kapitel 3.5 nicht mehr separat in den Einzelflächen erwähnt, weil dies vorrangig die Ebene der Bebauungsplanung betrifft und sich nicht auf die Abwägung auswirkte.)

Die Zentralstelle der Forstverwaltung regte eine Umformulierung bei der Bezeichnung der Waldflächen im zeichnerischen und textlichen Teil des Flächennutzungsplans mit ‚Bewirtschaftung nach den Prinzipien der naturnahen Waldbewirtschaftung‘ an.

Die redaktionellen Änderungen wurden vorgenommen.

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wies auf die Einhaltung des Schwellenwertes hin und dass die Ortsgemeinden lediglich Flächen für den Eigenbedarf ausweisen können. Bei der Schwellenwertberechnung solle mit höheren Dichtewerten gerechnet werden.

Die von der Planungsgemeinschaft geforderten Dichtewerte, stehen im RROP 2017 nur in der Begründung des Ziels und nicht im Ziel selbst. Auch die untere Landesplanungsbehörde hatte mit den Werten aus dem Ziel selbst gerechnet. Deshalb hielt die Verbandsgemeinde an den Dichtewerten fest, die bisher verwendet wurden.

Die Außenpotenziale seien zu berücksichtigen, ein Flächentausch könne nicht vorgenommen werden.

Da es sich um eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans handelt und nicht um eine Fortschreibung, wurden alle bisher nicht durch verbindliche Bauleitplanung umgesetzten geplanten Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen einer neuen Prüfung unterzogen und „auf Null gesetzt“. Daher war die bislang gewählte Vorgehensweise korrekt. Es fand kein Flächentausch statt.

In der Begründung solle nicht mehr auf den Entwurf des Regionalen Raumordnungsplans 2014 sondern auf den Entwurf 2016 Bezug genommen werden. Bei Ausweisungen in Niederwerth solle der Hochwasserschutz berücksichtigt werden.

In der Begründung wurde für die kommenden Verfahrensschritte einheitlich der zwischenzeitlich genehmigte RROP 2017 angewandt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau äußerte sich zu jeder Einzelfläche, ob Bergwerksfelder oder Altbergbau betroffen seien, und es wurden allgemeine Hinweise zum Baugrund gegeben.

Die Inhalte der Stellungnahme wurden in die Begründung bei den tabellarischen Übersichten zu jeder Einzelfläche aufgenommen. Die Hinweise zu Boden und Baugrund betrafen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - trug allgemeine Grundsätze der Oberflächenwasserbewirtschaftung, der allgemeinen Wasserwirtschaft und zur Bedeutung von Starkregenereignissen vor.

Die Umsetzbarkeit der Oberflächenwasserbewirtschaftung wurde in die Begründung bei den tabellarischen Übersichten zu jeder Einzelfläche aufgenommen. Sofern die Ortsgemeinden oder die Stadt trotz Kenntnis einer Problematik bei der Oberflächenwasserbewirtschaftung an der Fläche festhielten, muss dies im verbindlichen Bauleitplanverfahren gelöst werden.

Das Schmutzwasser sei an die Ortskanalisation anzuschließen und wasserrechtliche Erlaubnisse ggfls. anzupassen.

Die Eigenbetriebe der Verbandsgemeinde werden zu gegebener Zeit prüfen, ob wasserrechtliche Erlaubnisse angepasst werden müssen und nach Konkretisierung der neuen Flächen diese neu beantragen.

Auf Altablagerungen wurde hingewiesen.

Die Altablagerungsflächen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Auf die Einzelflächen wurde eingegangen.

Die Auswertung erfolgte unter den Einzelflächen.

Die Leitungsauskunft der PLEdoc GmbH teilte die Lage von zwei Ferngasleitungen mit.

Die Ferngasleitungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Die Amprion GmbH teilte die Lage ihrer Höchstspannungsfreileitungen mit Schutzabständen und die Planungsabsichten zum Ultranet mit.

Die Höchstspannungsfreileitungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Die Deutsche Telekom wies darauf hin, dass innerhalb der Verbandsgemeinde eine Vielzahl an Telekommunikationslinien verlaufen und in konkreten Bebauungsplanverfahren detaillierter Stellung genommen werden könne.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz sah keine Beeinträchtigungen der Einzelhandelsbelange.

Die Industrie- und Handelskammer wies darauf hin, dass eine angemessene Unternehmensentwicklung möglich sein müsse.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Kreisverwaltung - Bauleitplanung-, Kreisverwaltung - untere Wasser- und Naturschutzbehörde-, Stadtverwaltung Bendorf, Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz, Landwirtschaftskammer, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz -, Landesamt für Geologie und Bergbau, Generaldirektion Kulturelles Erbe- Direktion Landesarchäologie - Deutsche Bahn AG DB Immobilien und DB Netze äußerten sich zu den Einzelflächen.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden unter den Einzelflächen gewürdigt.

3.2 Frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Verbandsgemeinde beriet am 21.03.2019 in den zuständigen Ausschüssen und am 04.04.2019 im Verbandsgemeinderat über die Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahme und fasste zu den allgemeinen Aspekten und zu den Einzelflächen entsprechende Beschlüsse. Daraus und aufgrund der Beratungen und Rückkopplungen mit den Gemeinden ergaben sich neue Flächen bzw. Flächenzuschnitte, so dass die frühzeitigen Beteiligungen mit folgenden Flächen durchgeführt wurden:

- 25,02 ha neue Wohnbauflächen
 - 1 Wohnbaufläche in Niederwerth ‚Am Still / Auf der Rothennahrung‘ mit 6,04 ha und 2,15 ha Rücknahme,
 - 1 Wohnbaufläche in Urbar ‚Hüttenberg‘ mit 5,36 ha,
 - 2 Wohnbauflächen in Vallendar ‚Schulstraße / Im Gessel‘ mit 0,56 ha, ‚Auf der Flur‘ mit 11,24 ha (zu 60%), zusammen 7,31 ha,
 - 2 Wohnbaufläche in Weitersburg ‚Nördlich des Kindergartens‘ mit 3,09 ha und ‚Gumschlag‘ mit 3,22 ha, zusammen 6,31 ha,
 - Entnahme der Wohnbaufläche Weitersburg ‚In der Hohl‘ mit -2,49 ha,

- 1,93 ha gemischte Bauflächen
 - 1 gemischte Baufläche in Urbar ‚Am Höllengraben‘ mit 1,46 ha,
 - 1 gemischte Baufläche in Weitersburg ‚Südlich des Kindergartens‘ mit 0,47 ha,

- 11,29 ha gewerbliche Bauflächen
 - 1 gewerbliche Baufläche in Urbar ‚Aufm alten Schafstall‘ mit 3,66 ha,
 - 1 gewerbliche Baufläche in Vallendar ‚Ladestraße‘ mit 0,55 ha,
 - 2 gewerbliche Bauflächen (alternativ) in Weitersburg ‚West‘ mit 3,34 ha und ‚Ost‘ mit 3,74 ha,

- 7,30 ha Sonderbauflächen
 - 1 Sonderbaufläche Kultur in Niederwerth mit 0,13 ha zzgl. 0,12 ha Parkplatzfläche,
 - 1 Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur in Niederwerth mit 3,32 ha,
 - 1 Sonderbaufläche Berufsförderwerk in Vallendar mit 3,85 ha,

- 1,59 ha Verkehrsflächen
 - Parkplatzfläche in Vallendar ‚Wambachparkplatz‘ mit 0,35 ha,
 - Straßenverkehrsflächen in Vallendar und Weitersburg ‚Zweitanbindung Gumschlag‘ mit 1,24 ha.

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 23.05.2019 wurde der angepasste Flächennutzungsplanvorentwurf der Öffentlichkeit in zwei Informationsveranstaltungen vorgestellt, am 04.06.2019 für den Bereich der Stadt Vallendar und am 05.06.2019 für die Bereiche der Ortsgemeinden. Die Öffentlichkeit hatte danach noch bis zum 12.06.2019 die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zum allgemeinen Teil des Flächennutzungsplans ein, zu einzelnen Flächen äußerte sich die Öffentlichkeit mit 6 Stellungnahmen und die politischen Fraktionen der einzelnen Räte mit 9 Stellungnahmen, teilweise jeweils zu mehreren Flächen.

3.2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 21.06.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung gebeten.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3 -, die Handwerkskammer Koblenz, der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, die Industrie- und Handelskammer, die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Gesundheitsamt, der Deutscher Wetterdienst, der Landesverband des Deutschen Wanderverbandes, die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -, die Stadt Bendorf und die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald trugen keine Anregungen vor.

Das Eisenbahnbundesamt und das Forstamt wiederholten inhaltlich ihre Stellungnahmen aus der Landesplanerischen Stellungnahme bzw. verwiesen darauf. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Straßenverkehr - und die Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG gaben Informationen, die in den verbindlichen Bauleitplanverfahren zu beachten wären.

Der Westerwald-Verein e.V. begrüßte, dass in den Unterlagen der Flächennutzungsplanneuaufstellung auf die Verschlechterung der klimatischen Situation eingegangen wurde.

Da die Belange des Klimaschutzes in den Unterlagen berücksichtigt waren, wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte aus.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - trug allgemeine Grundsätze der Oberflächenwasserbewirtschaftung vor.

Auf eine eventuell schwierige Situation bei der Oberflächenwasserbewirtschaftung wurde bei den einzelnen Flächen im Bedarfsfall hingewiesen.

Das Schmutzwasser sei an die Ortskanalisation anzuschließen und wasserrechtliche Erlaubnisse ggfls. anzupassen.

Die Eigenbetriebe der Verbandsgemeinde werden zu gegebener Zeit prüfen, ob wasserrechtliche Erlaubnisse angepasst werden müssen und nach Konkretisierung der neuen Flächen diese neu beantragen.

Auf die Einzelflächen wurde in Bezug auf die allgemeine Wasserwirtschaft eingegangen.

Die Auswertung erfolgte unter den Einzelflächen.

Die Amprion GmbH bat um Anpassung der Aussagen zu den Schutzabständen in der Begründung und teilte mit, dass es zum Vorhaben Ultranet keinen neuen Sachstand gebe.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Westnetz GmbH teilte ihre Hochspannungsfreileitungen und die Umspannanlage Urbar mit.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilte mit, dass die Änderungsbereiche von vielen erloschenen und bestehenden Bergwerksfeldern überdeckt werden. Konkrete Auskünfte können erst in einem Bebauungsplanverfahren erteilt werden. Es wurden allgemeine Hinweise zum Baugrund gegeben. Die Rohstoffsicherungsflächen aus dem regionalen Raumordnungsplan sollen übernommen werden. Daten zur Einschätzung des Radonpotenzials liegen nicht vor.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Naturschutzbehörde - äußerte keine Bedenken und regte an, die Erhaltung und Neuschaffung von Grünland mehr zu beachten.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung - regte eine Ergänzung der Begründung zu dem nicht fortgeführten Verfahren Windenergie an.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel wies darauf hin, dass zur Umsetzung der landschaftsplanerischen Ziele eine frühzeitige Abstimmung mit den land- und forstwirtschaftlichen Stellen bzw. Betrieben erforderlich sei.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz äußerte keine Bedenken, sofern Anbindungen an klassifizierte Straßen frühzeitig abgestimmt werden.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz ~~Untere Landesplanungsbehörde~~ - erstellte eine neue Schwellenwertberechnung, mit dem Ergebnis, dass dieser, entgegen der Aussage in der Begründung, eingehalten sei. Die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen müsse detaillierter begründet werden.

Die Stellungnahme wurde inhaltlich berücksichtigt.

Die Kreisverwaltung - Bauleitplanung- und - Untere Landesplanungsbehörde-, die Landwirtschaftskammer, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, das Landesamt für Geologie und Bergbau, die Generaldirektion Kulturelles Erbe- Direktion Landesarchäologie -, der Landesbetrieb Mobilität Cochem-Koblenz, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz und die Deutsche Bahn AG DB Immobilien äußerten sich zu den Einzelflächen.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden unter den Einzelflächen gewürdigt.

3.3 Förmliche Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Verbandsgemeinde beriet am 24.10.2019 in den zuständigen Ausschüssen und am 07.11.2019 im Verbandsgemeinderat über die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen und fasste zu den allgemeinen Aspekten und zu den Einzelflächen entsprechende Beschlüsse. Daraus und aufgrund der Beratungen und Rückkopplungen mit den Gemeinden ergaben sich neue Flächen bzw. Flächenzuschnitte, so dass der Verbandsgemeinderat am 12.12.2019 beschloss mit den geänderten Unterlagen die förmlichen Beteiligungen mit folgenden Flächen durchzuführen:

- 26,47 ha neue Wohnbauflächen
 - 1 Wohnbaufläche in Niederwerth ‚Am Still / Auf der Rothennahrung‘ mit 7,05 ha,
 - 1 Wohnbaufläche in Urbar ‚Hüttenberg‘ mit 2,70 ha,
 - 1 Wohnbauflächen in Vallendar ‚Auf der Flur‘ mit 10,48 ha,
 - 2 Wohnbauflächen in Weitersburg ‚In der Hohl‘ mit 2,81 ha und ‚Nördlich des Kindergartens‘ mit 3,43 ha, zusammen 6,24 ha,
- 1,93 ha gemischte Bauflächen
 - 1 gemischte Baufläche in Urbar ‚Am Höllengraben‘ mit 1,46 ha,
 - 1 gemischte Baufläche in Weitersburg ‚Südlich des Kindergartens‘ mit 0,47 ha,
- 14,67 ha gewerbliche Bauflächen
 - 1 gewerbliche Baufläche in Urbar ‚Aufm alten Schafstall‘ mit 7,41 ha,
 - 1 gewerbliche Baufläche in Vallendar ‚Ladestraße‘ mit 0,55 ha,
 - 2 gewerbliche Bauflächen (alternativ) in Weitersburg ‚West‘ mit 3,34 ha und ‚Ost‘ mit 3,74 ha,
- 9,21 ha Sonderbauflächen
 - 1 Sonderbaufläche Kultur in Niederwerth mit 0,13 ha zzgl. 0,12 ha Parkplatzfläche,
 - 1 Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur in Niederwerth mit 3,32 ha,

- 1 Sonderbaufläche Berufsförderwerk in Vallendar mit 3,85 ha,
- 2 Sonderbauflächen Fremdenverkehr ‚Wüstenhof‘ mit 1,11 ha und Landwirtschaft und Fremdenverkehr ‚Wendelinushof‘ mit 0,80 ha. zusammen 1,91 ha,

- 2,31 ha Verkehrsflächen
 - Parkplatzfläche in Vallendar ‚Wambachparkplatz‘ mit 0,35 ha,
 - Rheinradweg in Vallendar mit 0,72 ha,
 - Straßenverkehrsflächen in Vallendar und Weitersburg ‚Zweitenbindung Gumschlag‘ mit 1,24 ha,

- 12,19 ha Grünflächen
 - 1 Grünfläche in Urbar ‚Rheinhöhe‘ mit 12,19 ha.

3.3.1 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 13.02.2020 wurde der angepasste Flächennutzungsplanentwurf in der Zeit vom 25.02.2020 bis 27.03.2020 öffentlich ausgelegt. Diese Offenlage musste wegen Schließung des Verwaltungsgebäudes, während der Covid 19 Pandemie, unterbrochen werden und wurde am 09.07.2020 erneut bekanntgemacht und vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 mit unveränderten Unterlagen erneut durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zum allgemeinen Teil des Flächennutzungsplans ein, zu einzelnen Flächen äußerte sich die Öffentlichkeit mit über 40 Stellungnahmen und die politischen Fraktionen der einzelnen Räte mit 2 Stellungnahmen, teilweise jeweils zu mehreren Flächen.

3.3.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 17.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung gebeten.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infra I 3 -, der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, der Landesverband des Deutschen Wanderverbandes, die Handwerkskammer Koblenz, die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Rheinland-Pfalz e.V. und Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V sowie der Westerwald-Verein trugen keine Anregungen vor.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, die Amprion GmbH, die Westnetz GmbH und die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Straßenverkehr - wiederholten inhaltlich ihre bisherigen Stellungnahmen bzw. verwiesen darauf. Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab an, sich in den verbindlichen Bauleitplanverfahren zu äußern.

Der Deutsche Wetterdienst hatte keine Einwände bot aber seine Dienstleistung für klimatologische Gutachten an.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Der Landesjagdverband äußerte keine Bedenken, sofern Ausgleichsmaßnahmen zeitnah umgesetzt werden.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung - wies auf die fehlende Kennzeichnung der Aussiedlerhöfe hin und dass die Themenbereiche Altablagerungen, Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung und Sportanlagen aktualisiert werden müssen. Das Kapitel zum ÖPNV bedürfe einer weniger tiefen Betrachtung und sämtliche Flächen, deren aktuelle Darstellung von der Darstellung im Flächennutzungsplan 1995 abweicht, bedürfen der Begründung für die geänderte Darstellung.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Kreisverwaltung Mayen Koblenz - Untere Landesplanungsbehörde - bestätigte, dass der Schwellenwert eingehalten sei und die Begründung zu der Ausweisung gewerblicher Bauflächen tragfähig sei, sofern noch darauf eingegangen werde, dass die bisherigen Flächen nicht ausreichen.

Die Stellungnahme zum Schwellenwert wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus. Die Begründung wurde in dem Kapitel zu gewerblichen Bauflächen ergänzt.

Die Kreisverwaltung - Bauleitplanung -, - Untere Landesplanungsbehörde - und - Untere Naturschutzbehörde -, die Landwirtschaftskammer, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Ostefel, das Landesamt für Geologie und Bergbau, die Deutsche Bahn AG Netze - Station&Service AG -, die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien -, die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Landesdenkmalpflege - und das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Koblenz äußerten sich zu den Einzelflächen.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden unter den Einzelflächen gewürdigt.

3.4 Erneute förmliche Beteiligungen nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Verbandsgemeinde beriet am 11.03.2021 und 09.09.2021 in den zuständigen Ausschüssen und am 23.09.2021 im Verbandsgemeinderat über die Ergebnisse aus den förmlichen Beteiligungen und fasste zu den allgemeinen Aspekten und zu den Einzelflächen entsprechende Beschlüsse. Daraus und aufgrund der Beratungen und Rückkopplungen mit den Gemeinden ergaben sich neue Flächen bzw. Flächenzuschnitte, die ebenfalls am 23.09.2021 beschlossen wurden. Am 16.12.2021 beschloss der Verbandsgemeinderat die Aufnahme einer weiteren Fläche in das laufende Verfahren, so dass mit den geänderten Unterlagen erneute förmliche Beteiligungen mit folgenden Flächen durchgeführt wurden. Dabei wurde die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten und ergänzten Teile des Entwurfs eingeschränkt.

- 25,30 ha neue Wohnbauflächen
 - 1 Wohnbaufläche in Niederwerth ‚Am Still / Auf der Rothenahrung‘ mit 7,06 ha, zzgl. 0,06 ha Straßenverkehrsfläche, 0,17 ha Fläche zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, 0,05 ha Grünfläche und 0,43 ha Gemeinbedarfsfläche,
 - 0 Wohnbauflächen in Urbar,

- 3 Wohnbauflächen in Vallendar ‚Auf der Flur‘ mit 10,48 ha, ‚Im Pelzgraben‘ mit 0,15 ha und ‚Fasanenweg‘ mit 0,43 ha, zusammen 11,06 ha,
 - 1 Wohnbaufläche in Vallendar/Weitersburg ‚Haus Reginaberg‘ mit 0,95 ha,
 - 2 Wohnbauflächen in Weitersburg ‚In der Hohl‘ mit 2,81 ha und ‚Nördlich des Kindergartens‘ mit 3,42 ha, zusammen 6,23 ha,
 - 0,66 ha gemischte Bauflächen
 - 2 gemischte Bauflächen in Urbar ‚Am Höllengraben‘ mit 0,19 ha und ‚In der Au‘ mit Umwidmung von 0,34 ha,
 - 1 gemischte Baufläche in Weitersburg mit 0,47 ha,
 - 14,58 ha neue gewerbliche Bauflächen
 - 1 gewerbliche Baufläche in Urbar ‚Aufm alten Schafstell‘ mit 2,79 ha,
 - 1 gewerbliche Baufläche in Vallendar ‚Ladestraße‘ mit 0,55 ha,
 - 1 faktische gewerbliche Baufläche in Weitersburg ‚Gummiwerk‘ mit 1,50 ha,
 - 9,21 ha Sonderbauflächen
 - 1 Sonderbaufläche Kultur in Niederwerth mit 0,13 ha zzgl. 0,13 ha Parkplatzfläche,
 - 1 Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur in Niederwerth mit 3,32 ha,
 - 1 Sonderbaufläche Berufsförderwerk in Vallendar mit 3,85 ha,
 - 1 Sonderbaufläche Kloster in Vallendar ‚Haus Mariengart‘ mit 0,67 ha zzgl. 0,11 ha Parkplatzfläche,
 - 2 Sonderbauflächen Fremdenverkehr ‚Wüstenhof‘ mit 2,00 ha und Landwirtschaft und Fremdenverkehr mit 0,80 ha, zusammen 2,80 ha,
 - 0,39 ha Gemeinbedarfsfläche
 - 1 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr in Weitersburg mit 0,39 ha,
 - 2,31 ha Verkehrsflächen
 - Parkplatzfläche in Vallendar ‚Wambachparkplatz‘ mit 0,35 ha,
 - Rheinradweg in Vallendar mit 0,72 ha,
 - Straßenverkehrsflächen in Vallendar und Weitersburg ‚Zweitandbindung Gumschlag‘ mit 1,24 ha,
 - 12,19 ha Grünflächen
 - 1 Grünfläche in Urbar ‚Rheinhöhe‘ mit 12,19 ha,
- 10,94 ha weiße Flächen
- 2 weiße Flächen in Weitersburg ‚West‘ mit 7,16 ha und ‚Ost‘ mit 3,78 ha.

Alle redaktionellen Änderungen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans, z.B. wegen Anpassung des Flächennutzungsplans an rechtsverbindliche Bebauungspläne oder faktischen Bestand, wurden gekennzeichnet und aufgelistet.

3.4.1 Erneute förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 22.12.2022 wurde der angepasste Flächennutzungsplanentwurf in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit gingen mehrere Stellungnahmen zu den Einzelflächen ein.

3.4.2 Erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 21.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung gebeten.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Gesundheitsamt -, der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, die Handwerkskammer Koblenz und der Landesfischereiverband trugen keine Anregungen vor.

Der Deutsche Wetterdienst, das Landesamt für Geologie und Bergbau, die Amprion GmbH, die Westnetz GmbH und der Landesjagdverband wiederholten inhaltlich ihre bisherigen Stellungnahmen bzw. verwiesen darauf. Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - untere Wasserbehörde - und die Deutsche Telekom Technik GmbH gaben an, sich in den verbindlichen Bauleitplanverfahren zu äußern.

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes - Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein - wies darauf hin, dass die Schifffahrt Emissionen erzeuge und die Bauleitplanung keine Regelungen treffen darf, die der Nutzung der Wasserstraße zuwiderlaufe.

Die geplanten Neuausweisungen liegen in ausreichender Entfernung zur Bundeswasserstraße, so dass sich die Stellungnahme nicht auf die Planinhalte auswirkt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - verwies auf ihre bisherigen Stellungnahmen und betonte darüber hinaus, dass die Überschwemmungsgebiete zu beachten und die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu berücksichtigen seien. Aus wasserrechtlicher Sicht (Darstellung der Gewässer und Ausführungen in der Begründung dazu) und als Bodenschutzbehörde (Darstellung der Alttablagerungen sowie deren Untersuchung im Rahmen von Bebauungsplanverfahren) stimmte die Behörde der Planung zu.

Da die Überschwemmungsgebiete in der Planzeichnung schon dargestellt waren, bedurfte die Planzeichnung keiner Änderung. Die Bewertungstabellen wurden um die Aussagen der Starkregenkarte ergänzt, was nicht zu einer Veränderung der Neuausweisungen führte. In der Abwägung wurde ebenfalls jeweils wiedergegeben, was die Starkregenkarte aussagt. Dies wird im folgenden Text in Kapitel 3.5 unter den Einzelflächen nicht mehr separat wiedergegeben, weil es die Abwägung nicht beeinflusste.

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung - regte an, die Zeichenerklärung um die Leitungstrassen zu ergänzen und die Bezeichnung der Verkehrsflächen in die Planzeichnung aufzunehmen.

Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Die Kreisverwaltung Mayen Koblenz - Untere Landesplanungsbehörde - bestätigte, dass der Schwellenwert eingehalten sei, gemischte Bauflächen seien nicht auf den Schwellenwert anzurechnen.

Die Schwellenwertberechnung der Unteren Landesplanungsbehörde wurde in die Begründung übernommen.

Die Aussagen aus der Begründung zu gewerblichen Bauflächen konnte die Untere Landesplanungsbehörde mittragen.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die Kreisverwaltung - Bauleitplanung -, - Untere Landesplanungsbehörde-, die Struktur- und Genehmigungsdirektion - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -, das Forstamt, die Landwirtschaftskammer, das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, das Landesamt für Geologie und Bergbau, die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - und die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - äußerten sich zu den Einzelflächen.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden unter den Einzelflächen gewürdigt.

3.5 Einzelflächen

Die Landesplanerische Stellungnahme befasste sich mit den einzelnen beantragten Neuausweisungen. Dabei wurde zunächst die jeweilige Fläche kurz beschrieben und dann die landesplanerischen Rahmenbedingungen (LEP IV, RROP) wiedergegeben. Jede Fläche erhielt eine Abwägung und Entscheidung.

Für den Verfahrensstand der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung sowie der erneuten förmlichen Beteiligung wurden Flächen entnommen und andere hinzugefügt. Der Informationsstand zu den einzelnen Flächen verdichtete sich mit jedem Verfahrensschritt. Daher wird in diesem Kapitel kurz auf jede Einzelfläche eingegangen und deren Entwicklung im Verfahren wiedergegeben.

Im weiteren Text werden für die Behörden folgende Abkürzungen verwendet:

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Landesplanungsbehörde	ULPB
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Bauleitplanung	KV-Bauleitplanung
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz - Untere Naturschutzbehörde	UNB
Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	SGDN RSWAB
Landwirtschaftskammer	LK
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel	DLR
Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie	GDKE
Landesamt für Geologie und Bergbau	LGB

3.5.1 Ortsgemeinde Niederwerth

Förmliche Beteiligung

Seitens der KV-Bauleitplanung wurde darauf aufmerksam gemacht, die Angaben zu Sportanlagen in der Begründung und der Planzeichnung überprüft werden sollen, ebenso die Darstellung einer Schießanlage nun als Sportanlage.

Die Unterlagen wurden entsprechend angepasst.

Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Westen der Ortslage sei nicht mehr enthalten.

Die Gemeinbedarfsfläche wurde wieder aufgenommen, allerdings zur Flexibilität ohne Zweckbestimmung.

Alle redaktionellen Änderungen wurden gekennzeichnet.

3.5.1.1 Wohnbaufläche „Am Still / Auf der Rothennahrung“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	6,92 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	6,04 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	7,05 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	7,06 ha
zzgl. Straßenverkehrsfläche	0,06 ha
Fläche für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	0,17 ha
Grünfläche	0,05 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,43 ha
Genehmigungsfassung	7,06 ha
zzgl. Straßenverkehrsfläche	0,06 ha
Fläche für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser	0,17 ha
Grünfläche	0,05 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,43 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt, die geplante Wohnbaufläche liege außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Die LK regte eine abschnittsweise Inanspruchnahme an. Die UNB wies auf die hohe Strukturvielfalt und das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung hin. Der Ausgleichsbedarf und Maßnahmen zum Artenschutz können hoch sein.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung keine Bedenken, sofern die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus beachtet werden. Bei Überschreitung des Schwellenwertes solle die Fläche reduziert werden.

Die Fläche wurde in etwas reduzierter Form beibehalten.

Hat vorgelegen:
 Flächennutzungsplans
 20. Feb. 2024
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Frühzeitige Beteiligung

Die Ortsgemeinde sprach sich für ein Beibehalten der Fläche aus, die aber ggfls. zur Einhaltung des Schwellwertes im Bereich des Hochwassers extrem reduziert werden könne. Die LK trug erneut eine abschnittsweise Erschließung vor, auch vor dem Hintergrund der landwirtschaftlichen Schuppen in einem Teilbereich Fläche.

Die Fläche wurde ohne den Bereich im Nordosten (innerhalb des Hochwassers extrem) weiterverfolgt. Der Bereich im Hochwasser extrem im Südwesten blieb enthalten. Eine abschnittsweise verbindliche Überplanung wird angestrebt.

Förmliche Beteiligung

Die Ortsgemeinde sprach sich dafür aus, dass die letzte Darstellung des Bebauungsplanentwurfs in den Flächennutzungsplan übernommen werden solle. Die LK regte erneut eine abschnittsweise Realisierung vor, auch wegen der landwirtschaftlichen Schuppen.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan wurde an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst. Die Bewertungstabelle in der Begründung wurde um eine abschnittsweise Erschließung ergänzt.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB empfahl wegen der Lage eines Teils der Fläche im Hochwasser extrem und angrenzend an ein Vorranggebiet Hochwasserschutz eine Abstimmung mit den zuständigen Wasserbehörden. Auf die Landesplanerische Stellungnahme wurde verwiesen. Die LK verwies auf ihre Stellungnahme aus dem bisherigen Verfahren.

In dem Bebauungsplanverfahren der Ortsgemeinde stimmte die zuständige Wasserbehörde der Planung zu. Eine möglichst abschnittsweise Realisierung wurde in der Bewertungstabelle vermerkt. Daher konnten die Flächen unverändert beibehalten werden.

**3.5.1.2 Sonderbaufläche Kultur am alten Wasserwerk,
 Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur (Bundesanstalt für Gewässerkunde)**

Verfahrensstand	Größe	
	Ehemaliges Wasserwerk	Bundesanstalt für Gewässerkunde
Landesplanerische Stellungnahme zzgl. Parkplätze	0,13 ha 0,21 ha	3,32 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zzgl. Parkplatz	0,13 ha 0,12 ha	3,32 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zzgl. Parkplatz	0,13 ha 0,12 ha	3,32 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, zzgl. Parkplatz	0,13 ha 0,13 ha	3,32 ha
Genehmigungsfassung zzgl. Parkplatz	0,13 ha 0,13 ha	3,32 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt, die vorgesehene Folgenutzung des alten Wasserwerkes sei hochwasserangepasst geplant. Die LK äußerte keine Bedenken. Die KV-Bauleitplanung sah die Ausweisungen sehr kritisch, da Neubebauung in nicht unerheblichem Maße nach § 35 BauGB genehmigt werden könne. Die UNB stimmte unter der Voraussetzung, dass der Baumbestand auf dem Parkplatz erhalten bleibt, zu.

Die ULPB äußerte in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung, dass Ziele der Landesplanung der Ausweisung nicht entgegenstehen. Die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung, Tourismus und Vorranggebiet Hochwasserschutz müssen beachtet werden. Eine verbindliche Bauleitplanung sei erforderlich.

Die Fläche wurde beibehalten. Die Fläche ‚Ehemaliges Wasserwerk‘ wurde zu diesem Zeitpunkt verbindlich mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant, der sehr enge Regelungen zur zulässigen Nutzung traf. Daher wurden hier keine zusätzlichen Bauvorhaben zugelassen. Der Parkplatz entlang des Gesetzesweges wurde aufgrund der konkretisierten Planungsabsichten der Ortsgemeinde entnommen.

Die Fläche der ‚Bundesanstalt für Gewässerkunde‘ wurde beibehalten, da mit der Darstellung als Sonderbaufläche ‚Freizeit/Erholung/Kultur‘ maximal Vorhaben nach § 35 BauGB genehmigt werden können, die auch genau diese Zweckbestimmung erfüllen.

Frühzeitige Beteiligung

Die SGDN RSWAB wies auf die Einhaltung der Schutzvorschriften für das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hin und teilte mit, dass im Einzelfall eine Genehmigung erteilt werden könne, wenn die Voraussetzungen hierfür erfüllt seien. Die LK erhob keine Bedenken. Die KV-Bauleitplanung wiederholte ihre Bedenken, dass Neubebauung in nicht unerheblichem Maße nach § 35 BauGB genehmigt werden müsse, wenn die Darstellung beibehalten werde. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben teilte mit, dass die Fläche voraussichtlich noch länger im Eigentum der Bundesanstalt verbleibe und die bisherige Nutzung zulässig bleiben müsse. Nach Aufgabe der aktuellen Nutzung könne aber als Folgenutzung ‚Freizeit, Erholung, Kultur‘ wirksam werden.

Mit der vorausschauenden Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan soll die derzeitige Nutzung nicht beeinträchtigt werden, deshalb wurde in der Einzelbewertung und auf der Planurkunde die Nutzung ‚Freizeit, Erholung, Kultur‘ als Folgenutzung vermerkt.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob keine Bedenken. Die KV-Bauleitplanung hielt ihre Bedenken wegen der Größe der Sonderbaufläche Freizeit/Erholung/Kultur aufrecht. Eine bedingte Wirksamkeit der Darstellung sei nicht möglich. Die LK äußerte keine Bedenken.

Die Selbstbindung, dass nach Aufgabe einer Nutzung durch die Bundesanstalt für Gewässerkunde die Fläche für Freizeit/Erholung/Kultur genutzt werden soll, ist der Planungswille der Verbandsgemeinde und der Ortsgemeinde, der dokumentiert wird. Es handelt sich nicht um eine bedingte Festsetzung. An der Flächenausweisung und der textlichen Formulierung wurde festgehalten.

Hat vorgelegen:
20. Feb. 2024
Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die LK äußerte keine Bedenken.
Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus. Die Fläche blieb unverändert.

3.5.2 Ortsgemeinde Urbar

Förmliche Beteiligung

Seitens der KV-Bauleitplanung wurde darauf aufmerksam gemacht, die Angaben zu Sportanlagen in der Begründung und der Planzeichnung überprüft werden sollen.

Die Unterlagen wurden entsprechend angepasst.

Im FNP 1995 sei eine Kleingartenfläche enthalten, die nicht übernommen wurde.

Die Kleingärten auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Urbar wurden, wie in dem Flächennutzungsplan aus 1995 als solche dargestellt.

Eine Wohnbaufläche im Südwesten, die in den Außenbereich auslaufe, sei neu und nicht nachvollziehbar.

Alle redaktionellen Änderungen wurden gekennzeichnet. Bei der genannten Wohnbaufläche handelte es sich um eine Übernahme aus einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

3.5.2.1 Gewerbliche Baufläche „Aufm alten Schafstall“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	2,10 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	3,66 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	7,41 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	2,79 ha
Genehmigungsfassung	2,79 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete betroffen seien, eine Altablagerung sei im Gebiet kartiert. Die LK äußerte keine Bedenken. Die UNB wies darauf hin, dass ein Nachweis der Verträglichkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Mallendarer Bachtal“ und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich seien.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung keine Bedenken, sofern die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus beachtet werden. Eine Siedlungszäsur in der erforderlichen Mindestbreite sei zu erhalten. Die Bestandsfläche sei vorrangig zu nutzen.

Im Umweltbericht wurden die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Die Altablagerung wurde nachrichtlich übernommen. Die Fläche wurde beibehalten und vergrößert. Die Darstellung aus dem FNP aus 1995 wurde unverändert übernommen, d.h. über

die Darstellung zur Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme hinaus, um die Möglichkeit einer Anbindung an die Arenberger Straße zu erhalten.

Frühzeitige Beteiligung

Die LK äußerte keine Bedenken. Das LGB erhob Bedenken, da abbauwürdiger Bims vorhanden sein könne und wies auf die Untersuchung der Hangstabilität für die verbindliche Bauleitplanung hin. Eine politische Fraktion des Gemeinderates Urbar trug die Erweiterung des baulichen Bestandes nach Norden mit, sprach sich aber gegen eine Verbindung zur General-Allen-Straße nach Westen aus. Die Größe der Fläche könne Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Oberflächenwasserabfluss in Richtung Mallendarer Bachtal haben. Zusätzlich werde Vollerwerbslandwirten Bewirtschaftungsfläche entzogen. Eine andere Fraktion des Gemeinderates regte eine deutliche Vergrößerung der Fläche an.

Die Fläche wurde in der vergrößerten Abgrenzung weiterverfolgt, damit eine beidseitig anbaubare Anbindung an die General-Allen-Straße möglich ist. Der Eingriff in Natur und Landschaftsbild wäre auch mit der kleineren Ausbildung erfolgt. Inwiefern ein Bimsvorkommen abbauwürdig ist, kann vor der verbindlichen Bauleitplanung erkundet werden.

Förmliche Beteiligung

Die Ortsgemeinde Urbar regte eine Verkleinerung der Fläche auf den Bereich nur nördlich des Bestandes an. Die ULPB wies darauf hin, dass eine Siedlungszäsur von Nord nach Süd im östlichen Bereich verlaufe, dieser solle freigehalten werden. Die UNB trug vor, dass die gewerbliche Baufläche „Aufm alten Schafstall“, die gemischte Baufläche im Bereich des Bauhofes und die geplante Wohnbaufläche „Hüttenberg“ innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Mallendarer Bachtal“ liege und die Schutzwürdigkeit des bestehenden Landschaftsschutzgebietes gefährden können. Die Stadt Koblenz machte auf die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz aufmerksam, die auf die Nachbargemarkung übertragbar seien, und eine Vernetzungsstruktur in dem Planbereich vorschlug. Die Vergrößerung der Fläche führe zu einem weiteren Eingriff in Streuobstbestände. Die verkehrlichen Auswirkungen sollen berücksichtigt werden. Die LK lehnte die Fläche wegen der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der hohen Bodengüte ab. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sprach sich wegen der verkehrlichen Mehrbelastung der Arenberger Straße gegen die Fläche aus. Eine andere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit regte den Verzicht auf die Fläche wegen der klimatischen Auswirkungen ab.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Fläche auf das Klima, den Verkehr, die Landwirtschaftliche Nutzung und den Eingriff in Streuobstbestände wurde die Fläche auf den Stand der Flächennutzungsplanung 1995 verkleinert.

Erneute förmliche Beteiligung

Die Ortsgemeinde lehnte die Abgrenzung der Fläche in der Fassung des Flächennutzungsplans 1995 ab. Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme, insbesondere die Siedlungszäsur. Die LK lehnte die Fläche wegen ihrer Größe, der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der hohen Bodengüte ab. Das DLR begrüßte die Verkleinerung der Fläche. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit lehnte die Fläche wegen der Lage im Landschaftsschutzgebiet ab.

Die Abgrenzung entsprach im Wesentlichen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan 1995, sie war marginal kleiner. Da die Fläche schon im Flächennutzungsplan 1995

enthalten war, dürfte die Siedlungszäsur aus dem Regionalen Raumordnungsplan die Fläche wegen dem Gegenstromprinzip nicht tangieren. Der Eingriff ins Landschaftsbild kann durch eine Randeingrünung, Höhenbegrenzung der Gebäude und Bepflanzungsvorgaben minimiert werden. Dadurch werden auch die Auswirkungen auf das Klima minimiert. Deshalb wurde die Fläche in der Abgrenzung der erneuten Beteiligungen beibehalten.

3.5.2.2 Gewerbliche Baufläche im Bereich des Bauhofes „Am Höllengraben“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme (gemischte Baufläche (M))	1,46 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (M)	1,46 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (M)	1,46 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB (M)	0,19 ha
Genehmigungsfassung (gewerbliche Baufläche Lagerplatz (G))	0,19 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer oder Überschwemmungsgebiet betroffen seien, eine Altablagerung sei im Gebiet kartiert. Die LK äußerte keine Bedenken. Die UNB wies darauf hin, dass ein Nachweis der Verträglichkeit mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes „Mallendarer Bachtal“ und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich seien.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung keine Bedenken, sofern die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und die Belange der Forstwirtschaft beachtet werden.

Im Umweltbericht wurden die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Die Fläche wurde beibehalten.

Frühzeitige Beteiligung

Die LK äußerte keine Bedenken. Das LGB erhob Bedenken, da abbauwürdiger Bims vorhanden sein könne und wies auf die Untersuchung der Hangstabilität für die verbindliche Bauleitplanung hin. Der Landesbetrieb Mobilität wies darauf hin, dass eine Anbindung an die Kreisstraße frühzeitig abgestimmt werden müsse. Von einer Fraktion des Gemeinderates wurde hinterfragt, wie eine Eignung für Kleingewerbe und Handwerk möglich sein könne, wenn ein Anbau an die Kreisstraße voraussichtlich nicht möglich sei. Ein Anschluss an vorhandene Bebauung sei nicht gegeben.

Ein Anbau an die Arenberger Straße wäre nach einer eventuellen Abstufung der Kreisstraße zur Gemeindestraße möglich. Eine äußere Erschließung/Anbindung an die Arenberger Straße ist davon unabhängig möglich. Der Anschluss an Bebauung gilt für faktisch vorhandene Bebauung, auch wenn diese in einer anderen Gebietseinheit liegt, wie hier die Fritsch Kaserne in der Stadt Koblenz. Inwiefern ein Bimsvorkommen abbauwürdig ist, kann vor der verbindlichen Bauleitplanung erkundet werden. Deshalb wurde die Fläche beibehalten.

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen Koblenz

Förmliche Beteiligung

Die Ortsgemeinde sprach sich für eine Verkleinerung der Fläche auf den vom Bauhof genutzten Bereich aus. Die UNB trug vor, dass die gewerbliche Baufläche „Aufm alten Schafstall“, die gemischte Baufläche im Bereich des Bauhofes und die geplante Wohnbaufläche „Hüttenberg“ innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Mallendarer Bachtal“ liege und die Schutzwürdigkeit des bestehenden Landschaftsschutzgebietes gefährden können. Die Stadt Koblenz machte auf die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz aufmerksam, die auf die Nachbargemarkung übertragbar seien, und eine Vernetzungsstruktur in dem Planbereich vorschlug. Die verkehrlichen Auswirkungen sollen berücksichtigt werden. Die LK äußerte keine Bedenken. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sprach sich wegen der verkehrlichen Mehrbelastung der Arenberger Straße gegen die Fläche aus. Eine andere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit regte den Verzicht auf die Fläche wegen des fehlenden Anschlusses an die Ortslage ab.

Die Fläche wurde deutlich auf die tatsächlich vom Bauhof genutzten Bereich reduziert.

Erneute förmliche Beteiligung

Das Forstamt wies wegen der umgebenden Waldflächen auf ein Konfliktpotenzial hin. Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme und schlug vor, das verbleibende Gebiet (Bauhof der Ortsgemeinde) als gewerbliche Baufläche darzustellen, auch weil laut Ziel 34 LEP IV Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen habe. Die KV-Bauleitplanung hielt die Darstellung als gemischte Baufläche wegen der ausschließlichen Nutzung als Bauhof für nicht geeignet. Die LK äußerte keine Bedenken.

Durch die Reduzierung der Fläche im Laufe des Verfahrens, auf den bereits als Lagerfläche für den Bauhof genutzten Bereich, wurde die kleine gewerbliche Fläche als redaktionelle Änderung in den Flächennutzungsplan übernommen.

3.5.2.3 Wohnbaufläche „Hüttenberg“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	5,36 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	2,70 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Genehmigungsfassung	--

Frühzeitige Beteiligung

Die ULPB erhob Bedenken, da die Fläche ca. zur Hälfte mit dem nördlichen Teil im regionalen Grünzug liege und nur mit einem Flurstück an die gemischte Baufläche anschließe. Diese geringe Anbindung reiche nicht aus. Das Gebiet befinde sich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, eines Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und komplett im Landschaftsschutzgebiet „Mallendarer Bachtal“. Die LK und das DLR äußerten Bedenken wegen dem Flächenentzug für die Landwirtschaft, die LK machte zudem auf einen in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb aufmerksam. Der Landesbetrieb Mobilität wies darauf hin, dass eine Anbindung an die Kreisstraße frühzeitig abgestimmt werden müsse. Die Stadt

Koblenz machte auf die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz aufmerksam, die auf die Nachbargemarkung übertragbar seien, und eine Vernetzungsstruktur in dem Planbereich vorschlug. Die verkehrlichen Auswirkungen sollen berücksichtigt werden. Von einer Fraktion des Gemeinderates wurde vorgetragen, das Gebiet wieder zu entnehmen, da Urbar groß genug sei und neue Einwohner mehr Infrastruktur benötigen werden. Eine andere Fraktion sah die Fläche kritisch, da sie die Abflusssituation verschärfe, die verkehrliche Anbindung problematisch sei, eine Frischluftschneise beeinträchtige, nicht genügend Ausgleichsflächen in Urbar verfügbar seien, die Erschließungskosten ggfls. hoch seien, die vorhandene Infrastruktur ggfls. nicht ausreiche, die Anbindung an den ÖPNV nicht bestände und mehr Verkehr im Ort vermieden werden solle. Eine weitere Fraktion ging von einer verkehrlichen Anbindung nicht an die Kreisstraße aus, betonte die Wertigkeit der betroffenen Biotope und für die Landwirtschaft, die Verkleinerung der Jagdpachtfläche, die Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr, die Lage im Landschaftsschutzgebiet, zusätzlich zu schaffende Infrastruktur im Ort, ein nicht vorhandener Anschluss an Bebauung, Emissionsbelastungen durch die Kreisstraße, der Mehrverkehr, die Niederschlagswasserbewirtschaftung und das Zusammenwachsen mit Koblenz. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit schlug eine breitere Verbindung zwischen der gemischten Baufläche im Bereich des Bauhofes und der geplanten Wohnbaufläche vor, um eine verkehrliche Verbindung zu ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft (Stellungnahmen DLR und LK), aber vor allem der ULPB und aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet, in Verbindung mit den Stellungnahmen der Fraktionen aus dem Gemeinderat, war es nicht zielführend an der Flächenausweisung festzuhalten. Daher wurde die Fläche in etwa halbiert.

Förmliche Beteiligung

Die Ortsgemeinde sprach sich für eine komplette Entnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan aus. Die ULPB nahm die Reduzierung der Fläche und somit Lage nicht mehr innerhalb des regionalen Grünzuges zur Kenntnis, verwies aber auf die Lage in Vorbehaltsgebieten und dem Landschaftsschutzgebiet. Die UNB trug vor, dass die gewerbliche Baufläche „Aufm alten Schafstall“, die gemischte Baufläche im Bereich des Bauhofes und die geplante Wohnbaufläche „Hüttenberg“ innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mallendarer Bachtal“ läge und die Schutzwürdigkeit des bestehenden Landschaftsschutzgebietes gefährden können. Die LK und das DLR äußerten Bedenken wegen dem Flächenentzug für die Landwirtschaft, die LK machte zudem auf einen in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb aufmerksam. Die Stadt Koblenz machte auf die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Koblenz aufmerksam, die auf die Nachbargemarkung übertragbar seien, und eine Vernetzungsstruktur in dem Planbereich vorschlug. Die verkehrlichen Auswirkungen sollen berücksichtigt werden. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sprach sich gegen die Fläche aus, auch andere Gemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde würden auf weitere Ausweisungen verzichten. Eine andere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit regte den Verzicht auf die Fläche wegen der Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, teilweise im regionalen Biotopverbund und im Landschaftsschutzgebiet an.

Die Fläche wurde wieder komplett aus dem Flächennutzungsplan entnommen.

Hat vorgelegen:

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

3.5.2.4 Grünfläche „Rheinhöhe“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme (Wohnbaufläche (W))	4,62 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	12,19 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	12,19 ha
Genehmigungsfassung	12,19 ha

Die Fläche war für die Landesplanerische Stellungnahme als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan geplant.

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer oder Überschwemmungsgebiet betroffen seien. Die LK äußerte keine Bedenken. Die KV-Bauleitplanung sah die Nutzung aufgrund der Vornutzung und der Nähe zu Emittenten sehr kritisch. Die UNB erhob aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Die Stadt Koblenz wies darauf hin, dass die Fläche im Eigentum der Stadt Koblenz sei und eine Haftungsfreistellung zu Folgebelastungen der Deponienutzung erteilt werden müsse. Die Stadt Koblenz erhob erhebliche Bedenken, da die Nachsorgephase der Deponie noch nicht abgeschlossen sei. Die Nachsorgephase laufe seit 2004 bis ca. 30 Jahre oder länger. Die Wohnflächendarstellung stimme nicht mit den landesplanerischen Zielen des Rekultivierungsplans überein. Die Standsicherheit sei voraussichtlich mangelhaft. Der dargestellte Parkplatz werde als Kompostieranlage genutzt und Nutzung solle beibehalten bleiben.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung Bedenken gegen Ausweisung des Parkplatzes aufgrund dessen Lage im regionalen Grünzug. Die Wohnbaufläche liege im regionalen Grünzug, wegen dem Anschluss an vorhandene Wohnbebauung trug die ULPB allerdings keine Bedenken vor, wenn die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus beachtet werden. Eine Reduzierung auf den Bereich außerhalb des regionalen Grünzuges wurde empfohlen.

Die Fläche wurde aus der Flächennutzungsplanung entnommen und wieder die vorherige Darstellung aus dem FNP 1995 gewählt. Als Alternative wurde die Fläche am Hüttenberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Frühzeitige Beteiligung

Von einer Fraktion des Gemeinderates Urbar wurde darauf hingewiesen, dass der Beschluss der Ortsgemeinde zur Darstellung von Wohnbaufläche aus September 2016 nicht umgesetzt worden sei.

Die Beschlussfassung der Ortsgemeinde erfolgte vor Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme und war in die Unterlagen dazu übernommen worden, für die frühzeitige Beteiligung aber wegen nicht Umsetzbarkeit entnommen worden. Dies betraf auch die Fläche, die bislang im FNP schon als Wohnbaufläche enthalten war.

Förmliche Beteiligung

Die Ortsgemeinde hielt an der Entscheidung, keine Wohnbaufläche im Bereich der ‚Rheinhöhe‘ auszuweisen fest. Die ULPB erhob keine Bedenken gegen die Darstellung als Grünfläche. Die KV-Bauleitplanung regte eine Klarstellung hinsichtlich der Bepflanzung an, da es sich teilweise um Waldfläche handele. Die Versorgungsfläche solle mit einer Zweckbestimmung versehen werden. Die LK äußerte keine Bedenken.

Die Darstellung wurde feiner untergliedert in Waldfläche, Grünfläche und Fläche für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung „Grünabfälle“.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob gegen die Darstellung als Grünfläche keine Bedenken.

Die einzelnen Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Plandarstellung aus. Die Fläche wurde beibehalten.

3.5.2.5 Beibehaltung der Darstellung Wohnbaufläche an der B42/Provinzialstraße

Für den Verfahrensschritt der Landesplanerischen Stellungnahme war noch die Beibehaltung der Wohnbaufläche entlang der B 42/Provinzialstraße als Flächendarstellung in der Begründung enthalten. Dazu erhoben keine der Fachbehörden Bedenken. Da es sich um eine unveränderte Beibehaltung einer vorhandenen und bereits bebauten Fläche handelt, wurde die Darstellung bereits zur frühzeitigen Beteiligung nicht mehr gesondert in der Begründung aufgeführt.

3.5.2.6 Gemischte Baufläche „In der Au“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,34 ha
Genehmigungsfassung	0,34 ha

Förmliche Beteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, dass die gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche geändert werden solle, da dies der tatsächlichen Nutzung entspreche. Weiterhin sollen die Flächen für Versorgung im ‚Mallendarer Bachtal 2‘ als gemischte Baufläche und die hinterliegende Fläche in Richtung ‚Hilda-von-Stedman-Straße‘ als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in gemischte Baufläche wurde abgelehnt, um die Gewerbetreibenden im Gebiet nicht zu beeinträchtigen.

Die Neuausweisung einer Wohnbaufläche im hinteren Bereich wurde abgelehnt, u.a. wegen der Erschließung.

Die Versorgungsfläche wurde als gemischte Baufläche dargestellt.

Hat vorgelesen:

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob gegen die Darstellung als gemischte Baufläche keine Bedenken. Die LK äußerte keine Bedenken. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wies darauf hin, dass die gemischte Baufläche nicht so weit rage, wie die vorherige Versorgungsfläche und schlug vor, das gesamte Flurstück als gemischte Baufläche darzustellen. Eine andere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit lehnte die Darstellung als gemischte Baufläche ab, um die angrenzenden Gewerbetreibenden nicht einzuschränken und weil die Erschließung ohne Beeinträchtigung des Denkmals nicht möglich sei. Dabei wurde in der Stellungnahme davon ausgegangen, dass eine gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche umgewandelt werde.

Die Stellungnahmen der Behörden wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zur Erweiterung der gemischten Baufläche wurde zurückgewiesen, da eine Folgenutzung nicht über den baulichen Bestand hinaus gehen soll. Die ablehnende Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde zurückgewiesen, da keine gewerbliche Baufläche, sondern eine Versorgungsfläche als gemischte Baufläche dargestellt wurde und die Nutzung derzeit schon einer gemischten Nutzung entspricht.

3.5.3 Stadt Vallendar**Förmliche Beteiligung**

Seitens der KV-Bauleitplanung wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Angaben zu Sportanlagen in der Begründung und der Planzeichnung überprüft werden sollen.

Die Unterlagen wurden entsprechend angepasst.

Die nur textlich erwähnten Änderungen in der Begründung seien nicht nur redaktioneller Natur und sollen gekennzeichnet werden. Einzelne Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan 1995 und dem aktuellen Entwurf der Neuaufstellung wurden benannt.

Alle redaktionellen Änderungen wurden gekennzeichnet und näher beschrieben.

3.5.3.1 Wohnbaufläche „Schulstraße / Im Gessel“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	0,94 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	0,56 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Genehmigungsfassung	--

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer oder Überschwemmungsgebiet betroffen seien. Die LK äußerte keine Bedenken. Die UNB wies auf die hohe Strukturvielfalt hin und dass die Fläche randlich als schutzwürdiges Biotop erfasst sei. Es könne zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sei erforderlich.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen ~~Einzelbeurteilung~~ keine Bedenken, sofern die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und die Belange der Forstwirtschaft beachtet werden.

Die Fläche wurde beibehalten, im Umweltbericht sollten die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt werden, wofür sollen die Unterlagen des laufenden Bebauungsplanverfahrens genutzt werden sollten. Da der Umweltbericht aber erste zur förmlichen Beteiligung erstellt wurde, war dies nicht mehr erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung

Die LK äußerte keine Bedenken. Das LGB wies auf die Untersuchung der Hangstabilität für die verbindliche Bauleitplanung hin. Drei Fraktionen des Stadtrates sprachen sich wegen der schwierigen Erschließbarkeit (Feuerwehzufahrt) und dem erhöhten Verkehr auf der Schulstraße gegen die Fläche aus, eine Fraktion befürwortete die Fläche in der größeren Abgrenzung entsprechend der Landesplanerischen Stellungnahme, da die Erschließbarkeit lösbar sei.

Da sich u.a. im parallel begonnenen Bebauungsplanverfahren herausgestellt hatte, dass die Fläche wegen fehlender Erreichbarkeit für die Feuerwehr einer Nutzung durch Wohnbebauung nicht zugeführt werden kann, ohne öffentlich-rechtlich in privates Eigentum einzugreifen, wurde sie komplett wieder aus der Flächennutzungsplanung entnommen.

3.5.3.2 Sonderbaufläche „Auf der Flur“ (südöstlich Berufsförderwerk)

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	3,85 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	3,85 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	3,85 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	3,85 ha
Genehmigungsfassung	3,85 ha

Die Sonderbaufläche und die Wohnbaufläche waren in der Landesplanerischen Stellungnahme und der frühzeitigen Beteiligung als eine Fläche behandelt worden, so dass hinsichtlich der Aussagen zur Sonderbaufläche aus diesen beiden Verfahrensschritten auf das folgende Kapitel verweisen wird.

Landesplanerische Stellungnahme

Siehe Wohnbaufläche ‚Auf der Flur‘.

Frühzeitige Beteiligung

Siehe Wohnbaufläche ‚Auf der Flur‘.

Förmliche Beteiligung

Die LK äußerte keine Bedenken. Die ULPB wies auf gesundheitliche Belange wegen dem Trassenkorridor der geplanten Ultrahochspannungs-Leitung hin und machte darauf aufmerksam, dass hinsichtlich der Lage der Fläche im regionalen Grünzug, nicht nur der Anschluss an bestehende Siedlungsflächen, sondern auch die einzelnen Freiraumfunktionen zu beachten seien.

In der Begründung war bereits darauf hingewiesen, dass für die Sonderbaufläche ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, dessen Festsetzung lediglich in den Flächennutzungsplan übernommen wird. Die Planung bedurfte keine Änderung.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme und wies auf gesundheitliche Belange wegen dem Trassenkorridor der geplanten Ultraset-Leitung hin. Eine Abstimmung mit der Amprion und der Bundesnetzagentur sei erforderlich. Hinsichtlich der Lage der Fläche im regionalen Grünzug genüge der Anschluss an bestehende Siedlungsflächen nicht, sondern auch die einzelnen Freiraumfunktionen seien zu beachten. Das Forstamt wies auf ein Konfliktpotenzial wegen der Waldfläche hin. Die LK äußerte keine Bedenken.

In der Begründung war bereits darauf hingewiesen, dass für die Sonderbaufläche ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, dessen Festsetzung lediglich korrigierend in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Da es sich um bestehendes Bauplanungsrecht handelt, stehen auch die Ziele der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegen. Die Planung bedurfte keine Änderung.

3.5.3.3 Wohnbaufläche „Auf der Flur“ (südöstlich Berufsförderwerk)

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	6,04 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	(11,24 ha) 6,75 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	10,48 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	10,48 ha
Genehmigungsfassung	10,48 ha

Landesplanerische Stellungnahme

In der Landesplanerischen Stellungnahme wurde die Bundesnetzagentur als Beteiligte aufgelistet, die keine Stellungnahme abgegeben haben. Allerdings wurden der Verbandsgemeindeverwaltung die Stellungnahmen der Beteiligten im Original aus der Beteiligung zur Gesamtfortschreibung (Februar bis März 2017) vor erneuter Beantragung der landesplanerischen Stellungnahmen mit der Bezeichnung „Neuaufstellung“ von der Unteren Landesplanungsbehörde nach Aufforderung zugesandt.

In diesen Originalstellungen war eine Stellungnahme der Bundesnetzagentur enthalten, die auf die Ultraset-Trasse hinwies. Demnach werde fast die komplette Fläche „Auf der Flur“ von dem Vorschlagskorridor überlagert. Da dies aber auch nicht in der landesplanerischen Bewertung aufgeführt war, war davon auszugehen, dass an der Neuausweisung festgehalten werden kann, zumal es sich um die einzige größere Ausweisung der Stadt handelt.

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer oder Überschwemmungsgebiet betroffen seien. Die LK äußert Bedenken, da die Flächen ackerbaulich genutzt werden und eine landwirtschaftliche Hofstelle in der Nähe liege, was zu Konflikten führen könne. Die UNB erhob aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Die ULPB wies in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung auf die Lage im regionalen Grünzug hin, erhob aber keine Bedenken, unter der Voraussetzung der Verwirklichung des angrenzenden Sondergebietes, damit ein Siedlungszusammenhang entstehe. Ohne die Verwirklichung der SO-Fläche bestehen landesplanerisch erhebliche Bedenken. Die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und die Belange der Forstwirtschaft müssen beachtet werden.

Die bislang ungenutzte Sondergebietsfläche sollte einer baulichen Nutzung zugeführt werden und die Fläche blieb in geänderter Abgrenzung in der Neuaufstellung des FNP enthalten.

Frühzeitige Beteiligung

Die Westnetz GMBH machte darauf aufmerksam, dass das Umspannwerk erreichbar bleiben müsse und ggfls. Emissionen verursache. Das LGB erhob Bedenken, da abbauwürdiger Bims vorhanden sein könne und wies auf die Untersuchung der Hangstabilität für die verbindliche Bauleitplanung hin. Der Landesbetrieb Mobilität wies darauf hin, dass eine Anbindung an die Kreisstraße frühzeitig abgestimmt werden müsse. Die LK und das DLR äußerten Bedenken wegen dem Flächenentzug für die Landwirtschaft, die LK machte zudem auf einen in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb aufmerksam, die Verträglichkeit sei im weiteren Verfahren gutachterlich zu prüfen. Eine Fraktion des Stadtrates befürwortete die Fläche, eine andere sah sie wegen fehlendem Anschluss an Wohnbebauung und Schonung des Freiraums kritisch und eine weitere Fraktion sah die Fläche wegen der umgebenden Emittenten (Sportplatz und Hundeplatz) als nicht realisierbar an. Eine politische Fraktion des Ortsgemeinderates Urbar lehnte die Fläche wegen des Verkehrsaufkommens ab. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit äußerte sich aus gleichem Grund ablehnend zu der Fläche.

Es handelt sich um die einzige größere Wohnbaufläche in der Stadt Vallendar, so dass hier der Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt wurde. In einem Bebauungsplanverfahren sollte größtmögliche Rücksicht auf die Landwirtschaft bzw. den angrenzenden Betrieb genommen werden. Die Fläche wurde zum Umspannwerk und zur Hochspannungsleitung reduziert. Eine Anbindung an die Kreisstraße kann dort erfolgen, wo der Wirtschaftsweg bereits an die Kreisstraße anbindet, wobei dies in einem Bebauungsplanverfahren zu planen und mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen ist.

Zu einem Sportplatz bzw. Stadion genügt meist ein Abstand von ca. 70 m, dieser ist in einem Bebauungsplanverfahren gutachterlich zu ermitteln.

Ein Hundesportplatz kann auch anderen Stellen im Außenbereich angelegt werden, bei der Wohnbaufläche handelt es sich aber um die einzig größere im Stadtgebiet.

Die Arenberger Straße wird aktuell entsprechend ihrer Lage mitten durch Urbar ortsgerecht gestaltet, wird aber in beschränktem Umfang auch weiterhin als Gemeindestraße Durchgangsverkehr aufnehmen müssen.

Bei der Jahnstraße handelt es sich um eine gut ausgebaute Verbindungsstraße mit Erschließungsfunktion. Eine Haupterschließung über die Goethestraße ist zu keinem Zeitpunkt in Erwägung gezogen worden.

Insgesamt wurde die Fläche in leicht reduzierter Abgrenzung (Abstand zum Umspannwerk) beibehalten.

Hat vorgelegen:

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Förmliche Beteiligung

Die LK und das DLR äußerten Bedenken, weil die Fläche ackerbaulich genutzt werde und der Landwirtschaft verloren gehe und weil eine Hofstelle in der Nähe liege. Die Verträglichkeit zwischen Hofstelle und geplanter Wohnbaufläche solle gutachterlich geprüft werden. Das LGB erhob Bedenken, da abbauwürdiger Bims vorhanden sein könne. Die ULPB wies auf gesundheitliche Belange wegen dem Trassenkorridor der geplanten Ultranet-Leitung hin und machte darauf aufmerksam, dass hinsichtlich der Lage der Fläche im regionalen Grünzug, nicht nur der Anschluss an bestehende Siedlungsflächen, sondern auch die einzelnen Freiraumfunktionen zu beachten seien. Der Stadtrat sprach sich mehrheitlich für die Beibehaltung der Fläche aus. Der Ortsgemeinderat Urbar lehnte die Fläche wegen befürchteter Zunahme der Verkehrsbelastung in Urbar ab. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wandte sich wegen des Verkehrs durch Urbar gegen die Fläche. Eine andere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit lehnte die Fläche ab, da sie nicht an vorhandene Wohnbebauung anschließe, die Landschaft zersiedele, zu weit entfernt von der Innenstadt liege und dem sparsamen Umgang mit Grund Boden widerspreche.

Der Abstand zwischen Ultranet-Leitungen und Wohnbebauung bezieht sich auf Bestandsbebauung und ist bei der Trassenfindung zu beachten. Die Trassenfindung war noch nicht abgeschlossen. Der Schutzabstand zur bestehenden 380-kV-Leitung war schon berücksichtigt. Die Stellungnahmen der LK und des DLR wurden zurückgewiesen, da es sich um die einzige größere Wohnbaufläche in der Stadt handelt, die darstellbar ist. Die potenzielle Verkehrsmehrbelastung von Urbar wurde aufgrund der Funktion der Arenberger Straße als vertretbar erachtet. Die Fläche wurde unverändert beibehalten.

Erneute förmliche Beteiligung

Die Amprion GmbH teilte mit, dass zwischenzeitlich der Trassenkorridor der Ultranet-Leitung bestätigt sei und das Planfeststellungsverfahren begonnen sei. Die Amprion GmbH wies auf ein Konfliktpotenzial zu der bestehenden Höchstspannungsleitung hin. Gegenseitige Rücksichtnahme sei erforderlich. Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme und dass eine Unterbauung der Höchstspannungsleitung i.d.R. ausgeschlossen sei. Eine Abstimmung mit der Amprion und der Bundesnetzagentur sei erforderlich.

Hinsichtlich der Lage der Fläche im regionalen Grünzug genüge der Anschluss an bestehende Siedlungsflächen nicht, sondern auch die einzelnen Freiraumfunktionen seien zu beachten. Um Prüfung und weitere Veranlassung (z.B. Rücknahme im Bereich des regionalen Grünzuges) wurde gebeten.

Das LGB erhob Bedenken, da abbauwürdiger Bims vorhanden sein könne.

Die LK und das DLR äußerten Bedenken wegen dem Flächenentzug für die Landwirtschaft, die LK machte zudem auf einen in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb aufmerksam, die Verträglichkeit sei im weiteren Verfahren gutachterlich zu prüfen.

Die SGDN-Gewerbeaufsicht machte auf einen der Nähe liegenden Obstbaubetrieb und Hundepplatz aufmerksam.

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit machte auf den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche und ggfls. Verlust wegen Ausgleichsflächen aufmerksam. Es handele sich um fruchtbares Ackerland und Investitionen in die Bewässerungen seien getätigt worden. Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung durch heranrückende Wohnbebauung wurde befürchtet. Zwei andere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit regten die Erweiterung des Plangebietes um zusätzliche Flurstücke an.

Eine Unterbauung der Höchstspannungsleitung ist nicht geplant, die Wohnbaufläche endet am Schutzstreifen. Eine Bebauung ist daher auch seitens des Leitungsbetreibers möglich, es bedarf allerdings der gegenseitigen Rücksichtnahme. Gesundheitliche Risiken sind nicht zu erwarten, da die Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Felder gemäß der 26. BImSchV eingehalten und berücksichtigt werden. Die Aussagen des Trassenbetreibers werden wegen besserer Detailkenntnisse der Auswirkungen höher gewichtet als die abstrakten Bedenken der ULPB.

Wegen dem leichten Tangieren eines regionalen Grünzuges wurde die Planungsgemeinschaft erneut um Stellungnahme zu diesem Sachverhalt gebeten, diese verwies an die ULPB und die UNB. Die ULPB hielt nach Abstimmung mit der UNB an der Aussage fest, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich sei. Für die Abwägung wurden die Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges aus planerischer Sicht vom Planungsbüro geprüft. Die einzelnen Freiraumfunktionen werden durch die geringfügige Überschneidung nicht beeinträchtigt, so dass kein Zielverstoß erkennbar ist.

Inwiefern ein Bimsvorkommen abbauwürdig ist, kann vor der verbindlichen Bauleitplanung erkundet werden.

Die Anregungen der LK und des DLR erhalten durch die Stellungnahme des bewirtschaftenden Landwirtes ein großes Gewicht. Allerdings können Ausgleichsflächen ohne Flächenverlust für die Landwirtschaft über die Stiftung Natur und Umwelt des Landkreises Mayen-Koblenz zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet kann auch in Abschnitten realisiert werden. Die Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft wurde erkannt, da es sich aber um einzige größere Fläche handelt, auf der Wohnbauland geschaffen werden kann, wurde an der Darstellung festgehalten. Gutachten zu Lärm und Geruch aus der Landwirtschaft (und auch von dem Hundepplatz) müssen im Bebauungsplanverfahren erstellt werden. Eine Hinzuziehung weiterer Flurstücke erfolgte aufgrund der Größe des Plangebietes und der tlw. nicht unmittelbar angrenzenden Flurstücke nicht.

3.5.3.4 Wohnbaufläche „Remyhof“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	2,97 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Genehmigungsfassung	--

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer oder Überschwemmungsgebietet betroffen seien, eine Altablagerung sei im Gebiet kartiert. Die Landwirtschaftskammer erhob keine Bedenken. Die UNB äußerte erhebliche Bedenken, da das Landschaftsbild durch die Bebauung der Hangkante nachteilig verändert werde. Es seien Relikte von Callunaheiden und Trespenhalbtrockenrasen vorhanden. Der gesamte Mallendarer Hang sei als schutzwürdiges Biotop erfasst.

Die ULPB wies in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung auf die Lage im regionalen Grünzug hin, erhob aber wegen dem Anschluss an vorhandene Wohnbebauung keine Bedenken,

wenn die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und die Belange der Forstwirtschaft beachtet werde.

Die Fläche wurde aus den Neuausweisungen entnommen.

3.5.3.5 Öffentliche Verkehrsfläche Wambachparkplatz

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	0,60 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	0,35 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,35 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,35 ha
Genehmigungsfassung	0,35 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB vorgetragen, dass die Details der späteren Parkplatzplanung mit der Behörde wegen der unmittelbaren Lage am Wambach abzustimmen sei und stimmte aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu. Die Landwirtschaftskammer erhob keine Bedenken. Die UNB wies darauf hin, sofern ein Parkplatz unter Verlegung des Gewässers und Überbauung der Bachaue erfolgen solle, dies den Zielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie entgegenstehe.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung Bedenken, da der südliche Teil im regionalen Grünzug liege, in dem keine Siedlungstätigkeiten (auch Parkplätze) zulässig seien; lediglich touristischen Zwecken dienende Anlagen seien möglich. Zusätzlich liege der Parkplatz im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie sonstige Waldflächen.

Die Fläche wurde beibehalten. In der Begründung wurde dargelegt, dass der Parkplatz Naherholungssuchenden dienen soll. Im Umweltbericht wurden die Anregungen der unteren Wasserbehörde berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung

Die SGDN RSWAB machte auf die Lage des Parklatzes im 10-m Bereich zum Wambach und die Konsequenzen daraus aufmerksam und wies auf Fördermöglichkeiten für eine Bachrenaturierung hin. Die LK äußerte keine Bedenken.

Die Fläche blieb unverändert, die Belange der Wasserwirtschaft werden in der Fachplanung zum Parkplatz entsprechend berücksichtigt.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die KV-Bauleitplanung erkundigte sich nach den Versorgungsflächen am Parkplatz ohne Zweckbestimmung und Stromleitungen aus dem Flächennutzungsplan 1995. Die LK äußerte keine Bedenken.

Bei den Versorgungsflächen handelt es sich um Regenrückhaltebecken, die im wasserrechtlichen Verfahren genehmigt wurden. Stromfreileitungen wurden von den Versorgungsträgern

Hat vorgelegen:
Flächennutzungsplans
20. Feb. 2024
Kreisverwaltung Mainz-Koblenz

in diesem Bereich nicht mitgeteilt. Die Inhalte der Landesplanerischen Stellungnahme waren bereits abgewogen. Die Fläche blieb unverändert.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Das Forstamt wies wegen der Lage im Wald auf ein Konfliktpotenzial hin. Die LK äußerte keine Bedenken.

Bis auf den regionalen Grünzug sind keine Ziele der Raumordnung betroffen. Da der (Wander-)Parkplatz der Erleichterung der Erholung im Wald dient ist er im regionalen Grünzug zulässig.

3.5.3.6 Gewerbliche Baufläche „Ladestraße“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	0,55 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	0,55 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,55 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,55 ha
Genehmigungsfassung	0,55 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB vorgetragen, dass die Folgenutzung hochwasserangepasst erfolgen müsse. Die LK erhob keine Bedenken. Die UNB wies auf eine artenschutzrechtliche Problematik (Amphibien und Reptilien) hin, die qualifiziert abgearbeitet und gelöst werden müsse. Die Höhenentwicklung sei zu beschränken. Die Deutsche Bahn AG-DB Immobilien und DB Netz AG sowie das Eisenbahnbundesamt gaben (Sicherheits-)Hinweise für eine späteren Bebauung.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung keine Bedenken, sofern die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund und Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion beachtet werden.

Die Fläche wurde beibehalten. Im Umweltbericht wurden die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung

Die Deutsche Bahn AG-DB Immobilien gab (Sicherheits-)Hinweise für eine späteren Bebauung. Die SGDN RSWAB wies auf die Lage im Überschwemmungsgebiet und die Konsequenzen daraus hin. Die LK erhob keine Bedenken.

Die Fläche wurde beibehalten, da die Informationen der Deutschen Bahn und der Wasserwirtschaft in der detaillierten Planung ohne größeren Aufwand berücksichtigt werden können.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die KV-Bauleitplanung wies darauf hin, dass die Fläche erst verbindlich überplant werden könne, wenn sie aus dem Bahnrecht

entlassen sei. Die Deutsche Bahn AG-DB Immobilien gab (Sicherheits-)Hinweise für eine spätere Bebauung. Die LK äußerte keine Bedenken.

Die Inhalte der Stellungnahme sind in einem nachfolgendem verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. im Planvollzug zu berücksichtigen. Da sie für die Ebene des Flächennutzungsplans nicht von Relevanz sind, blieb die Fläche unverändert.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB empfahl eine Abstimmung mit den Straßenverkehrsbehörden und der Deutschen Bahn und verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die KV-Bauleitplanung regte die Ergänzung der „Gesamtbewertung“ in der Tabelle dahingehend an, dass vor Aufstellung eines Bebauungsplans eine Abstimmung mit dem Eisenbahnamt erfolgen solle, ob und wie die Fläche aus dem Bahnrecht zu entlassen sei. Die Deutsche Bahn AG-DB Immobilien gab (Sicherheits-)Hinweise für eine spätere Bebauung. Die LK äußerte keine Bedenken.

Die Stellungnahmen sind auf der Bebauungsplanebene zu beachten. Die Bewertungstabelle wurde hinsichtlich der Entlassung aus dem Bahnrecht ergänzt. Im Übrigen blieb die Fläche unverändert.

3.5.3.7 Rheinradweg Vallendar - Bendorf

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,72 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,72 ha
Genehmigungsfassung	0,72 ha

Frühzeitige Beteiligung

Eine Fraktion des Stadtrates regte die Aufnahme des Rheinradweges in Richtung Bendorf in die Flächennutzungsplanung an, um das Radwegenetz zu verdichten.

Die mögliche Trasse des Rheinradweges wurde in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB gab die Grundsätze aus dem Regionalen Raumordnungsplan zum ‚Radverkehr‘ wieder und begrüßte die Planung. Die Grundsätze seien zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden erforderlich. Die KV-Bauleitplanung wies auf eventuelle bestehendes Bahnrecht hin. Die Deutsche Bahn Station&Service wies darauf hin, dass eine Planfeststellung und bauliche Genehmigung des EBA erforderlich seien. Bauliche Veränderungen an der Personenunterführung müssen statisch geprüft werden. Die Landwirtschaftskammer äußerte keine Bedenken.

Die Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplans werden berücksichtigt. Die übrigen Belange, die tlw. die Bauausführung betreffen, wie die Statik der Personenunterführung, sind für die Flächennutzungsplanung nicht von Relevanz. Die Fläche blieb in dem Wissen, dass noch konkretere Planungen erforderlich sind, unverändert.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf ihre vorherige Stellungnahme. Die KV-Bauleitplanung wies auch hier auf eine evtl. erforderliche Entlassung aus dem Bahnrecht hin. Die LK äußerte keine Bedenken.

Da keine grundlegenden Bedenken vorgetragen wurden, blieb die Fläche unverändert.

3.5.3.8 Wohnbaufläche „Im Pelzgraben“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,15 ha
Genehmigungsfassung	0,15 ha

Förmliche Beteiligung

Die Stadt regte die Aufnahme der Fläche als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan an.

Da es sich um eine verkehrlich bereits erschlossene Fläche handelte, wurde der Anregung gefolgt.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB trug die Ausweisung mit. Die LK äußert keine Bedenken.

Da keine Bedenken vorgetragen wurden, blieb die Fläche unverändert.

3.5.3.9 Wohnbaufläche „Am Fasanenweg“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,43 ha
Genehmigungsfassung	0,43 ha

Förmliche Beteiligung

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit regte die Darstellung weiterer Wohnbauflächen östlich des Fasanenweges an. Entlang der Hangkante zum Wambachtal solle auf einer Altablagerung die Ortslage erweitert werden. Auf denselben Bereich bezog sich eine andere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, die sich gegen diese Wohnbauflächenerweiterung aussprach, vor allem da die Standsicherheit im Bereich der Altablagerung nicht gegeben sei und die benachbarte Bebauung durch bauliche Maßnahmen in diesem Bereich gefährdet sei.

Die Wohnbaufläche wurde in Kenntnis der Altablagerung und der Nähe zum Wald, bei dem es sich um einen kartierten Biotopkomplex handelt, in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob Bedenken, da die Fläche innerhalb eines Vorranggebietes Forstwirtschaft liege. Damit liege ein Zielverstoß vor. Betroffen seien auch ein Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, ein Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, ein Vorbehaltsgebiet reg. Biotopverbund und sonstige Waldflächen. Die LK äußerte kein Bedenken. Das Forstamt erhob Bedenken wegen der Lage im Vorranggebiet Forstwirtschaft, weil der Wald ein Bodenschutzwald und Teil eines Biotopkomplexes sei.

Aus der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme mehrerer Anwohner ein, die die Darstellung ablehnte, weil es sich um eine Altablagerung handele, der Boden setzungsempfindlich sei und bei einer Bebauung mit Schäden der Nachbarbebauung zu rechnen sei. Der betroffene bzw. angrenzende Wald sei ein Bodenschutzwald und ein Biotopkomplex.

Die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit wurden zur Kenntnis genommen. Dennoch wurde an der Fläche, im Sinne eines zügigen Verfahrensabschlusses und dem Wissen, dass die Fläche ggfls. im Genehmigungsverfahren gestrichen wird, festgehalten.

3.5.3.10 Sonderbaufläche „Haus Mariengart“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,67 ha
zzgl. Parkplätze	0,11 ha
Genehmigungsfassung	0,67 ha
zzgl. Parkplätze	0,11 ha

Förmliche Beteiligung

Die soziale Frauenvereinigung e.V. Haus Mariengart beabsichtigt das Kloster aufgrund der Altersstruktur des Schönstatt-Frauenbundes und des überwiegenden Leerstandes zum Großteil einer neuen Nutzung zuzuführen, die einer Wohnnutzung für einen bestimmten Personenkreis nahekommmt. Beabsichtigt ist die Schaffung von Wohnraum für sozial Bedürftige mit entsprechend zusätzlichen dienenden Nutzungen. Die erforderlichen Parkplätze sollen gegenüberliegend abgebildet werden.

Die Sicherung des Klosters und vor allem die Schaffung von Wohnraum entspricht den Zielen der Verbandsgemeinde Vallendar. Deshalb wurde die Fläche für die erneute Offenlage als Sonderbaufläche „Kloster“ in der Planzeichnung dargestellt und in der Bewertungstabelle der Begründung die Nutzung entsprechend beschrieben.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB korrigierte die Angaben zu Vorbehalts- und Vorranggebieten aus der Bewertungstabelle. Es würden Bedenken hinsichtlich der Lage der Parkplätze im Vorranggebiet Forstwirtschaft geäußert.

Wegen der Stellungnahme der ULPB wurde das Forstamt erneut beteiligt und teilte mit, dass bereits eine Rodungsgenehmigung erteilt worden sei. Damit waren die Bedenken der unteren Landesplanungsbehörde hinsichtlich des Vorranggebietes Forstwirtschaft obsolet und die Fläche konnte unverändert bleiben.

3.5.3.11 Sonstige Flächen

Frühzeitige Beteiligung

In der frühzeitigen Beteiligung wurden aus der Öffentlichkeit die Aufnahme einer Fläche im rückwärtigen Bereich der ‚Theodor-Heuss-Straße‘ angeregt.

Da es sich in eine Hinterlandbebauung handeln würde, wurde der Anregung nicht gefolgt.

Ebenfalls aus der Öffentlichkeit wurde die Darstellung von Wohnbaufläche bergseits der ‚Kirchhohl‘ angeregt.

Die Fläche wäre nur von der Straße ‚Kirchhohl‘ zu erschließen, wofür ein Höhenunterschied von ca. 4 bis 5 m überwunden werden müsste, um die hinteren Grundstücke zu erreichen. Dies wäre nur mit immensen Abstützungen zum nördlichen Nachbargrundstück möglich. Daher wurde der Anregung nicht gefolgt.

Von einer Fraktion des Stadtrates wurde die Aufnahme des Wanderparkplatz an der L 309 Feisternachtal in den Flächennutzungsplan angeregt.

Eine Vergrößerung des Parkplatzes würde in Waldflächen eingreifen, so dass auch hierfür umfangreiche artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich wären. Diese hätten das laufende Verfahren jahreszeitlich bedingt um ca. ein Jahr verzögert. Da es sich um einen Wanderparkplatz handeln würde, ist dessen Darstellung im FNP nicht erforderlich.

Förmliche Beteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurde die Darstellung einer Grünfläche zwischen der ‚Düppelstraße‘ und der Straße ‚Auf m Gräverich‘ als Wohnbaufläche angeregt.

Die Grünfläche liegt innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Demnach wäre die Änderung Bebauungsplans erforderlich. Da dies nach § 13a BauGB erfolgen kann, bedurfte es keiner Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Ebenfalls aus der Öffentlichkeit wurde die Erweiterung der Wohnbaufläche am Ende der ‚Deutscherherrenstraße‘ angeregt. Dadurch solle die eine Gartenanlage mit Pavillon und Fußweg ermöglicht werden.

Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die mit einem Hauptgebäude bebaute Fläche wurde redaktionell als faktische Wohnbaufläche aufgenommen und der rückwärtige Teil als private Grünfläche dargestellt, um eine Gartengestaltung zu ermöglichen.

Aus der Öffentlichkeit wurde auf die nicht korrekte Wiedergabe der Überschwemmungsgrenzen hingewiesen.

Entsprechende Korrektur der nachrichtlichen Übernahme wurde vorgenommen.

Hat vorgelegen:

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Erneute förmliche Beteiligung

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt den Bereich zwischen Falkenhorst, Jahnstraße und Uhlenhorst als Grünfläche darzustellen. Dies sei auch so im Kataster eingetragen und die Fläche solle als Grünfläche erhalten bleiben.

Die Stellungnahme wurde zurückgewiesen, weil die beschriebene Fläche bereits im Flächennutzungsplan 1995 als Wohnbaufläche und nicht als Gartenfläche enthalten war. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ändert an der bauplanungsrechtlichen Bestandsituation nichts. Die Darstellungen im Kataster treffen keine Aussage zu bauplanungsrechtlichen Situationen und können nicht für vorhandene oder künftige Darstellungen herangezogen werden.

3.5.4 Stadt Vallendar und Ortsgemeinde Weitersburg

3.5.4.1 Straßenanbindung „Gumschlag“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB Straßenanbindung	1,24 ha
Wohnbaufläche	3,22 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	1,24 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	1,24 ha
Genehmigungsfassung	1,24 ha

Für die frühzeitige Beteiligung ergingen die Stellungnahmen zu der Straßenanbindung und der Wohnbaufläche gemeinsam.

Frühzeitige Beteiligung

Die LK regte an, die Linienführung der Straßenanbindung möglichst ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu wählen. Die Wohnbaufläche solle in mehreren Abschnitten realisiert werden. Eine politische Fraktion der Ortsgemeinde sprach sich gegen die Fläche und die Straßenanbindung aus, da sie nicht im Zusammenhang mit der Ortslage von Weitersburg stehen. Eine politische Fraktion der Stadt begrüßte die Flächenausweisung und die Straßenanbindung. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit schloss sich der Haltung der Fraktion des Stadtrates an. Eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit befürwortete die Straßenanbindung und die Wohnbauflächendarstellung unter Berücksichtigung der zu erwartenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die ULPB gab die regionalplanerischen Vorgaben wieder und machte ihre Bewertung zu der Straßenanbindung von der Stellungnahme des Forstamtes abhängig. Hinsichtlich der Wohnbaufläche wies die ULPB auf die Lage im regionalen Grünzug hin, erhob aber wegen dem Anschluss an vorhandene Wohnbebauung keine Bedenken, wenn die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus beachtet werden.

Die Wohnbaufläche wurde wieder aus dem Flächennutzungsplan entnommen und die Straßenanbindung beibehalten.

Hat vorgelesen:

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Förmliche Beteiligung

Die ULPB regte an, die Erforderlichkeit der Zweitanbindung zu überdenken, da die Wohnbauflächen nicht mehr weiterverfolgt werde. Die LK regte an, die Linienführung der Straßenanbindung möglichst ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu wählen. Die Ortsgemeinde Weitersburg sprach sich mehrheitlich gegen die Darstellung einer Wohnbaufläche und die Straßenanbindung aus. Eine politische Fraktion der Ortsgemeinde Weitersburg sprach sich für die Beibehaltung der Wohnbaufläche und der Straßenanbindung aus. Drei Stellungnahmen, davon eine mit mehreren Unterzeichnern, wandte sich gegen die Darstellung der Straßenanbindung. Als Gründe wurden die serpentinenähnliche Verkehrsführung, der Verkehr, die Beeinträchtigung der Erholungswirkung, Gefährdung von Fußgängern, Artenschutz und Versiegelung der Lärmbelastung sowie die Kosten angeführt.

Da es sich um die einzig möglich zweite Anbindung des ‚Gumschlags‘ handelt, wurde an der Darstellung der Straßenanbindung festgehalten.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die Straßenanbindung liege im Vorranggebiet Forstwirtschaft und regionalen Grünzug, so dass Bedenken erhoben wurden. Die Notwendigkeit sei wegen des Verzichts auf das Wohngebiet zu prüfen. Das Forstamt wies auf ein Konfliktpotenzial hin. Die LK regte an, die Linienführung der Straßenanbindung möglichst ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zu wählen.

Wegen der leichten Überschneidung mit einem regionalen Grünzug wurde die Planungsgemeinschaft erneut um Stellungnahme zu diesem Sachverhalt gebeten, diese verwies an die ULPB und die UNB. Die ULPB hielt nach Abstimmung mit der UNB an der Aussage fest, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich sei. Für die Abwägung wurden die Freiraumfunktionen des regionalen Grünzuges aus planerischer Sicht vom Planungsbüro geprüft. Die einzelnen Freiraumfunktionen werden durch die geringfügige Überschneidung nicht beeinträchtigt, so dass kein Zielverstoß erkennbar ist. Das Forstamt wurde ebenfalls nochmals um Stellungnahme gebeten und teilte mit, dass kein Vorranggebiet Forstwirtschaft betroffen sei. Hinsichtlich des Baus einer Straße durch den Wald wurden dennoch Bedenken vom Forstamt erhoben, es könne aber unter bestimmten Vorgaben zugestimmt werden. Diese Vorgaben, z.B. Erosionsschutz, können bei der Ausführung eingehalten werden. Demnach steht die Trassenführung durch Waldflächen der Darstellung der Straßenanbindung im Flächennutzungsplan nicht grundsätzlich entgegen und an der Darstellung wurde festgehalten.

3.5.4.2 Wohnbaufläche „Haus Reginberg“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,95 ha
Genehmigungsfassung	0,95 ha

Hat vorgelegen:

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Förmliche Beteiligung

Die Eigentümer des Hauses Reginaberg regten die Darstellung der bisherigen ‚Gemeinbedarfsfläche Kloster‘ als Baufläche an, auf der Altenwohnen und ggfls. dienende Nutzungen möglich sein sollen.

Die Nachnutzung intakter Bausubstanz steht im öffentlichen Interesse. Wegen der Anbindung nur über einen Wirtschaftsweg und durch das Baugebiet ‚Gumslag‘ wurde die Fläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine gemischte Nutzung würde voraussichtlich mehr Verkehr erzeugen und daher nicht verfolgt.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob Bedenken, weil gem. Ziel 34 LEP IV die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen habe, so dass ein Zielverstoß vorliege. Die Fläche liege auch in einem Vorranggebiet Forstwirtschaft, so dass ein Zielverstoß vorliege. Die KV-Bauleitplanung regte eine Ergänzung der Bewertungstabelle hinsichtlich der konkreten geplanten Nutzung an, da die Fläche nicht an eine bestehende Ortslage angrenze. Das Forstamt wies auf ein Konfliktpotenzial hin. Die LK äußerte keine Bedenken.

Eine Überschneidung mit einem Vorranggebiet Forstwirtschaft lag nicht vor. Die Stellungnahme des Forstamtes hinsichtlich des Konfliktpotenzial bezog sich auf den angrenzenden Wald und möglicher Konflikte durch umstürzende Bäume, erhöhte Verkehrssicherungspflicht und Waldabstand. Ein Zielverstoß gegen Ziel 34 liegt nicht vor, da sich das Ziel auf neue Wohnbauflächen bezieht, u.a. um aufwendige Erschließungen zu vermeiden. Das Haus Reginaberg ist keine neue, sondern eine bereits bebaute Fläche, es ist keine zusätzliche Erschließung erforderlich. Ein Leerstand ist nicht nachhaltig und verschwendet Ressourcen. Die Auswirkungen auf das Ortsbild und den Landschaftsschutz verbessert der Leerstand nicht. Unter Berücksichtigung der Nachnutzung eines baulichen Bestandes ist kein Zielverstoß erkennbar. Die Fläche blieb als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten.

3.5.5 Ortsgemeinde Weitersburg**Förmliche Beteiligung**

Die KV-Bauleitplanung wies auf Kleingärtendarstellungen im Flächennutzungsplan 1995 hin, die in der Neufassung nicht mehr enthalten sei.

Die Darstellungen der Zweckbestimmung „kleingärtnerische Nutzung“ bei Grünflächen wurde fast im gesamten neuen Flächennutzungsplan nicht mehr vorgenommen, da es sich meist um unerwünschte und nicht genehmigte Nutzungen handelt, die über die Jahrzehnte entstanden sind. Daher wurde die Darstellung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf „Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung verallgemeinert.

Aus der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass die Darstellung von Grünland und Ackerland oftmals nicht der tatsächlichen/ möglichen Nutzung entspreche. Eine Anpassung wäre vorzunehmen.

Die Darstellung beruht auf einer Biotopkartierung für den Landschaftsplan. Die Zielvorstellungen des Landschaftsplans müssen nicht zwingend dem Bestand entsprechen, sondern

sind perspektivisch angelegt. Da der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Bindungswirkung gegenüber Dritten entfaltet, bedurfte die Planzeichnung keiner Anpassung.

3.5.5.1 Gewerbliche Bauflächen / weiße Flächen

Verfahrensstand	Größe	
	Landesplanerische Stellungnahme	3,34 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	3,34 ha	3,74 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	3,34 ha	3,74 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (als „weiße Flächen“)	7,16 ha	3,78 ha
Genehmigungsfassung (als „weiße Flächen“)	7,16 ha	3,78 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer betroffen seien. Die Landwirtschaftskammer äußerte Bedenken, da die Fläche ackerbaulich genutzt werde und sich im Westen eine Hofstelle mit Tierhaltung befinde. Dem Hof können Bewirtschaftungsflächen verloren gehen und es könne zu Durchschneidung von Flurstücken und Bewirtschaftungseinheiten kommen. Die UNB wies auf eine hohe Strukturvielfalt hin. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sei erforderlich. Der Bedarf an Kompensationsflächen und ggfls. für Maßnahmen zum Artenschutz können hoch sein. Die Stadt Bendorf regte die Prüfung klimatischer Auswirkungen an.

Die ULPB wies auf die Lage im regionalen Grünzug hin, erhob aber wegen dem Anschluss an vorhandene gewerbliche Bebauung keine Bedenken, wenn die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus beachtet werden. Eine Reduzierung der Flächen im regionalen Grünzug wurde angeregt.

Eine Gefährdung der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde nicht gesehen, da die aktive landwirtschaftliche Nutzung eingestellt wurde und Bewirtschaftungsflächen daher nicht mehr erforderlich sind. Die Durchschneidung durch die östliche Fläche kann im Zuge einer Bodenordnung reguliert werden. Die beiden Flächen ‚Gewerbegebiet West und Ost‘ sollten bis nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen alternativ betrachtet werden. Aus der frühzeitigen Beteiligung hätten noch weitere Informationen eingehen können, die in die Entscheidungsfindung einfließen sollten. Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligungen, d.h. vor der Offenlage des Flächennutzungsplans sollte eine Auswahl getroffen werden.

Frühzeitige Beteiligung

Die LK und das DLR erhoben wegen dem Flächenentzug für die Landwirtschaft Bedenken. Nordwestlich des Plangebiets liege eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die SGDN-Gewerbeaufsicht machte auf einen potenziellen Immissionskonflikt zwischen Gewerbe und der Wohnnutzung auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet aufmerksam. Eine politische Fraktion der Ortsgemeinde sprach sich für die Beibehaltung der Fläche ‚West‘, wie bisher im FNP 1995 dargestellt, aus. Bei Nicht-Weiterverfolgung der Fläche ‚Ost‘ könne die Frischluftschneise erhalten bleiben. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit sprach sich gegen beide Flächen aus, da sie für die Landwirtschaft benötigt werden und schlug ein

Hat vorgelegen:

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Gewerbegebiet südlich des vorhandenen Gewerbegebietes vor. Eine weitere Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, von mehreren direkten Anwohnern, äußerte sich gegen die gewerblichen Bauflächen, vor allem aus Gründen des Verkehrs und des Lärmschutzes.

Der Schutz der Bewohner der landwirtschaftlichen Hofstelle und der angrenzenden Anwohner ist in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren durch entsprechende Kontingentierung der Emissionen zu berücksichtigen. Eventuelle Wohnnutzung in einem Gewerbegebiet unterliegt nur einem geringen Schutzstatus, so dass hier keine Konflikte zu einer landwirtschaftlichen Nutzung zu erkennen sind. Eine Erweiterung nach Norden würde dagegen deutlich in den Außenbereich auskragen und läge zudem innerhalb des regionalen Grünzuges. Die Flächen wurden beide für die kommende Beteiligung beibehalten, um danach auf weitere Eingaben und die Planung der Ortsgemeinde reagieren zu können.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die KV-Bauleitplanung wies darauf hin, dass Planzeichen für ‚Elektrizität‘ ergänzt werden müsse. Die LK und das DLR wiederholten inhaltlich ihre vorherige Stellungnahme bzw. verwiesen darauf. Der NABU sah die Fläche ‚Ost‘ aus Gründen des Artenschutzes als besser geeignet an als die Fläche ‚West‘. Die Ortsgemeinde Weitersburg sprach sich für die Entnahme der Fläche ‚Ost‘ aus. Eine politische Fraktion des Gemeinderates favorisierte die Fläche ‚Ost‘, da sie weiter von der Bebauung ‚Am Römergrund‘ entfernt liege. Eine gewerbliche Nutzung im Gebiet ‚West‘ sei wegen der nahe gelegene Wohnnutzung für Gewerbetreibende nicht attraktiv. Von 18 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sprachen sich 3 für die Weiterentwicklung des Gebietes ‚West‘ aus, auch um Planungssicherheit für die Eigentümer im Gebiet zu erhalten. In den übrigen Stellungnahmen wurde eine gewerbliche Entwicklung aus Gründen des fehlenden Bedarfs, fehlender Flächenverfügbarkeit, der ökologischen Wertigkeit, der Lärmbelastung, dem Verkehr, Klimaschutz, dem Ortsbild und anderer Gründe abgelehnt.

Die Ortsgemeinde stellt einen Bebauungsplan für die Fläche ‚West‘ auf. Auch in diesem Verfahren sind die Stellungnahmen konträr. Ein Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist daher kaum möglich, da auch die Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans innerhalb der Ortsgemeinde noch diskutiert werden. Deshalb wurden beide Flächen ‚West‘ und ‚Ost‘ ohne Nutzungsdarstellung, d.h. als ‚weiße Flächen‘, in den Flächennutzungsplan übernommen.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die Beurteilung von „weißen Flächen“ sei nicht möglich. Die KV-Bauleitplanung regte die Überprüfung der Darstellung als „weiße Fläche“ an. Bei Beibehaltung solle klargestellt werden, dass die bisherige Darstellung aus dem Flächennutzungsplan 1995 fortgelte. Die LK und das DLR wiederholten inhaltlich ihre vorherige Stellungnahme bzw. verwiesen darauf. Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken geäußert, dass die Darstellung als „weiße Fläche“ der Vorbereitung der Darstellung von gewerblicher Baufläche diene. Diese werde abgelehnt.

Es wird keine Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen („weiße Fläche“). Eine Teilfortschreibung über die Flächen West und Ost wird zeitnah erfolgen. Bis dahin gelten die alten Darstellungen fort. Entsprechende Klarstellung erfolgte in der Bewertungstabelle.

3.5.5.2 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,39 ha
Genehmigungsfassung	0,39 ha

Innerhalb der gewerblichen Baufläche ‚West‘ war auch ein neuer Standort für die Feuerwehr vorgesehen. Da dieses Verfahren voraussichtlich nicht zeitnah abgeschlossen werden kann, beschloss der Verbandsgemeinderat südlich der Grenzhausener Straße einen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr in das laufende Verfahren aufzunehmen.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB regte an, die Fläche nach Westen im Anschluss an die Ortslage zu verlegen. Der Darstellung stehen keine erkennbaren Belange entgegen. Die LK äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, wies aber auf den nördlich liegenden Hof hin.

Die Verschiebung der Fläche in Richtung Ortslage ist mangels Flächenverfügbarkeit und archäologischer Belange nicht realisierbar. An der Darstellung wurde festgehalten.

3.5.5.3 Wohnbaufläche „In der Hohl“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	2,49 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	2,81 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	2,81 ha
Genehmigungsfassung	2,81 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer betroffen seien. Die LK erhob keine Bedenken. Die UNB wies auf die hohe Strukturvielfalt und das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung hin. Der Ausgleichsbedarf und Maßnahmen zum Artenschutz können hoch sein.

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung keine Bedenken, sofern die zum Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und die Belange der Forstwirtschaft beachtet werden.

Die potenziellen Konflikte mit dem Natur- und Artenschutz erfordern einen übermäßigen Aufwand an Untersuchungen und Maßnahmenflächen. Zudem ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung aufgrund der Topografie und unterliegender Bebauung voraussichtlich nicht wirtschaftlich darstellbar. Deshalb wurde die Fläche aus den Neuausweisungen entnommen und als Wald dargestellt.

20. Feb. 2024

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Frühzeitige Beteiligung

Die LK äußerte keine Bedenken. Das LGB wies auf die Untersuchung der Hangstabilität für die verbindliche Bauleitplanung hin. Eine Fraktion der Ortsgemeinde sprach sich für die Beibehaltung aber Verkleinerung der Fläche auf den faunistisch unproblematischeren Bereich aus. Eine andere Fraktion regte eine Kalkulation der Erschließungskosten und Prüfung der Entwässerung sowie Befragung der Eigentümer an, bevor eine Entscheidung über die Fläche getroffen werde.

Im Norden der Flächen können die Emissionen von der Autobahn aus zu hoch sein für eine Wohnbebauung. Eine Verkleinerung des Gebietes trägt nicht zur Senkung der Kosten pro Quadratmeter bei. Daher wurde die Fläche, wie bisher im Flächennutzungsplan dargestellt mit einer kleinen Arrondierung, wieder als Neuausweisung aufgenommen.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die LK äußerte keine Bedenken. Die Ortsgemeinde lehnte eine Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan mehrheitlich ab. Eine politische Fraktion des Gemeinderates sprach sich gegen die Fläche aus, da keine konkreten Angaben zu Kosten und Artenschutz vorliegen und mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden sollte. Angrenzende Anwohner lehnten das Gebiet wegen der ökologischen Wertigkeit und Mehrversiegelung ab, für die Anwohner komme neben dem Lärm der Autobahn und der Kreisstraße neuer Verkehr durch das Baugebiet hinzu und die Erschließungskosten seien zu hoch.

Die Fläche wurde in Kenntnis der Herausforderungen hinsichtlich Artenschutz, Schallschutz und Erschließung beibehalten.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB äußerte, der Darstellung stehen keine erkennbaren Belange entgegen. Das Forstamt wies auf ein Konfliktpotenzial hin. Die LK äußerte keine Bedenken.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus. Die Fläche blieb unverändert.

3.5.5.4 Wohnbaufläche nördlich und Gemischte Baufläche südlich vom Kindergarten

Verfahrensstand	Größe	
	W	M
Landesplanerische Stellungnahme	3,09 ha	0,47 ha
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	3,09 ha	0,47 ha
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	3,43 ha	0,47 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	3,42 ha	0,47 ha
Genehmigungsfassung	3,42 ha	0,47 ha

Landesplanerische Stellungnahme

Seitens der Fachbehörden wurde von der SGDN RSWAB mitgeteilt, dass keine Oberflächen-gewässer betroffen seien. Die LK regte eine abschnittsweise Inanspruchnahme an. Die UNB äußerte erhebliche Bedenken. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sei erforderlich. Der Bedarf an Kompensationsflächen und ggfls. für Maßnahmen zum Artenschutz könne hoch sein. Eine floristische Erfassung sei erforderlich (evtl. geschütztes Grünland nach § 15 LNatSchG).

Die ULPB erhob in ihrer landesplanerischen Einzelbeurteilung keine Bedenken, sofern die Grundsätze zum Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus beachtet werden.

Die Flächen wurden beibehalten. Im Umweltbericht wurden die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Inwiefern eine abschnittsweise Erschließung erfolgt, ist dem verbindlichen Bauleitplanverfahren vorbehalten.

Frühzeitige Beteiligung

Die LK regte eine abschnittsweise Erschließung an. Eine politische Fraktion der Ortsgemeinde stimmte der Flächenausweisung ausdrücklich zu. Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, die Fläche nach Osten leicht zu erweitern, um einen bündigen Abschluss mit der Bestandsbebauung an der Grenzhausener Straße zu erreichen.

Da es sich bei der Fläche um die einzige Fläche in unmittelbarem Ortszusammenhang handelt, wurde sie leicht nach Osten vergrößert.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme. Die LK regte eine abschnittsweise Erschließung an. Eine politische Fraktion der Ortsgemeinde stimmte der Flächenausweisung ausdrücklich zu. In einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit wurde angeregt, Gartenparzellen aus dem Plangebiet herauszunehmen, damit diese nicht an einem Umlegungsverfahren teilnehmen.

Inwiefern eine abschnittsweise Erschließung erfolgt, ist dem verbindlichen Bauleitplanverfahren vorbehalten. Die Abgrenzung eines Umlegungsverfahrens wird nicht von der Flächennutzungsplandarstellung beeinflusst. Daher wurde die Fläche unverändert beibehalten.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf die Landesplanerische Stellungnahme, insbesondere das Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund. Die LK regte eine abschnittsweise Erschließung an.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus. Die Fläche blieb unverändert.

3.5.5.5 Sonderbaufläche für Fremdenverkehr und Landwirtschaft „Wüstenhof“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	1,11 ha
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	2,00 ha
2. erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	1,11 ha
2. erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	1,80 ha
Genehmigungsfassung	1,80 ha

Da der Wüstenhof inzwischen mit den Ferienwohnungen und der Außengastronomie eine Größenordnung erreicht hatte, die Genehmigungen von künftigen Erweiterungen im Außenbereich problematisch werden ließen, wurde von der Verwaltung empfohlen, die Fläche als „Sonderbaufläche Erholung und Tourismus“ für die förmliche Beteiligung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob keine Bedenken, da die Fläche im Regionalen Raumordnungsplan bereits als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt sei und wenn die Ziele und Grundsätze zur Lage der Fläche innerhalb eines regionalen Grünzuges, Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus beachtet bzw. berücksichtigt werden. Die KV-Bauleitplanung wies darauf hin, dass für künftige Erweiterungsmaßnahmen ein Bebauungsplan erforderlich sei. Die GDKE-Landesdenkmalpflege machte auf ein Kulturdenkmal aufmerksam. Die LK äußerte keine Bedenken. Die Ortsgemeinde Weitersburg sprach sich für eine Einbeziehung der Stellplatzflächen aus. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit regte die Erweiterung der Fläche an, damit auch die Flächen zwischen den Baulichkeiten des Wüstenhofes und der Stellplätze wirtschaftlich genutzt werden könne. Eine andere Stellungnahme lehnte die Darstellung als Sonderbaufläche ab, da durch eine Nutzungsintensivierung der landwirtschaftliche Verkehr behindert werde.

Die Darstellung des Wüstenhofes als Sonderbaufläche erfolgt vor dem Hintergrund der Bestandssicherung und eventuellen Erweiterung. Eine Steuerung des Gästeverkehrs und ggfls. Sondernutzungsvereinbarungen für die Wirtschaftswege sind unabhängig von der Flächenausweisung möglich. Die angrenzenden Flächen die tlw. schon mitgenutzt werden, wurden mit in die Sonderbaufläche aufgenommen.

1. Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob Bedenken, da die Größe der Flächen nicht mehr mit der Lage im regionalen Grünzug vereinbar sei. Ein Teil liege zusätzlich im Vorranggebiet Landwirtschaft. Die LK äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, die Wirtschaftswege seien für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

Aus der Öffentlichkeit wurde angeregt die Bezeichnung der Fläche von „Fremdenverkehr“ in „Fremdenverkehr und Landwirtschaft“ zu ändern. Die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude solle zulässig sein. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, die die Darstellung als Sonderbaufläche ablehnte, da durch eine Nutzungsintensivierung der landwirtschaftliche Verkehr behindert werde, wurde erneut vorgetragen.

2. Erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligungen

Aufgrund der Bedenken der Behörden bzw. wegen der Lage im regionalen Grünzug wurden die betroffenen Behörden (ULPB und KV-Bauleitplanung) und die betroffene Öffentlichkeit nochmals mit der wieder in den vorherigen Stand verkleinerte Fläche beteiligt. Die Behörden befürworteten die Verkleinerung. Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit lehnte die Verkleinerung ab, da der Hof so nicht wirtschaftlich zu betreiben sei.

Aufgrund der Ablehnung der Verkleinerung aus der Öffentlichkeit wurden die Aussagen hinsichtlich des regionalen Grünzuges planerisch gewertet. Da in regionalen Grünzügen

nat vorgelegen:
 20. Feb. 2024
 Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

touristische Vorhaben zulässig sind, kann auch die Darstellung als „Sonderbaufläche Fremdenverkehr“ vertretbar sein, zumal mit dem neuen Zusatz „Landwirtschaft“ die Verträglichkeit der touristischen Nutzung und der Einklang zwischen Landwirtschaft und Fremdenverkehr besonders betont wird. Eine Fremdenverkehrsnutzung, die zu Konflikten mit der landwirtschaftlichen Umgebung und Erholung in der landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft führen könnte, steht nicht hinter der Darstellung einer Sonderbaufläche „Fremdenverkehr und Landwirtschaft“. Daher kann die größere Fläche unter dem Aspekt der Weiterentwicklung von Tourismus als im regionalen Grünzug zulässig gelten. Die Fläche, im Zuschnitt der 1. erneuten förmlichen Beteiligung, wurde im Nordwesten, im Hangbereich, leicht verkleinert und damit nochmals eine Beteiligung durchgeführt.

3. Erneute, verkürzte, eingeschränkte und beschränkte Beteiligungen

Die ULPB hielt an ihrer Stellungnahme, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere Ziel 53 und Ziel 83 RROP 2017, vereinbar sei, fest. Es handle sich nicht um ein touristisches Einzelvorhaben, sondern um eine nicht zulässige flächenhafte Besiedlung.

Die KV-Bauleitplanung rügte die kurze Beteiligungsfrist. Der Begriff der Landwirtschaft sei zu entnehmen, da landwirtschaftliche Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig seien. Die Genehmigungsfähigkeit der Darstellung wurde nicht gesehen, da die größere Darstellung nicht nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst sei.

Aus der Öffentlichkeit wurde die vergrößerte Abgrenzung begrüßt.

Die ULPB stellt darauf ab, dass die flächenhafte Darstellung kein touristischen Einzelvorhaben und somit nicht im regionalen Grünzug sei. Einzelvorhaben sind im Flächennutzungsplan nicht darstellbar, sondern nur Flächen. Die Sonderbaufläche dient allerdings der Vorbereitung von Einzelvorhaben, die noch nicht konkret benannt sind. Aus der Größe der Erweiterungsfläche ist ersichtlich, dass ein Komplex aus mehreren Einzelvorhaben nicht umsetzbar ist.

Der Begriff „Landwirtschaft“ wurde beibehalten, da nicht jede landwirtschaftliche Nutzung privilegiert ist.

An der Flächenangrenzung wurde festgehalten und eine Vereinbarkeit mit dem regionalen Grünzug gesehen.

Hinsichtlich der kurzen Beteiligungsfrist wurde festgestellt, dass auch auf eine Beteiligung hätte verzichtet werden können, da die betroffene Behörde und Öffentlichkeit schon zuvor die Möglichkeit hatten sich zu äußern.

3.5.5.6 Sonderbaufläche für Fremdenverkehr und Landwirtschaft „Wendelinushof“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	0,80 ha
Genehmigungsfassung	0,80 ha

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Da der Wendelinushof neben Saisongastronomie auch Ferienwohnungen anbietet, wurde von der Verwaltung im Sinne der Gleichbehandlung empfohlen auch diesen Betrieb zu sichern und die Fläche als „Sonderbaufläche Landwirtschaft / Erholung und Tourismus“ in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

Förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob keine Bedenken, da die Fläche im Regionalen Raumordnungsplan bereits als ‚Siedlungsfläche Wohnen‘ dargestellt ist und wenn die Ziele und Grundsätze zur Lage der Fläche innerhalb eines regionalen Grünzuges, Vorbehaltsgebietes regionaler Biotopverbund, Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus beachtet bzw. berücksichtigt werden. Die KV-Bauleitplanung wies darauf hin, dass innerhalb einer Sonderbaufläche privilegierte Bauvorhaben nicht mehr nach § 35 BauGB positiv beurteilt werden können. Die LK äußerte keine Bedenken. Eine Stellungnahme lehnte die Darstellung als Sonderbaufläche ab, da durch eine Nutzungsintensivierung der landwirtschaftliche Verkehr behindert werde.

Die Darstellung des Wendelinushofes als Sonderbaufläche erfolgt vor dem Hintergrund der Bestandssicherung und eventuellen Erweiterung. Eine Steuerung des Gästeverkehrs und ggfls. Sondernutzungsvereinbarungen für die Wirtschaftswege sind unabhängig von der Flächenausweisung möglich. An der Darstellung wurde mit Konkretisierung der Zweckbestimmung als ‚Landwirtschaft und Fremdenverkehr‘ festgehalten.

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB verwies auf ihre bisherige Stellungnahme, insbesondere dass privilegierten Vorhaben im Außenbereich (z.B. landwirtschaftliche Vorhaben) in den regionalen Grünzügen zulässig seien, wenn die einzelnen Freiraumfunktionen regionaler Grünzüge als öffentliche Belange nicht entgegenstehen, andernfalls wäre eine Zielverletzung gegen Ziel 53 (regionaler Grünzug) gegeben. Der erforderliche Nachweis sei zu erbringen. Die LK äußerte keine Bedenken. Die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit, die die Darstellung als Sonderbaufläche ablehnte, da durch eine Nutzungsintensivierung der landwirtschaftliche Verkehr behindert werde, wurde erneut vorgetragen.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus. Die Fläche blieb unverändert.

3.5.5.7 Gewerbliche Baufläche „Gummiwerk“

Verfahrensstand	Größe
Landesplanerische Stellungnahme	--
Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	--
Förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	--
Erneute förmliche Beteiligung nach § 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	1,50 ha
Genehmigungsfassung (als redaktionelle Anpassung)	1,50 ha

Bei der tieferen Planbearbeitung fiel auf, dass eine bereits bebaute gewerblich genutzte Fläche nicht im Flächennutzungsplan enthalten war. Diese wurde für die erneute Offenlage aufgenommen.

Hat vorgelegen:

20. Feb. 2024

Oktober 2023

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz

Erneute förmliche Beteiligung

Die ULPB erhob Bedenken, wegen einer Zielverletzung aufgrund der Lage im regionalen Grünzug und teilweise im Vorranggebiet Forstwirtschaft. Das Forstamt wies darauf hin, dass im westlichen Bereich ein Wald stockt, der den Hang hält, die Ausklammerung des Waldes wurde angeregt. Auf die Waldabstandsregelung sei hinzuweisen.

Da es sich nicht um eine Neuausweisung handelt, sondern um eine Bestandssicherung eines gewerblich bebauten Bereiches und keine Waldflächen beansprucht werden sollen, wurde die Fläche als redaktionelle Anpassung an den faktischen Bestand und nicht mehr als Neuausweisung aufgenommen.

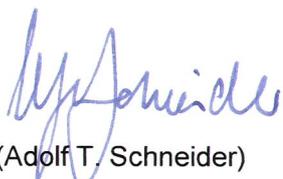
3.6 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden

Nach detaillierten Vorberatungen am 27.04.2023 in den zuständigen Ausschüssen beriet der Verbandsgemeinderat in der Sitzung am 11.05.2023 über die Stellungnahmen und fasst zu den allgemeinen Aspekten und zu den Einzelflächen entsprechende Beschlüsse. Es waren lediglich redaktionelle, aber keine inhaltlichen Änderungen erforderlich. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde auf derselben Sitzung vom Verbandsgemeinderat angenommen.

Drauf folgend wurde dem neuen Flächennutzungsplan von den Ortsgemeinden Niederwerth am 11.07.2023, der Ortsgemeinde Weitersburg am 20.07.2023 und der Stadt Vallendar am 25.07.2023 zugestimmt. Die Ortsgemeinde Urbar stimmte dem neuen Flächennutzungsplan am 05.07.2023 nicht zu.

Insgesamt stimmten mit den Ortsgemeinden Niederwerth und Weitersburg sowie der Stadt Vallendar mehr als die Hälfte der Gemeinden, in denen mehr als Zweidrittel der Einwohner der Verbandsgemeinde wohnen, zu und die Zustimmung gilt gem. § 67 Abs. 2 Satz 3 GemO als erteilt.

Vallendar, den 3. XI. 2023



(Adolf T. Schneider)

Bürgermeister

Genehmigt

Gehört zum Genehmigungs-
bescheid vom2.6.02.....

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz



Koblenz, den 26. 02. 2026