Verbandsgemeinde Wissen

1. Änderung des Flächennutzungsplans (ortsbezogene Teilfortschreibung im Bereich der Stadt Wissen)

Begründung und Umweltbericht

Fassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

März 2024

Bearbeitet im Auftrag der Verbandsgemeinde Wissen

Stadt-Land-plus GmbH

Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz

T 06742 - 8780 - 0
F 06742 - 8780 - 88

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

A) Begründung 4

1. Aufgabenstellung und Ausgangssituation 4

2. Übergeordnete Planungen 7

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 7
2.2 Bauleitplanung 18
2.3 Sonstige Planungen 19

3. Alternativen der wohnbaulichen Entwicklung 23

4. Darstellungsänderungen 26

4.1 Bereich des Bebauungsplans Am Rödderstein – Wohngebiet „Auf der Sieghöhe“ 26
4.2 Schwellenwerte des Wohnbauflächenbedarfs 28
4.3 Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle 35
4.4 Fläche für den funktionalen Ausgleich 38

B) Umweltbericht 39

1. Inhalte und Ziele 39

2. Umweltauswirkungen 40

2.1 Bestandsaufnahme Plangebiet 40
2.2 Nullvariante 42
2.3 Auswirkungen der Planung 43
2.4 Maßnahmen 46
2.5 Planungsalternativen 46
2.6 Auswirkungen entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB 47

3. Zusätzliche Angaben 48

3.1 Angewandte Verfahren und Wissenslücken 48
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 48

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 49

Anlagen:

1. Planzeichnung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans
2. BNL Baubkus - Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan: Am Rödderstein - Wohngebiet "Auf der Sieghöhe", Arnshöfen, März 2023.
3. BNL Baubkus - Büro für Naturschutz und Landschaftsökologie: Wildkatzenuntersuchung; Anwendung der Lockstockmethode und Installation von Wildkameras zum Nachweis der Wildkatze (Felis silvestris silvestris), Arnshöfen, 08. Juli 2022.
4. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung
5. Landschaftsbildanalyse Gewerbegebiet Rödderstein, März 2015

A) Begründung

1. Aufgabenstellung und Ausgangssituation

In der Stadt Wissen ist bedingt durch eine anhaltend positive wirtschaftliche, soziale und demografische Entwicklung ein steigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich bestehen nur in begrenztem Umfang. Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland ist die Ausweisung eines neuen Wohn- und Mischgebiets geplant. Baurecht soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rödderstein – Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ mit der Festsetzung eines Mischgebiets sowie Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden.

Planungskonzeption
Geplant ist die Ausweisung eines Mischgebiets im nördlichen Plangebiet, eines Allgemeinen Wohngebiets im zentralen Planbereich sowie Flächen für den Gemeinbedarf im südlichen Plangebiet. Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 9,4 ha umfasst Änderungen des Flächennutzungsplans im Bereich „Rödderstein“. Darüber hinaus wird im Stadtteil Schönstein eine Wohnbaufläche im Umfang von 1,56 ha zurückgenommen.

Die Erschließung des Wohn- und Mischgebiets „Am Rödderstein – Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ soll über die vorhandene Kreisstraße K 71 erfolgen, zusätzlich ist ein Fuß- und Radweg zur direkteren Anbindung an die Stadt vorgesehen. Die Regenwasserbewirtschaftung soll über ein, im südlichen Plangebiet anzulegendes, Regenrückhaltebecken erfolgen.

Baulandnachfrage
Stadt und Verbandsgemeinde reagieren mit der geplanten Neuausweisung eines Baugebiets auf die hohe Nachfrage nach Bauland, die sich vornehmlich in der qualitätsvollen ländlichen Wohnlage und dem hohen naturräumlichen Potenzial einerseits, der verkehrsgünstigen Lage und dem attraktiven Versorgungsangebot des Mittelzentrums andererseits begründet. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Bauland, welches sich insbesondere aus jungen Familien und in der Familiengründung befindlichen Bürgerinnen und Bürgern speist. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans sollen - neben einer qualitätsvollen Innenentwicklung - weiterhin Baumöglichkeiten für einheimische Familien bereitgestellt werden.

Derzeitige Nutzungen
Das insgesamt ca. 11,35 ha große Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, randlich sind Darstellungen von Waldflächen betroffen. Der Eingriff erfolgt jedoch nur auf Offenlandflächen. Die Flächen der Rodungsinsel werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Alternativen der wohnbaulichen Entwicklung:
Im Vorfeld der Standortwahl wurden über mehrere Jahre hinweg unterschiedliche alternative Baulandentwicklungsflächen diverser Standorte geprüft. Ausführungen hierzu sind in Kap. 3. Alternativen der wohnbaulichen Entwicklung zu finden. Die Nutzung bestehender Baulücken und weitere Bauflächenpotenziale im Innen- und Außenbereich wird in Kap. 4.2 Schwellenwerte des Wohnbauflächenbedarfs diskutiert. Sie stehen einer weiteren Entwicklung der Stadt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Ein nennenswerter Leerstand von Gebäuden ist derzeit nicht zu verzeichnen. Vielmehr wurden in den vergangenen Jahren auch jene Flächen wieder aktiviert, die über einen längeren Zeitraum keine Nutzung fanden. Die letzte Ausweisung eines neuen Wohngebiets liegt etwa 20 Jahre zurück und es gibt keine Bauplätze in kommunaler Hand. Unterm Strich wurden in den vergangenen Jahren die verfügbaren Potenziale der Innenentwicklung – soweit verfügbar - ausgenutzt.

Insofern sind die Möglichkeiten zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung ausgeschöpft. Dem Auftrag des § 1a(2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird Rechnung getragen. Die hier in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden nur im notwendigen Umfang genutzt.

Verfahren

Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans läuft nach § 1(8) BauGB in den gleichen Verfahrensschritten ab, wie die Verfahren zur Aufstellung aller Bauleitpläne nach den §§ 2ff. BauGB.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplanverfahren fand im Zeitraum vom Juni/Juli 2021 die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1) 4(1) BauGB statt. Der Stadtrat hat die hier eingegangenen Hinweise und Anregungen in seiner Sitzung am 04.10.2021 gewürdigt und weitere Schritte zur Umsetzung der Planung beschlossen. Die Offenlage gemäß §§ 3(2) 4(2) BauGB erfolgte vom 20.07.2023 bis 21.08.2023. Sie wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 19.09.2023 beraten. Mit geringfügigen Änderungen in mehreren Aspekten und unter dem Vorbehalt einer positiven landesplanerischen Stellungnahme sowie eines positiven Zielabweichungsantrags wurde der Bauungsplan als Satzung beschlossen.

Flächennutzungsplan

In Anlehnung an die geplanten Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung sind im Flächennutzungsplanverfahren Neudarstellungen von Wohn- und Mischbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf, öffentlichen Grünflächen und Versorgungsflächen vorgesehen. Gleichzeitig werden an anderer Stelle Darstellungen von Wohnbauflächen zurückgenommen.

Der vorliegende Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit auf wenige Änderungsflächen beschränkt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan bleibt in seinen Grundzügen unverändert.

Der Rat der Verbandsgemeinde Wissen hat den Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1(5) BauGB) am 04.04.2022 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB erfolgt im Zeitraum von 20.07. bis 21.08.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Verbandsgemeinderats vom 09.10.2023 beraten und die Offenlage des Flächennutzungsplans beschlossen.

Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) 4(1) BauGB wurde die Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG beantragt. Diese liegt mit Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 26.01.2024 vor. Sie kommt zu folgendem Schluss:

„Mit Ausnahme der Zielkonflikte zu Z 34 LEP IV sowie Z 53 RROP haben sich demnach aus der Beteiligung keine weiteren Zielkonflikte ergeben. Die Weiterverfolgung der Planung ist folglich von dem Ausgang des Zielabweichungsverfahrens abhängig" (Landesplanerische Stellungnahme, Seite 8).

Antrag auf Zielabweichung Z 34 LEP IV und Z 53 RROP

In dieser Sitzung des Verbandsgemeinderats vom 09.10.2023 wurde der Antrag auf Zielabweichung hinsichtlich der Ziele Z 34 LEP IV (räumliche und funktionale Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten) und Z 53 (Regionaler Grünzug) für das Baugebiet „Am Rödderstein - Wohngebiet Auf der Sieghöhe" formal beschlossen. Der Antrag auf landesplanerische Stellungnahme wurde bereits im März 2023 um einen Antrag auf Zielabweichung von den Zielen Z 34 LEP IV und Z 53 RROP ergänzt. Im November 2023 erfolgte eine Trennung in zwei separate Anträge. Stand März 2024 erfolgt derzeit im Zielabweichungsverfahren nach Aussage der Verwaltung die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Das Ergebnis ist abzuwarten.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.01.2024 werden bezüglich der beantragten Zielabweichungen folgende (verkürzt wiedergegebene) Aussagen getroffen:

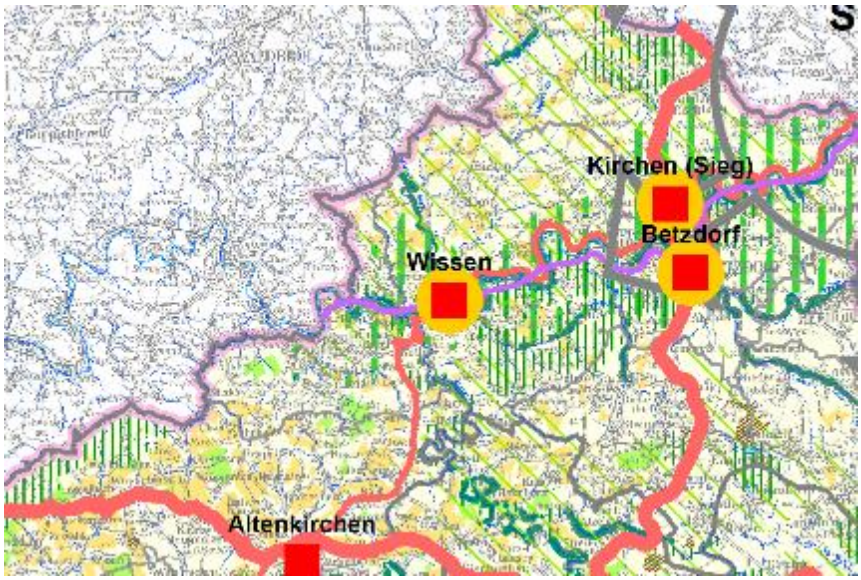
- … *Gleichzeitig würde damit eine räumliche und funktionale Verbindung geschaffen, sodass u.E. eine Zielabweichung vertretbar erscheint* (Seite 3 in Bezug auf Z 34 LEP IV)
- *Aus den vorgenannten halten wir aus unserer Einschätzung die Zielabweichung für vertretbar* (Seite 4 in Bezug auf Z 53 ROP)

Die hier vorliegende Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans mit Begründung, Umweltbericht und Plandarstellung dient der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB.

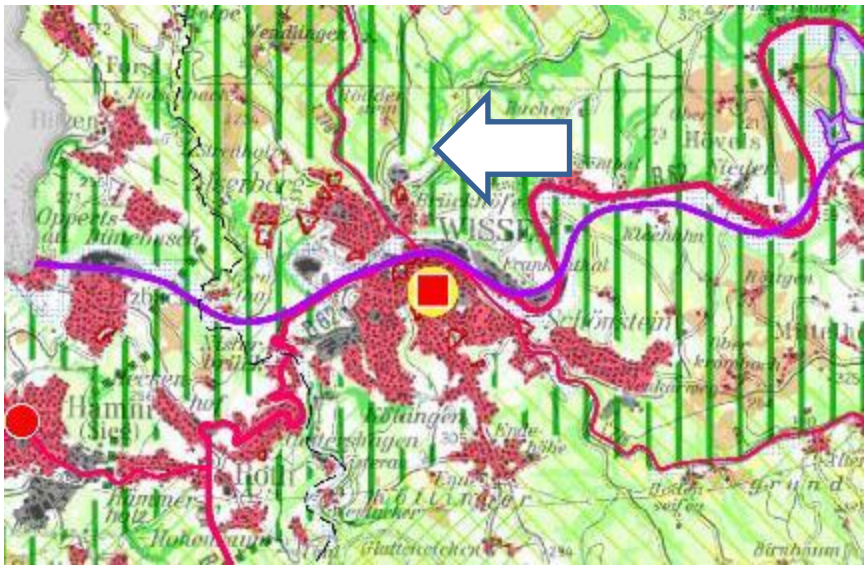
2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz/Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald werden für den Planbereich die nachfolgend ausgeführten Zielvorgaben und Grundsätze benannt. Zunächst werden diese dargestellt und abschließend findet jeweils eine Einzelbewertung hinsichtlich der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben statt.



Ausschnitt Gesamtkarte LEP IV (ohne Maßstab)



Ausschnitt Gesamtkarte Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017, Pfeildarstellung zur ungefähren Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)

Nachhaltige Siedlungsentwicklung
Die Stadt Wissen gehört zur gleichnamigen Verbandsgemeinde und liegt im Landkreis Altenkirchen. Die Stadt Wissen ist ein verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum im Verbund mit Kirchen und Betzdorf. Die Stadt liegt in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %) sowie in einer Tallandschaft mit Kleinflüssen und Bächen im Mittelgebirge. Gemäß LEP IV liegt die Stadt sowohl an einer überregionalen Verbindung des funktionalen Straßennetzes als auch des funktionalen Schienennetzes.

Ziel LEP IV - Z 31
Gemäß dem Ziel **LEP IV Z 31** ist die quantitative Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren.

In der 2. Fortschreibung des LEP IV wurden folgende Aussagen ergänzt bzw. geändert:

„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken."

Auszug Begründung/Erläuterung LEP IV:
Gemäß der Begründung gelten die zuvor dargelegten Ziele auch über den Zeitraum bis 2015 hinaus.

Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen im Flächennutzungsplan darstellen, ist von ihnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen noch vorhandene Flächenpotenziale nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken. Hierzu zählen alle Baugrundstücke:

- *Im Geltungsbereich bestandskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB*
- *Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie*
- *in nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichen.*

Bewertung:
Die Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich werden in Kapitel 4.2 (Schwellenwerte des Wohnbauflächenbedarfs) ausführlich erläutert.

Demnach ist festzuhalten, dass – trotz vielfacher Blockaden von Potenzialflächen - die verfügbaren Flächenpotenziale den Bedarfswert übersteigen. Daher werden im vorliegenden Flächennutzungsplan Wohnbauflächendarstellungen im gleichen Maße zurückgenommen wie neu dargestellt. Die Bilanz ist mithin ausgeglichen.

Mit der vorliegenden Planung weist das Mittelzentrum Wissen nach über 20 Jahren erstmals wieder ein neues Baugebiet aus. Die Planung dürfte den Bedarf der kommenden Jahre decken und ist auf 15 Jahre angelegt (siehe Kap. 4.2). Die geplante

Flächeninanspruchnahme ist mithin vertretbar. Eine weitere Entwicklung darüber hinaus ist angesichts der topografischen Situation der Stadt Wissen derzeit schwer vorstellbar.

Ziel 34 LEP IV

Gemäß dem **Ziel LEP IV Z 34** hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

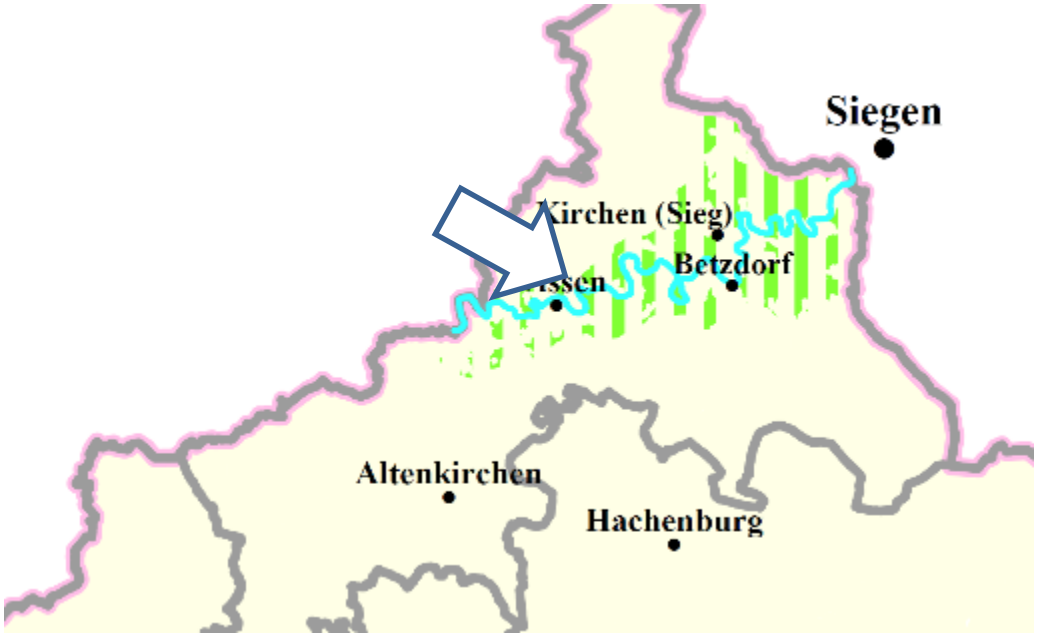
In den Erläuterungen wird ausgeführt:
Ziel ist die Vermeidung von Splittersiedlungen sowie ungegliederter bandartiger Siedlungsstrukturen sowohl aufgrund von Belangen der Ortsgestaltung und des Landschaftsschutzes als auch aufgrund der Vermeidung eines hohen Erschließungsaufwandes.

Bewertung:
Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Süden einige Gehölzbestände des angrenzenden Waldes. Südwestlich liegt – von einem schmalen Waldstreifen getrennt – das Gewerbegebiet „Alte Hütte". Nördlich wird das Plangebiet von Baumbeständen und der angrenzenden K 71 sowie Waldflächen begrenzt. Nordöstlich schließen sich weitere Grünlandflächen an. Südlich in der Tallage liegt der Brölbach sowie die K 72.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich des Stadtgebietes, bindet jedoch nördlich an das Gewerbegebiet „Alte Hütte" an. Die Erschließung erfolgt unmittelbar über die bestehende Kreisstraße K 71, welche den Aussiedlerhof Rödderstein anbindet und das Stadtgebiet Wissen mit Birken-Honigsessen verbindet. Zusätzlich erfolgt eine Anbindung an die Stadt durch einen Fuß- und Radweg nördlich der „Alten Hütte". Das Plangebiet stellt sich damit als Siedlungsansatz mit vergleichsweise guter Anbindung dar. Geeignetere Alternativen für eine städtebauliche Entwicklung sind nicht vorhanden.

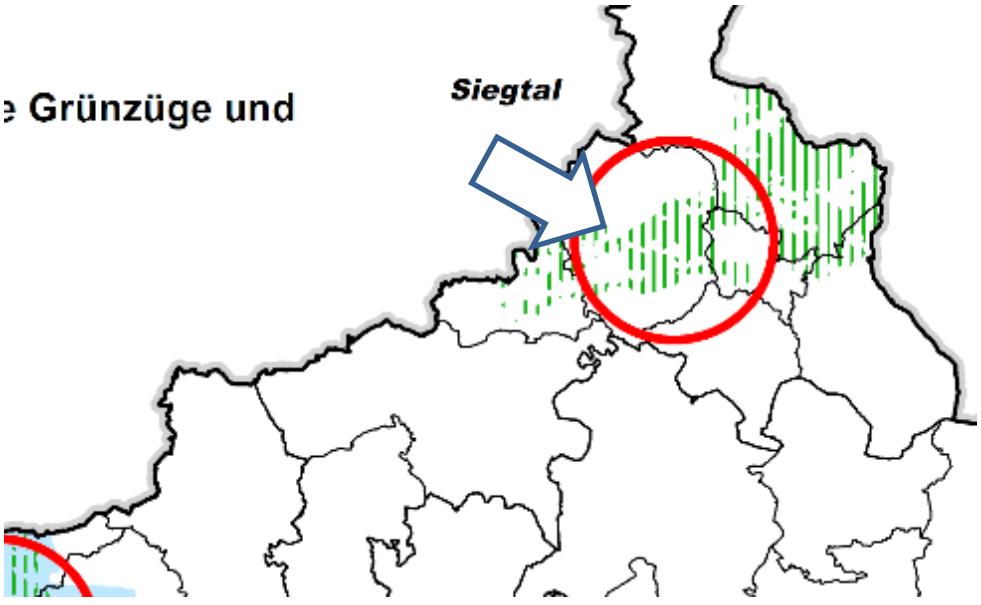
Freiraumschutz

Die Stadt Wissen ist gemäß LEP IV umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz - Regionaler Grünzug (s. Karte 7 LEP IV, Pfeildarstellung zur ungefähren Lage des Plangebiets).



Ausschnitt Karte 7 des LEP IV (ohne Maßstab)

Der Planbereich grenzt gemäß RROP randlich an einen regionalen Grünzug und liegt innerhalb eines Regionalparkprojekts.



Ausschnitt Karte 4 des RROP (ohne Maßstab)

Darüber hinaus werden folgende Grundsätze und Ziele im LEP IV und RROP formuliert:

Grundsatz LEP IV - G 85

Freiräume sollen als unverzichtbare Voraussetzung

- *für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,*
- *zur nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie*
- *zur Bewahrung der Eigenart, des Erlebnis- und Erholungswertes der Landschaft erhalten und aufgewertet werden.*

See- und Flussufer sollen im Außenbereich von Bebauung freigehalten werden. Dies gilt ebenso für landschaftlich wertvolle Hänge und hangnahe Höhenlagen.

Bewertung:

Die Stadt Wissen stellt ein Mittelzentrum dar. Aufgrund ihrer zentralörtlichen Funktion und des erhöhten Wohnraumbedarfs wird es erforderlich, ein neues Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet ist unmittelbar über die Kreisstraße K 71 angebunden. See- und Flussufer werden aufgrund der Lage des Plangebiets freigehalten. Das Plangebiet befindet sich in westlicher Lage des Brölbachtals und hat aufgrund seiner Lage, umgeben von Tallagen mit aufsteigenden Geländerücken für die unmittelbare Landschaft, eine mittlere Bedeutung.

Auch wenn das Plangebiet auf einem südexponierten Hang liegt, bietet es aufgrund seiner siedlungsräumlichen Lage, seiner verkehrlichen Anbindung sowie der Flächengröße, ideale Planungsvoraussetzungen zur Erschließung eines neuen Wohngebiets im, von einem starken topografie-dominierten, Bereich des Siegtals in der Stadt Wissen. Besonders wertvolle Steillagen sind nicht betroffen. Weitere zusammenhängende Potenzialflächen in dieser Größenordnung sind in der Stadt Wissen nicht vorhanden.

Die Planung betrifft überwiegend ehemals ackerbaulich genutzte Grünlandflächen, welche von lokal geringerer Bedeutung sind. Die randlichen Waldbereiche sind von der Planung nicht betroffen und werden einschließlich eines vorgelagerten Grünlandpuffers erhalten. Aufgrund des Verlusts der intensiv genutzten Grünlandflächen ist insgesamt von eher geringen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des vor allem durch den Siedlungsraum der Stadt Wissen geprägten Landschaftsbildausschnitts, sind aufgrund der Vorprägung nicht zu erwarten.

Der Grundsatz **LEP IV - G 85** wird insgesamt angemessen berücksichtigt.

Grundsatz LEP IV - G 86

Gemäß **LEP IV G 86** soll eine unvermeidliche Inanspruchnahme von Freiraum flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Bewertung:

Die Neuausweisung eines Misch- und Wohngebiets erfolgt auf intensiv genutzten Grünlandflächen, deren ökologische Bedeutung vergleichsweise gering ist. Die angrenzenden Waldflächen werden von der Planung nicht berührt. Durch die Ausweisung des Mischgebiets mit der Möglichkeit einer verdichteten Nutzung dürfen die entsprechenden Grundstücke intensiver, d.h. vergleichsweise flächensparend genutzt werden. Dadurch werden die in Anspruch genommenen Freiflächen flächensparend, kompakt und unter Berücksichtigung der topografischen Ausgangslage erschlossen. Dasselbe gilt auch für die geplante

Dichte des allgemeinen Wohngebiets, ohne eine nicht dem ländlichen Raum entsprechende übermäßige Verdichtung zu ermöglichen.

Der Grundsatz **LEP IV G 86** wird damit angemessen berücksichtigt.

Ziel LEP IV - Z 87

*Gemäß **LEP IV Z 87** sind die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz durch die Regionalplanung mit Vorrangausweisungen für Regionale Grünzüge bzw. Vorrang- und Vorbehaltsausweisungen für Grünzäsuren und Siedlungszäsuren zu konkretisieren und zu sichern.*

Bewertung:
Dieses Ziel verweist auf die Regionalplanung. Diese greift im Regionalen Raumordnungsplan die bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz auf und weist u.a. Regionale Grünzüge aus. Hier ist ein Zielkonflikt festzustellen (siehe Ziel 53 RROP unten).

Grundsatz LEP IV – G 88

Raumordnerisch relevante Gebiete für einzelne Schutzgüter (Wasser, Boden, Klima und Luft, Landschaft und Erholung, Arten und Biotope) können von der Regionalplanung wegen ihrer Wechselwirkung zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Ressourcenschutz problemorientiert zusammengefasst werden.

Bewertung:
Dieses Ziel betrifft die Regionalplanung und entfaltet unmittelbar keine Wirkung auf die Bauleitplanung. Damit besteht keine Betroffenheit des **LEP IV G 88**.

Grundsatz LEP IV – G 88

Eine Gestaltung und Sicherung der Freiraumstrukturen kann insbesondere im Verdichtungsraum mit dem Instrument Regionalpark erreicht werden. Im ländlichen Raum bietet sich hierfür die Ausweisung von Naturparken an. In beiden Fällen kann damit die Zusammenarbeit kommunaler und privater Akteure gestärkt, die landschaftlichen und wirtschaftlichen Potenziale entwickelt und ein Beitrag zur nachhaltigen Regionalentwicklung geleistet werden.

Bewertung:
Die Stadt Wissen befindet sich in einem Verdichtungsraum und innerhalb eines Regionalparkprojekts. Durch die Planung wird der Grundsatz, also die angestrebte nachhaltige Regionalentwicklung, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Der Grundsatz wird angemessen berücksichtigt.

Ziel RROP - Z 53

Gemäß **RROP Z 53** sind neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Bewertung:
Der Planbereich liegt gemäß RROP weitgehend in einem regionalen Grünzug. Damit ist eine Betroffenheit des **RROP Z 53** gegeben.
Alternative Entwicklungsflächen sind in der Stadt Wissen nicht vorhanden (vgl. Kap. 3. Alternativen der wohnbaulichen Entwicklung). Die Stadt ist somit zur weiteren Entwicklung auf die Inanspruchnahme des regionalen Grünzugs angewiesen.

Ziel RROP - Z 54
Gemäß **RROP Z 54** sind Grünzäsuren zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.

Bewertung:
Der Planbereich liegt gemäß RROP außerhalb von Grünzäsuren und Siedlungszäsuren. Damit besteht keine Betroffenheit des **RROP Z 54.**

Grundsatz RROP - G 55
Laut **RROP G 55** gliedern Siedlungszäsuren die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.

Bewertung:
Der Planbereich liegt gemäß RROP außerhalb von Grünzäsuren und Siedlungszäsuren. Damit besteht keine Betroffenheit des **RROP G 55.**

Grundsatz RROP - G 56
Gemäß **RROP G 56** sollen in den regionalen Grünzügen der Verdichtungsräume Regionalparke entstehen:

- im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal durch die Entwicklung eines Regionalparks,
- Rhein-Ahr,
- im Raum Wissen, Betzdorf und Siegen durch die Entwicklung eines Regionalparks Siegtal,
- im Raum Diez/Limburg durch die Entwicklung eines Regionalparks Lahn-Aartal.

Bewertung:
Der Planbereich liegt in einem regionalen Grünzug. Es wurde ein entsprechender Zielabweichungsantrag gestellt. Die Planung steht dem **Grundsatz G 56** jedoch nicht entgegen, der **Grundsatz G 56** wird damit angemessen berücksichtigt.

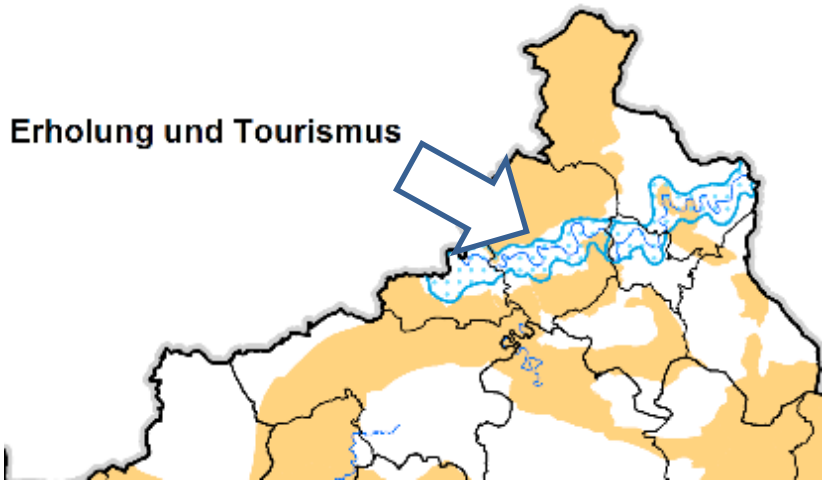
Zusammenfassende Bewertung:
Die dargestellten Grundsätze und Ziele des LEP IV und des RROP im Hinblick auf den Freiraumschutz werden zusammenfassend angemessen berücksichtigt bzw. eingehalten. Zum Ziel Z 53 RROP wurde ein Zielabweichungsantrag gestellt.

Erholung und Tourismus

Der Planbereich grenzt gemäß LEP IV an einen landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus (s. Karte 18 LEP IV, Pfeildarstellung zur ungefähren Lage des Plangebiets).

Ausschnitt Karte 18 des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008, o. M.

Der RROP konkretisiert diese Bereiche (**LEP IV Z 134**). Der Planbereich liegt gemäß RROP innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus in randlicher Lage.



Ausschnitt Karte 07 des RROP 2017, o. M.

Folgende Grundsätze und Ziele werden im LEP IV und RROP formuliert:

Grundsatz LEP IV – G 133

Die Möglichkeiten der naturnahen Erholung sollen unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt und die touristischen Belange älterer Menschen verstärkt berücksichtigt werden.

Bewertung:

Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen von der Stadt zum Plangebiet und innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf. Der Grundsatz G 133 in Bezug auf ältere Menschen wird nicht beeinträchtigt und ist von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Ziel LEP IV – Z 134

Die Erholungs- und Erlebnisräume […] sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus (s. Karte 18: Leitbild Erholung und Tourismus) bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus.

Bewertung:

Dieses Ziel betrifft nicht die Bauleitplanung.

Grundsatz LEP IV – G 135

Für Teilräume mit besonderem Freizeit- und Erholungswert sollen gebietsbezogene Gesamtkonzepte erarbeitet werden, die auf eine stärkere Kooperation der zugehörigen Gemeinden im Freizeitbereich abstellen und die durch die Bauleitplanung entsprechend abgesichert werden sollen.

Bewertung:

Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen von der Stadt zum Plangebiet und innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf. Damit weist das Plangebiet auch keinen besonderen Freizeit- und Erholungswert auf. Der Grundsatz wird daher durch die Planung nicht unmittelbar berührt und daher auch nicht beeinträchtigt.

Grundsatz RROP - G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Bewertung:
Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen von der Stadt zum Plangebiet und innerhalb des Plangebiets nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf sowie aufgrund der stadträumlichen Lage ohne unmittelbaren Anschluss an touristische Infrastruktur und fehlendem Anschluss an ausgewiesene Rad- oder Wanderwege. Der Bereich des Plangebiets stellt somit keinen touristischen Schwerpunkt dar. Eine Ordnung in diesem Bereich ist bislang nicht durch die Stadt Wissen vorgesehen. Eine Stärkung des Tourismus speziell im Planbereich ist nicht geplant. Der Grundsatz wird damit nicht beeinträchtigt und angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 96
Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

Bewertung:
Aufgrund der randlichen Lage innerhalb des Vorbehaltsgebiets und aufgrund fehlender touristischer Infrastruktur hat das Plangebiet für den Tourismus und die Erholung keine besondere Bedeutung. Ein Erhalt und eine Stärkung in diesem Bereich sind daher nicht vorgesehen. Der Grundsatz wird damit nicht beeinträchtigt und angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 97
In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Bewertung:
Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf und stellen daher kein sensibles Gebiet dar. Mit Blick auf den Schutz des Landschaftsbildes ist festzustellen, dass wohnbauliche Planvorhaben keine raumbedeutsamen Vorhaben darstellen. Der Grundsatz wird damit nicht beeinträchtigt und angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 98
Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Bewertung:
Das Plangebiet befindet sich außerhalb des südlich liegenden Flusstals der Sieg. Der Grundsatz ist durch das Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen und wird daher angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 99
Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Bewertung:
Der Planbereich ist kein von Tourismus geprägtes Gebiet von herausragender Bedeutung. Freizeit- und Erholungsbetriebe sind nicht vorhanden. Eine Konzentration der touristischen Infrastruktur und die mögliche Weiterentwicklung durch qualitativ wirksame Maßnahmen und die damit verbundene Sicherung der Erwerbsgrundlage für die Bevölkerung schließen sich im Planbereich daher aus. Eine mögliche Stärkung des Tourismus bietet sich nicht an und erscheint insgesamt in dieser Örtlichkeit wenig sinnvoll. Der Grundsatz ist durch das Planvorhaben nicht unmittelbar betroffen und wird daher angemessen berücksichtigt.

Grundsatz RROP - G 100
Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Bewertung:
Im Planbereich bestehen aktuell landwirtschaftliche Flächen. Diese weisen für die Erholung und den Tourismus in der Stadt Wissen aufgrund fehlender Wegebeziehungen nur eine sehr geringe Bedeutung im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Landschaft auf und stellen daher kein sensibles Gebiet dar. Möglichkeiten zum Spazieren durch eine fußläufige Anbindung zur südlichen Kernstadt bestehen bislang nicht.
Der Grundsatz RROP G 100 wird daher angemessen berücksichtigt.

Zusammenfassende Bewertung:
Zusammenfassend werden die Grundsätze des LEP IV und RROP hinsichtlich des Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus im Planbereich angemessen berücksichtigt.

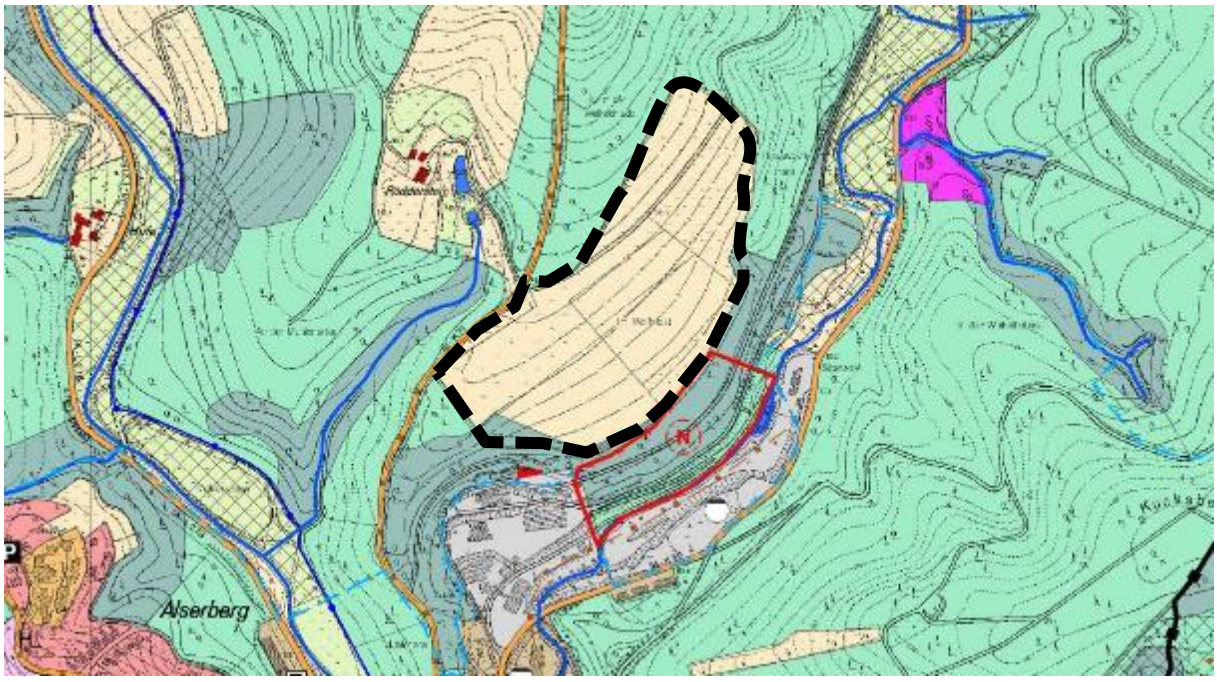
Im Bereich der Planung ist aufgrund fehlender touristischer Infrastruktur oder eines Wegenetzes kein touristischer Schwerpunkt vorhanden und darüber hinaus auch langfristig keine touristische Entwicklung zu erwarten.

2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie im südwestlichen Planbereich eine „Fläche für Wald mit landespflegerischen Zielvorstellungen“ dargestellt. Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Kreisstraße K 71 als „klassifizierte Straße“ dargestellt.

Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets mit teilweise Mischnutzung vorgesehen ist, entspricht die Planung nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans werden Bebauungsplan und Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt/geändert.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen mit Plangebiet (schwarze unterbrochene Markierung, ohne Maßstab)

Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet.

Verbindliche Bauleitplanung (in Aufstellung)

Für das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan „Am Rödderstein – Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ in Aufstellung. Die Offenlage gemäß §§ 3(2) 4(2) BauGB wurde in der Sitzung des Stadtrats vom 19.09.2023 beraten. Mit geringfügigen Änderungen und unter dem Vorbehalt einer positiven landesplanerischen Stellungnahme (liegt inzwischen vor) sowie eines positiven Zielabweichungsantrags wurde der Bauungsplan als Satzung beschlossen.

Planausschnitt Bebauungsplan „Am Rödderstein – Wohngebiet Auf der Sieghöhe" (ohne Maßstab)

2.3 Sonstige Planungen

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigsessen" (Kennung 07-LSG-7132-013).

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 11.07.2006 ist „das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen einschließlich Einfriedungen aller Art […]" genehmigungspflichtig. Genehmigungsbehörde ist die untere Naturschutzbehörde (Kreisverwaltung).

Nach § 6 der Verordnung kann hiervon eine Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde erteilt werden.

Es steht zu erwarten, dass eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsbild bzw. dem Landschaftsschutzgebiet mit der vorliegenden Planung gegeben ist, da seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planung eines Gewerbegebiets an gleichem Standort eine Zustimmung auf Basis einer Landschaftsbildanalyse mit Visualisierungen[1] in Aussicht gestellt wurde. Die Planungen damals bezogen sich auf gewerbliche Hallen mit erheblich größeren Maßen und weniger restriktiven Festsetzungen (hell gestrichene gewerbliche Hallen mit Flachdächern, Gebäudegrößen von rund 2.000 m²) als nun geplant sind.

[1] „Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild, Gutachten zur Entwicklung eines gewerblichen Standorts in der Stadt Wissen" - Landschaftsbildanalyse, März 2015, siehe Anlage 5

Es wird im weiteren Verfahren ein Antrag auf Befreiung von den Auflagen des Landschaftsschutzgebiets gestellt.

Waldabstand
Die Rodungsinsel „Rödderstein“ ist auf allen Seiten umgeben von altem Eichenmischwald. Auch im schmalen Streifen zwischen geplantem Baugebiet und Kreisstraße im Nordwesten stocken Laubbäume.

Die Wohnbauflächen und privaten Gärten halten insbesondere zu den südlichen Waldflächen einen Abstand von 30,00 m ein. Hier sind öffentliche Grünflächen und Flächen für die Regenrückhaltung vorgesehen. Zu den übrigen Waldrandbereichen wird eine Trassenbreite von 10,00 m freigehalten.

Biotopkartierte Bereiche
Unmittelbar südlich und westlich grenzt der biotopkartierte Bereich „Waldhänge und Haldengelände bei Alte Hütte“ (Gebietsnummer BK-5212-0106-2009) an das Plangebiet. Durch die Schaffung eines 30 m bzw. 10 m breiten Abstandes zu den Waldflächen (s. oben), die mit der biotopkartierten Fläche gleichzusetzen sind, werden negative Beeinträchtigungen auf den biotopkartieren Bereich auf ein Minimum reduziert.

FFH-Schutzgebiet 5212-302 „Sieg“
Das Plangebiet selbst liegt außerhalb des FFH-Gebiets „Sieg“. Schützenswerte Lebensraumtypen und Lebensräume schützenswerter Tierarten innerhalb des FFH-Gebiets werden daher nicht direkt beansprucht. Im Norden grenzt das geplante Baugebiet jedoch punktuell an Flächen des FFH-Gebietes "Sieg" an.

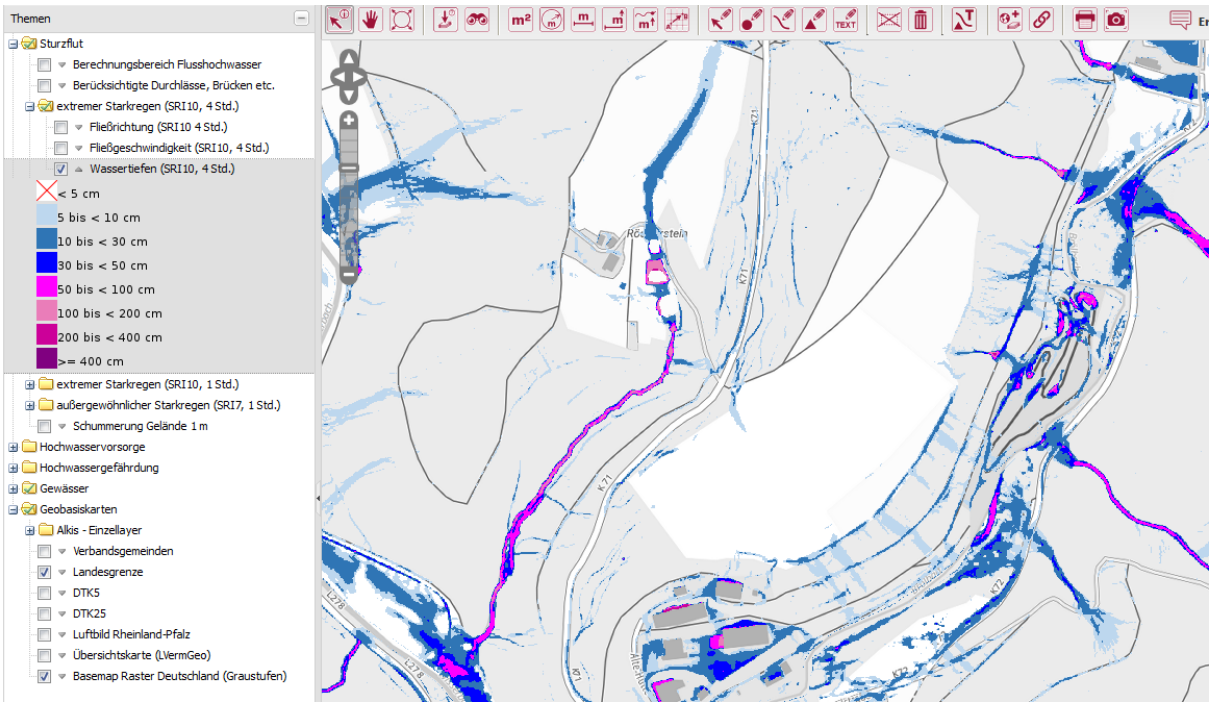
Zur Ermittlung potenzieller Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch das geplante Vorhaben wurde ein FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Sie kommt zu folgendem Fazit:

Potenzielle Beeinträchtigungen von Fledermäusen wurden bereits innerhalb einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht und bewertet. Zusammenfassend ist durch die Planung keine Beeinträchtigung der Erhaltungszustände der Arten Bechsteinfledermaus und Großes Mausohr innerhalb des FFH-Gebietes zu erwarten. Die gewässerbewohnenden Zielarten Bachneunauge, Flussneunauge, Groppe und Lachs werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben keinen Eingriff in Gewässer vorsieht.

Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes des Hirschkäfers ist durch die Überplanung von Offenland ohne geeignete Vorkommen von Totholz ebenfalls nicht zu erwarten, für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling nimmt das Gebiet aufgrund intensiver Bewirtschaftung einer insgesamt artenarmen Wiesenfläche ohne Vorkommen des Großen Wiesenknopf ebenfalls keine Bedeutung ein.

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzziele des Gebietes sowie auf die festgelegten Maßnahmen des Bewirtschaftungsplans (2017) sind nicht zu erwarten. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsstudie gemäß § 34 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.

Starkregen / Sturzflut



Sturzflutgefahrenkarte bei extremem Starkregen (SRI10, 4 Std., Quelle: https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, abgerufen März 2024)

Gemäß der Gefahrenkarte für Sturzfluten ist das Plangebiet auch bei extremem Starkregen nicht von Sturzfluten betroffen. Selbst wiederum entwässert das Gebiet in diesem Fall in den sich östlich anschließenden Wald.

Die Entwässerungsplanung sieht eine Bewirtschaftung des auf versiegelte Flächen anfallenden Niederschlags vor. Das Wasser wird in einem zentralen Regenrückhalte- und Versickerungsbecken im Süden des Plangebiets zurückgehalten und versickert bzw. kontrolliert dem Brölbach zugeführt. Die Entwässerungsplanung nach anerkannten Regeln der Technik wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt, der Wasserrechtsantrag zur Entwässerung des Gebiets ist genehmigt.

Grundlegend jedoch sind außergewöhnliche Wetterlagen nicht gänzlich auszuschließen, die die geplante Infrastruktur überlasten und einen flächenhaften Oberflächenabfluss aus dem Gebiet bewirken können. Davon wäre unterliegend bis zum Brölbach keine Wohnbebauung, sondern lediglich Wald betroffen.

Wasserschutzgebiete/Hochwasservorsorge

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines ÜSGs.

Landwirtschaft
Mit der Planung geht ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einher. Sie wurden zuletzt als Grünland genutzt. Die Belange sind in der Abwägung berücksichtigt. Mit dem derzeitigen Bewirtschafter der Flächen ist ein Einvernehmen erzielt worden. Er wird zum einen Bauland innerhalb des Plangebiets erhalten sowie als Nebenerwerbsbetrieb Pachtflächen seitens der Stadt/Verbandsgemeinde Wissen erhalten. Eine Existenzbedrohung ist somit ausgeschlossen.

Erdgeschichte / Archäologie
Die GDKE, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, hat in der Beteiligung festgestellt, dass keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt sind und allgemeine Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung und zu Bauausführungsplänen gegeben sind.

Der Landesarchäologie sind archäologische Fundstellen im nördlichen Drittel des Plangebiets bekannt. Sofern dafür keine bauliche Nutzung vorgesehen ist (wie geplant), ist die Ausweisung eines Wohnbaugebiets umsetzungsfähig. Auch hier sind in der verbindlichen Bauleitplanung Hinweise für nachgelagerte Verfahren aufgenommen.

Weitere Belange
Sonstige übergeordnete Belange werden durch das Verfahren des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.

3. Alternativen der wohnbaulichen Entwicklung

Die Stadt Wissen plant erstmals nach über 20 Jahren wieder eine Neuausweisung eines Wohngebiets. Sie reagiert damit auf die große Nachfrage nach Bauland sowohl aus der eigenen Bevölkerung als auch aus angrenzenden Gemeinden. Für ein mögliches neues Baugebiet plant die Stadt eine möglichst sozial wie ökologisch nachhaltige Umsetzung. Das bedeutet für potenzielle Flächen nicht nur die Erschließung durch möglichst wenig neue Infrastruktur, sondern auch den Anschluss des Baugebiets an das Nahwärmenetz, das Rad- und Fußwegenetz sowie eine möglichst nutzungsdurchmischte Planung, um kurze Wege innerhalb der Siedlung zu ermöglichen. Aus diesen Gründen wurde ein hinsichtlich Größe hinreichendes zusammenhängendes Gebiet gesucht.

Erste konkrete Auseinandersetzungen mit geeigneten Bauflächen fanden bereits vor mehreren Jahren statt. So beschloss der Bauausschuss der Stadt Anfang 2019 einige, aufgrund ihrer Lage, der Eigentumsverhältnisse sowie der Erschließungssituation, günstige Flächen zur Ausweisung als Wohnbauflächen in Erwägung zu ziehen. Die Anzahl möglicher Flächen wird jedoch vor allem durch die (natur-)räumlichen Gegebenheiten des Plangebiets stark limitiert.

Die Topographie des Stadtgebiets zeichnet sich vor allem durch große Höhenunterschiede aus, welche besonders entlang der Gewässer, die unmittelbar durch das Siedlungsgebiet fließen, zu hohen Hangneigungen führen. Da viele der flacheren Täler und Hochebenen bereits bebaut sind, gibt es in unmittelbarer Nähe zu bereits erschlossenen Wohnbauflächen nur wenige Bereiche, die die Anforderungen an Hangneigung und Exposition eines attraktiven und wirtschaftlich zu erschließenden Neubaugebietes erfüllen.

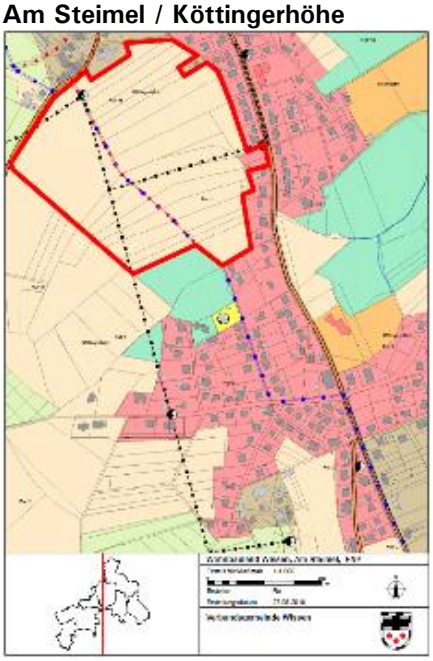
Flächen im Talraum der Sieg kommen aufgrund der Erfahrungen mit einzelnen Extremniederschlägen und Überschwemmungen in anderen Landesteilen für eine weitere Wohnbebauung nicht in Frage.

Als weitere einschränkende Gegebenheiten sind die Wald-Offenland-Verteilung sowie die starke Verzahnung von Siedlung und Außenbereich zu nennen. Bewaldete Flächen in Siedlungsnähe kommen nach dem Willen der Stadt aufgrund ihres klimatischen, ökologischen sowie landschaftlichen Wertes für die Region nicht als potenzielle Wohnbauflächen in Frage. Auf Eingriffe in den Wald wird mithin verzichtet, die Planung soll im Offenland erfolgen.

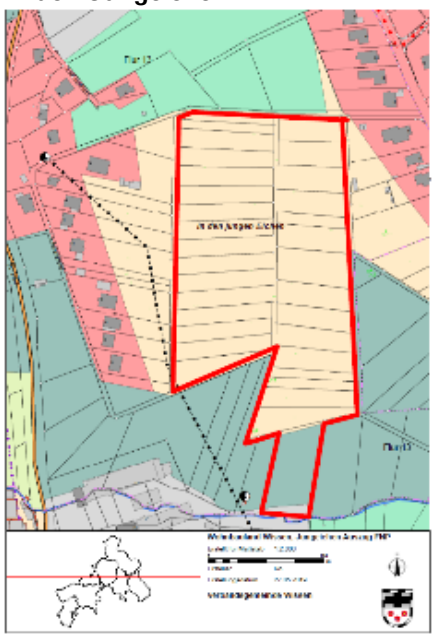
Und schließlich möchte die Stadt die Planung und den Bau von weiteren Baulücken vermeiden. Wichtiges Kriterium der Baulandentwicklung ist daher die Verfügbarkeit des Baulandes im Eigentum der Stadt. Damit kann sichergestellt werden, dass Käufern der später baureifen Baugrundstücke eine zeitlich befristete Bauverpflichtung auferlegt werden kann. Hingegen sollte eine Rückübertragung an Alteigentümerinnen und -eigentümer ohne Bauverpflichtung weitestgehend minimiert werden.

Aufgrund der einschränkenden naturräumlichen Kriterien konnten zunächst drei potenzielle Bereiche für eine Baulandentwicklung im Stadtgebiet identifiziert werden.

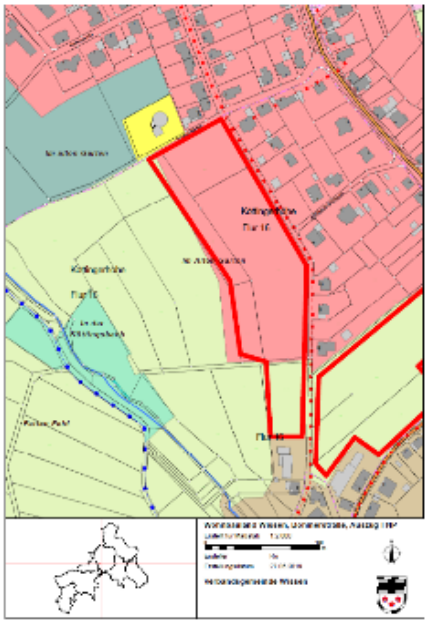
Am Steimel / Köttingerhöhe



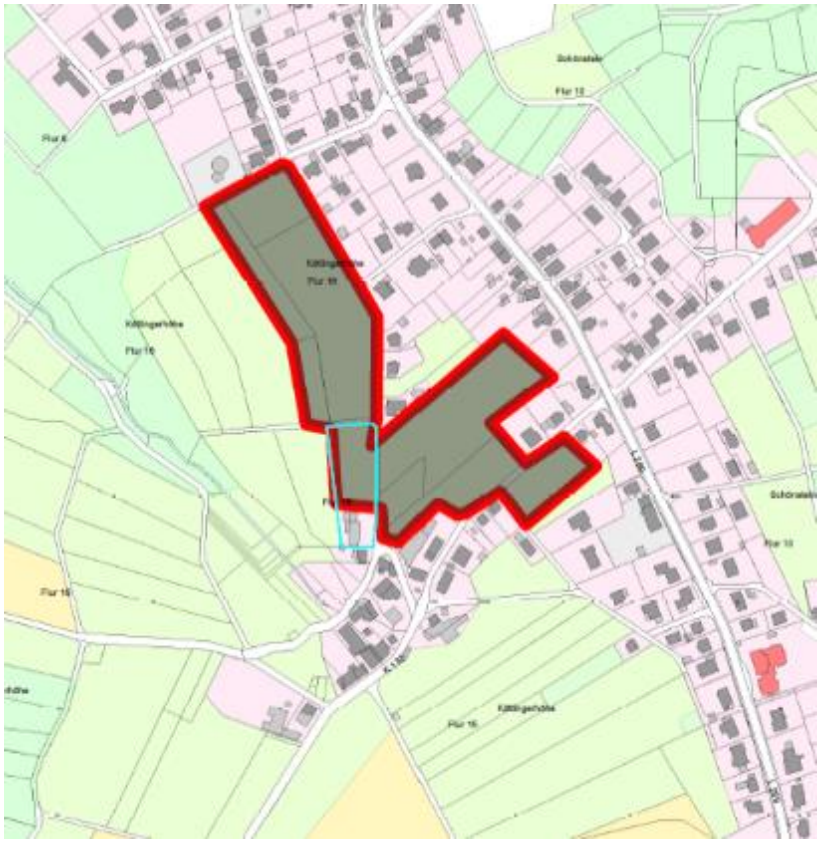
In den Jungeichen



„Böhmerstraße“



Für den günstigsten dieser Bereiche beschloss der Bauausschuss in der Sitzung am 26.03.2019 die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zu prüfen. Bei diesen Bereichen handelte es sich um die Flächen entlang der „Böhmerstraße“, welche unmittelbar an bereits bebautes Wohngebiet im Süden der Stadt anschließen und aktuell als Grünland genutzt werden. Jedoch zeigten diese Abfragen, dass die Mehrheit der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer nicht zum Verkauf der Flächen an die Stadt bereit war.



Flächen der Abfrage zur Verkaufsbereitschaft im Bereich „Böhmerstraße“

Da die Stadt Wissen nach der Ausweisung des letzten Baugebietes „Auf den Weiden“ vor etwa 20 Jahren über keine stadteigenen Wohnbauflächen mehr verfügt, empfahl der Bauausschuss der Stadt in der Sitzung am 12.02.2020 die Fläche „Rödderstein“, die ursprünglich als Gewerbefläche genutzt werden sollte und zu ca. 90% im Eigentum der Stadt ist, für eine Wohnbauentwicklung in Betracht zu ziehen. Durch den hohen Anteil an stadteigenen Flächen kann nicht nur die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens gewährleistet werden, sondern zudem sichergestellt werden, dass im geplanten Baugebiet auf Flächen ehemaliger Eigentümer keine Baulücken entstehen. Da die Fläche so zum Großteil die zuvor genannten Kriterien erfüllt und keine alternativen Flächen verfügbar sind, soll nach eingehender Klärung der Umweltbelange nun das Gebiet als Baugebiet ausgewiesen werden.

4. Darstellungsänderungen

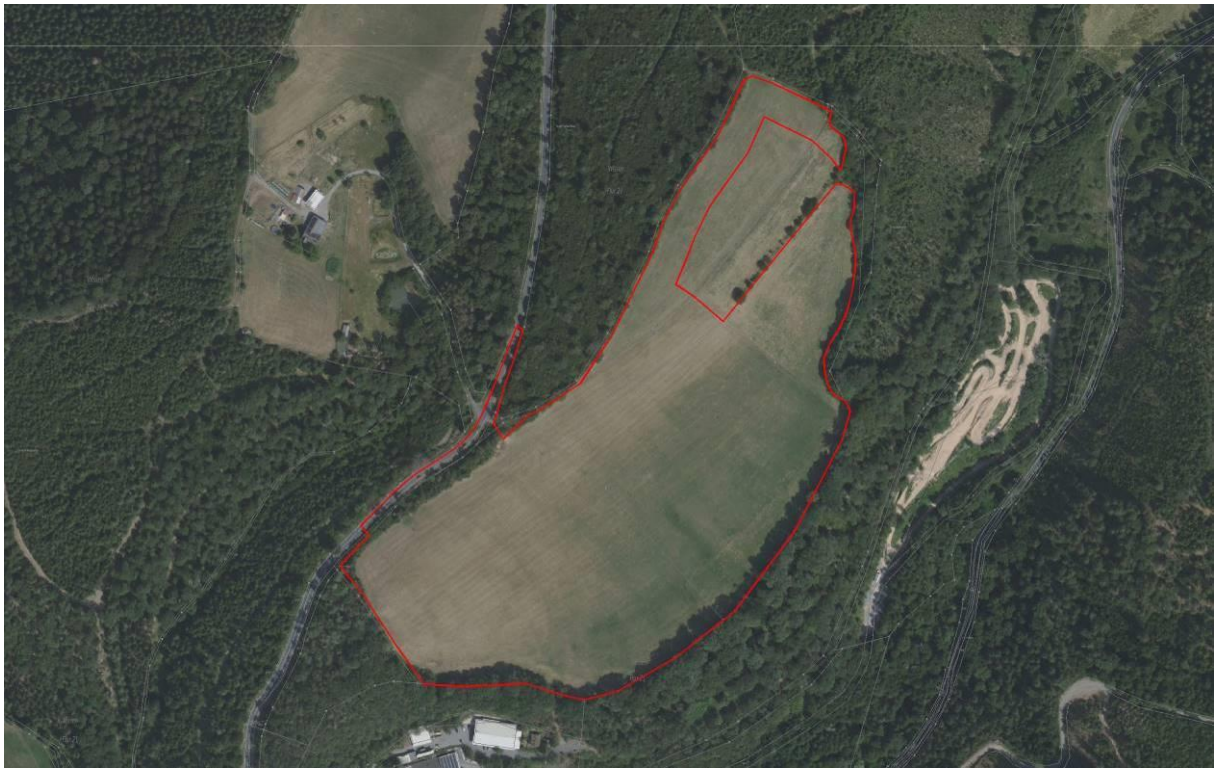
4.1 Bereich des Bebauungsplans Am Rödderstein – Wohngebiet „Auf der Sieghöhe“

Parallel zum Bebauungsplan „Am Rödderstein – Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ soll die Neudarstellung von bilanziell ca. 6 ha Wohnbauflächen erfolgen, daneben sollen Flächen für Gemeinbedarf, Grünflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung dargestellt werden.

Stadt	Wissen
Kreis	Altenkirchen (Westerwald)
Einwohnerzahl	8.543 (31.12.2022, Quelle: Statistisches Landesamt RLP)
Lage	Ca. 200 - 240 m ü. NHN Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtkerns und gewerblich genutzter Flächen „Alte Hütte“
Fließgewässer	Sieg, Gewässer 1. Ordnung, ca. 800 m südlich Wisserbach, Gewässer 2. Ordnung, ca. 350 m westlich Brölbach, Gewässer 3. Ordnung, ca. 100 m südlich
Verkehrsanbindung	K 71 Wissen – Honigsessen (Anbindung Plangebiet) L 278 Wissen – Volpershausen (Nordrhein-Westfalen) L 289 Wissen – Selbach (Sieg) B 62 Roth – Wissen – Wallmenroth Bahnhof Wissen an der Siegstrecke Köln-Au-Betzdorf-Siegen

Benachbarte Ortsgemeinden	Norden: Volpershausen (Nordrhein-Westfalen) Osten: Wallmenroth, Betzdorf Süden: Selbach (Sieg) Westen: Etzbach/Roth/Hamm

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Süden einige Gehölzbestände des angrenzenden Waldes.

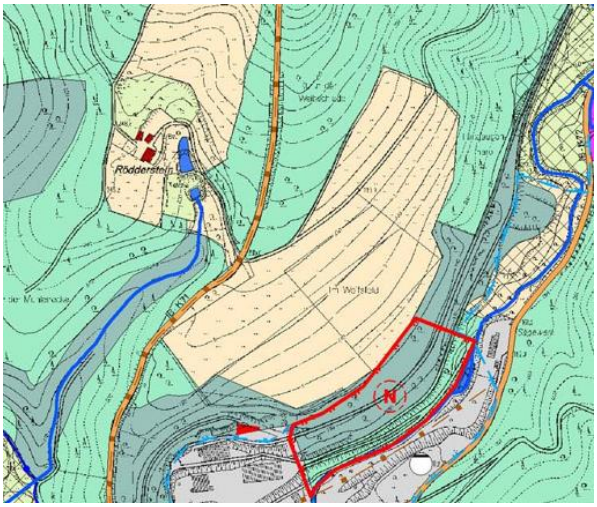


Luftbild mit Plangebiet (rote Markierung, ohne Maßstab)

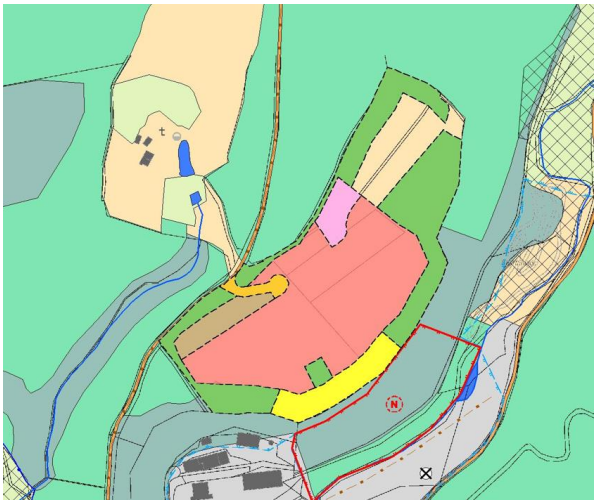
Westlich und südlich wird das Plangebiet von Waldflächen begrenzt. Südwestlich liegen Gewerbebetriebe. Nördlich wird das Plangebiet ebenfalls von Baumbeständen und der angrenzenden K 71 sowie Waldflächen begrenzt. Östlich schließen sich weitere Grünlandflächen an. Südlich in der Tallage liegt der Brölbach sowie die K 72. Das Planareal liegt auf einer Höhe zwischen ca. 200 und 240 m ü.N.N. mit einem starken Nordwest-Südostgefälle von mindestens 14 % Neigung.

Erschließung / Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird durch die randlich verlaufende K71 erschlossen, die innere Straßenerschließung ist in einer Ringstraße geplant. Zusätzlich erfolgt eine Anbindung an den Stadtkern von Wissen durch eine Fuß- und Radwegeverbindung, die das Plangebiet am südwestlichen Rand auf kurzem Weg mit vergleichsweise geringer Neigung anbindet. Zur ÖPNV-Anbindung ist eine zentrale Bushaltestelle vorgesehen.



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Geplante Darstellungsänderung

Wohnbaufläche	5,73 ha
Mischbaufläche	0,55 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,39 ha
Fläche für die Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltebecken)	0,88 ha
Verkehrsfläche	0,20 ha
Grünflächen	3,91 ha
Summe	**11,66 ha**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wissen weist die Neudarstellung von Wohnbauflächen im Umfang von 5,73 ha sowie die Darstellung von Mischbauflächen im Umfang von etwa 0,55 ha aus.

Gemäß Ziel 30 des RROP gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100 % und gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50 % als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial.

4.2 Schwellenwerte des Wohnbauflächenbedarfs

Hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung von Gemeinden sind die Ziele Z 30 bis Z 33 des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP, verbindlich seit 11. Dezember 2017) zu beachten:

4.2.1 Ziele und Grundsätze des RROP

Z 30

Die Schwellenwerte ergeben sich aus dem unter Berücksichtigung der „mittleren Variante" der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans, abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31): Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans): 1.000

Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken

Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50 %.

Z 31
Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt:
- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a,
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a,
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a,
- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.

Z 32
Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte zugrunde zu legen:
- für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha,
- für Grundzentren mindestens 20 WE/ha,
- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha,
- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

Z 33
Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch"). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Auszug aus dem „Anhang Methodik Schwellenwerte“

Gebiets-körperschaft	ZÖF	EW 2012	EW 2030	Methodik zur Schwellenwertermittlung	
			Mittlere Variante StaLa*****	Bedarf innerhalb der Geltungsdauer (bis zum Jahr 2030)	Potenzial
		Stand 31.12.2012 *	Bevölk.vorausberechnung bis zum Jahr 2030**	Stichtag 30.06.2030	Angabe zum Stichtag 22.04.2014 aus Raum+Monitor***
					im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist das aktuell verfügbare Potenzial zugrunde zu legen
				(ha) Bruttobaulandfläche	
Wissen (Sieg), Stadt	MZ	8.181	7.205		
übrige Gemeinden	E	6.653	5.859		
VG Wissen (Sieg)		14.834	13.064	26,3	38,7
Landkreis Altenkirchen		129.166	118.346		392,7

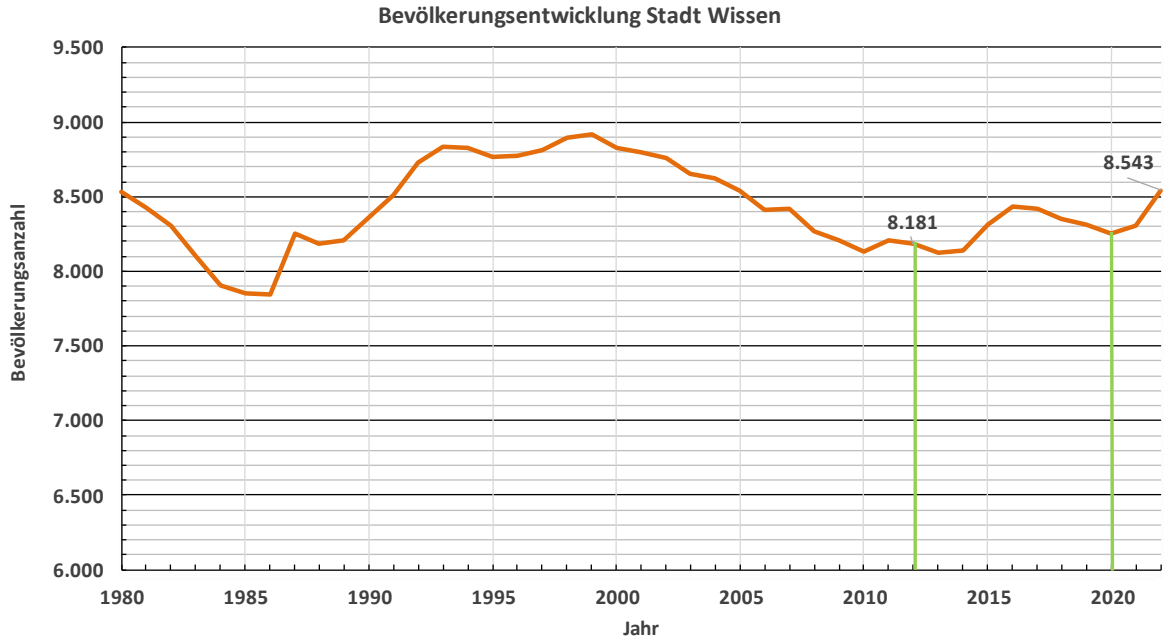
Zentralörtliche Funktion der Stadt Wissen: Mittelzentrum

EW 2012 laut RROP/StaLa RLP: 8.181
EW 2030 laut RROP/StaLa RLP: 7.205
Bedarf VG Wissen innerhalb der Geltungsdauer (bis zum Jahr 2030): 26,3 ha
Potenzial (Raum+Monitor, Stand 29.11.2021): 19,74 ha

4.2.2 Berechnung des aktuellen Wohnbauflächenbedarfs für die Stadt Wissen

Die Stadt Wissen gehört als Mittelzentrum zur Verbandsgemeinde Wissen.

Die Schwellenwerte sind auf Basis der Daten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz zu berechnen. Der aktuellste Wert des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz (vom 31.12.2022) weist für die Stadt Wissen 8.543 Einwohner aus. Demnach ist die Einwohnerzahl um 362 gegenüber dem Wert vom 31.12.2012 gestiegen. Die negative Bevölkerungsprognose, die dem ROP zugrunde liegt, ist mithin nicht eingetreten. Vielmehr hat ein Bevölkerungswachstum stattgefunden.



Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamts (sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung - Basisjahr 2020) prognostiziert für die VG Wissen im Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 14.349, für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 14.155 Einwohner.

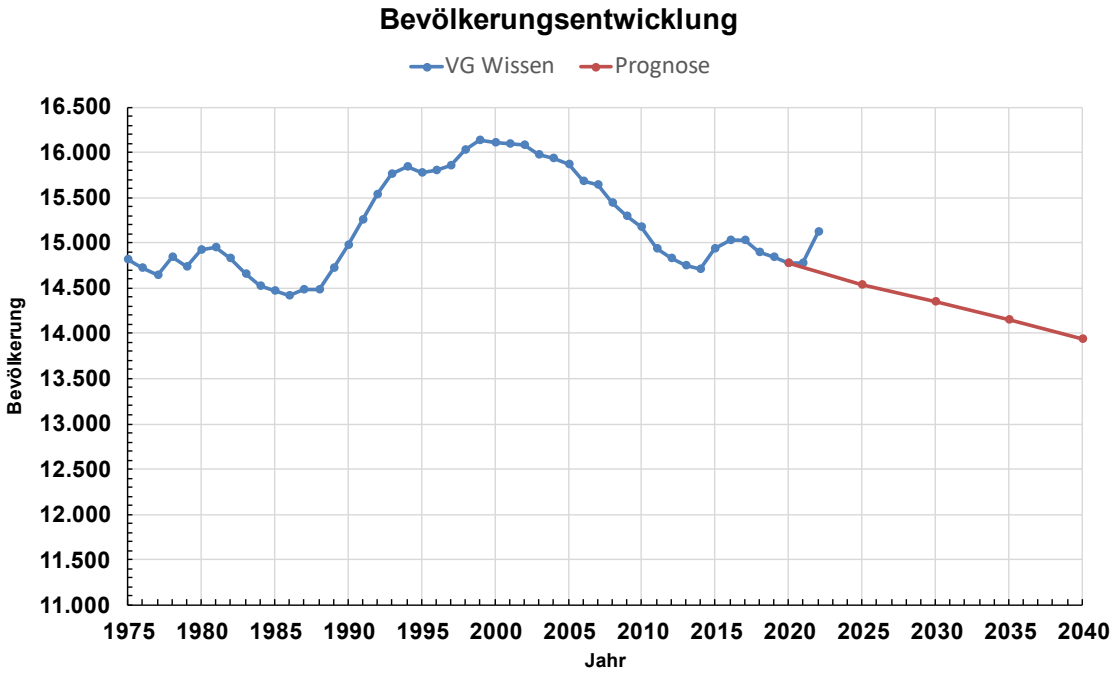
Tabelle Bevölkerungsvorausberechnung

Landkreis Altenkirchen (Ww.)

Verwaltungs-einheit	2020	2025	2030	2035	2040
	Anzahl				
VG Betzdorf-Gebhardshain	26 064	25 942	25 842	25 778	25 664
VG Daaden-Herdorf	17 407	17 011	16 689	16 457	16 216
VG Hamm (Sieg)	12 719	12 905	13 092	13 264	13 408
VG Kirchen (Sieg)	22 806	22 472	22 085	21 686	21 312
VG Wissen	14 775	14 534	14 349	14 155	13 940
VG Altenkirchen-Flammersfeld	35 316	35 700	35 986	36 090	36 119
Landkreis Altenkirchen (Ww.)	129 087	128 564	128 045	127 419	126 614

Quelle: Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Sechste kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für verbandsfreie Gemeinden und Verbandsgemeinden (Basisjahr 2020), Ergebnisse für den Landkreis Altenkirchen (Ww.)

Diese sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung dürfte jedoch angesichts der bisherigen Einwohnerentwicklung die Realität ebenfalls erheblich unterschätzen (siehe Abbildung unten).



Es bedarf angesichts der festzustellen Wanderungsgewinne der Verbandsgemeinde und der Stadt dringend einer Aktualisierung der Bevölkerungsprognose. Für die Stadt Wissen führt diese erhebliche Unterschätzung der Entwicklung zu einer Einengung der seitens des RROPs Entwicklungsmöglichkeiten. Den weiteren Ausführungen wird nur Mangels besserer Alternativen die sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts zugrunde gelegt.

Die Bevölkerungsentwicklung wird nur auf Ebene des Verbandsgemeinde prognostiziert, nicht für Ortsgemeinden oder verbandsangehörige Städte. Insofern ist eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Wissen nicht direkt den Daten des Statistischen Landesamts zu entnehmen, sondern lediglich indirekt abzuleiten.

Unter der Annahme, dass sich die Stadt in gleichem Maße entwickelt wie für die Verbandsgemeinde vorhergesagt, ließe sich deren Prognose auf die Entwicklung der Stadt übertragen. Für die VG Wissen ist im Zeitraum 2020 bis 2035 ein Rückgang von 620 Einwohner prognostiziert, was einer Abnahme von 4,20 % entspricht.

Übertragen auf die Stadt Wissen würde eine Abnahme von 4,20 % im Zeitraum bis 2035 einer prognostizierten Einwohnerzahl von 8.253-347 = 7.906 entsprechen. Daraus lässt sich der Wohnbauflächenbedarfswert wie folgt berechnen:

<u>Berechnung Wohnbauflächenbedarfswert:</u>
Bedarfsausgangswert:
3,0 WE/1.000 EW/a

Wohnbaudichte:
Raumstrukturgliederung nach LEP IV: Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
Wohnbaudichte: 25 WE/ha

Einwohnervorausberechnung 2035:
7.906 EW

Planreichweite:
13 Jahre (2023 bis 2035)

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha):
7.906 * 3,0 / 25 * 13 / 1.000 = 12,33 ha

Der Bedarfswert der Stadt Wissen an weiteren Wohnbauflächen in den 13 Jahren bis 2035 beläuft sich auf insgesamt 12,33 ha.

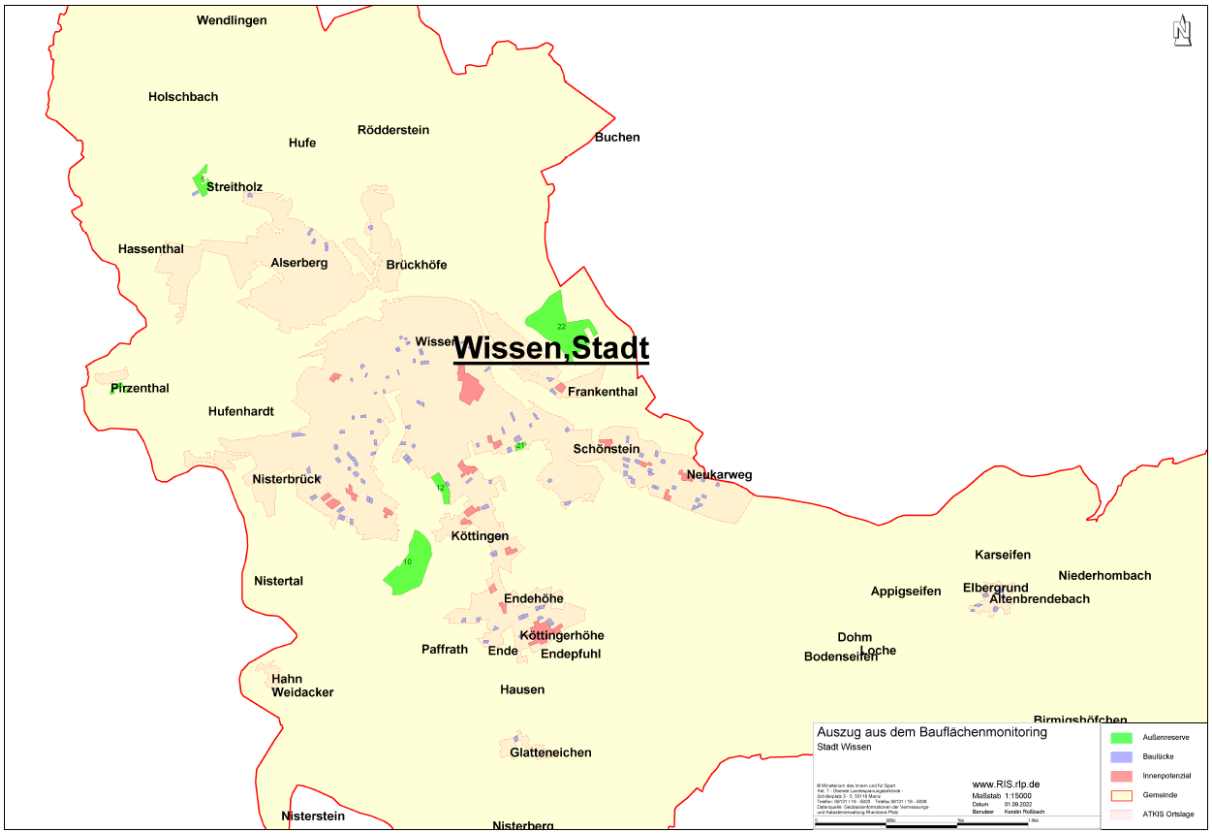
4.2.3 Potenzialwert

Innen und Außenpotenzial
Laut RROP betrug die Summe aus Außen- und (nicht blockierten) Innenpotenzialen im RAUM+Monitor zum Stichtag 22.04.2014 in der Verbandsgemeinde insgesamt **38,7 ha** Bruttobaulandfläche. Seither hat sich die Situation jedoch verändert und ist differenziert zu betrachten

Zur Überwachung der baulichen Entwicklungspotenziale wird in der Verbandsgemeinde Wissen das landesweite RAUM+Monitoring eingesetzt. Gemäß aktuellen Daten in RAUM+ ergibt sich folgende Situation:

Innenpotenzial:
Raum+ verzeichnet in der Stadt Wissen 20 Innenpotenzialflächen (vgl. Abb. unten), davon 19 Wohn- und Mischbauflächen und eine gewerbliche Baufläche. Fünf der Wohnbauflächen sind auf unbestimmte Zeit durch die Eigentümer blockiert. Die Flächengröße der verbleibenden 14 Wohn-/Mischbauflächen beträgt zusammen (bei einem 50 %-Ansatz für Mischbauflächen) **4,89 ha Innenpotenzial.**

Außenreserven:
Es sind insgesamt 6 Außen-Reserveflächen erfasst, davon 3 Wohnbauflächen, eine Mischbaufläche und 2 gewerbliche Bauflächen. Die Flächengröße der 4 Wohn-/Mischbauflächen beträgt zusammen (bei einem 50 %-Ansatz für Mischbauflächen) **2,62 ha Außenreserve.**



Innenpotenzial, Außenreserve und Baulücken laut RAUM+

Baulücken

RAUM+ verzeichnet aktuell insgesamt 121 Baulücken mit einer Größe zwischen 180 und 1.827 m². Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 722 m². Es handelt sich im Wesentlichen um im FNP dargestellte Wohnbauflächen, daneben um einige wenige Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen.

Diese Baulücken befinden sich ausschließlich in privater Hand, die Stadt selbst besitzt keine dieser Bauplätze/Baulücken. Von diesen Baulücken dürften nach Schätzung der Bauverwaltung im Laufe der kommenden 15 Jahre maximal 25 % (d.h. 30 Bauplätze) dem Markt zur Verfügung stehen.

Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass im Zeitraum bis 2035 insgesamt 30 Baulücken mit einer durchschnittlichen Größe von 722 m², zusammen 2,17 ha, dem Markt zur Verfügung stehen bzw. bebaut werden.

4.2.4 Bilanz

Es ergibt sich folgender aktueller Potenzialwert:

Innenpotenzial laut RAUM+	4,89 ha
Außenpotenzial laut RAUM+	2,62 ha
Baulücken	2,17 ha
Summe	**9,68 ha**

Die verfügbaren Potenziale (9,68 ha) liegen unter dem Bedarfswert der Stadt Wissen bis 2035 (12,41 ha). Mit der geplanten Neudarstellung von Wohnbauflächen im Umfang von 5,73 ha wird die Differenz aus Bedarfswert und Potenzialwert jedoch um 2,99 ha überschritten:

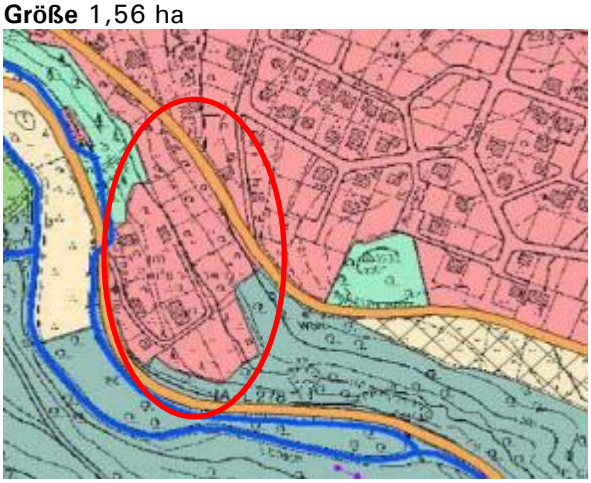
9,68 ha Potenzialwert
\+ 5,73 ha Neudarstellung
\- 12,33 ha Bedarfswert
3,08 ha Rücknahmebedarf

Die Neudarstellung ist mithin nur durch Flächentausch bzw. eine mindestens größengleiche Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle möglich.

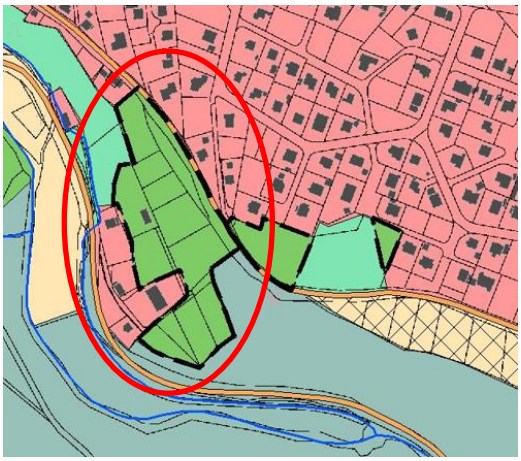
4.3 Rücknahme von Wohnbauflächen an anderer Stelle

Die Verbandsgemeinde plant in Einvernehmen mit der Stadt Wissen die Rücknahme von vier Wohnbauflächen im Umfang von zusammen 3,34 ha.

Rücknahmefläche 1
Schönstein, südwestlich K 126 „Fürst Hatzfeld-Straße“
Größe 1,56 ha



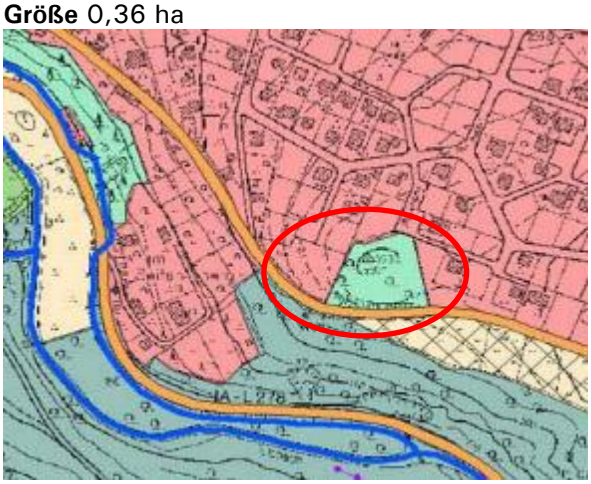
Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche



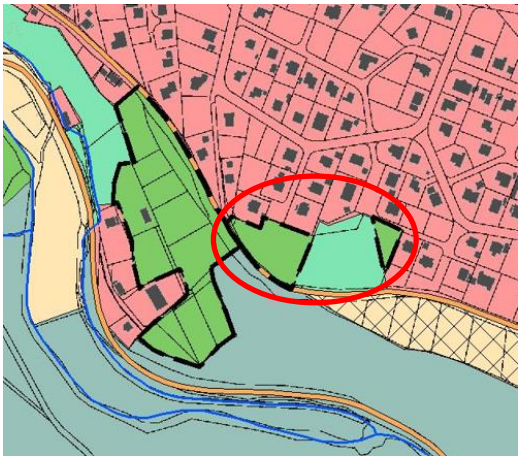
Geplante Darstellung: Grünfläche

Entgegen den bisherigen Entwicklungsabsichten im Flächennutzungsplan soll der Bereich zwischen „Fürst-Hatzfeld-Straße“ und Schlossstraße (L 278) nicht weiter baulich entwickelt werden. Dementsprechend kann die Darstellung als Wohnbaufläche zurückgenommen werden. Neue Darstellung wird entsprechend der aktuellen Nutzung „Grünfläche“.

Rücknahmefläche 2
Schönstein, nördlich K126 (2 Teilflächen)
Größe 0,36 ha



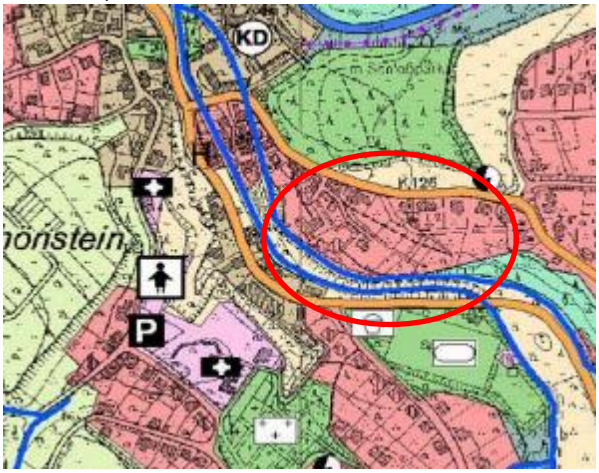
Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche



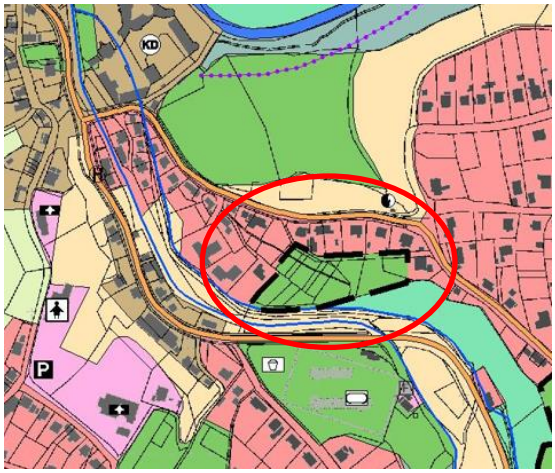
Geplante Darstellung: Grünfläche

Enstprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Wohnbauflächenentwicklung südlich des „Rosenwegs“ und „Auf dem Küppel“ zugunsten von Spiel- und Freiflächen aufgegeben. Folgerichtig können zwei kleine Wohnbauflächen zurückgenommen und als Grünflächen dargestellt werden.

Rücknahmefläche 3
Schönstein, Hangbereich zwischen Elbbach und „Fürst Hatzfeld-Straße“
Größe 0,53 ha



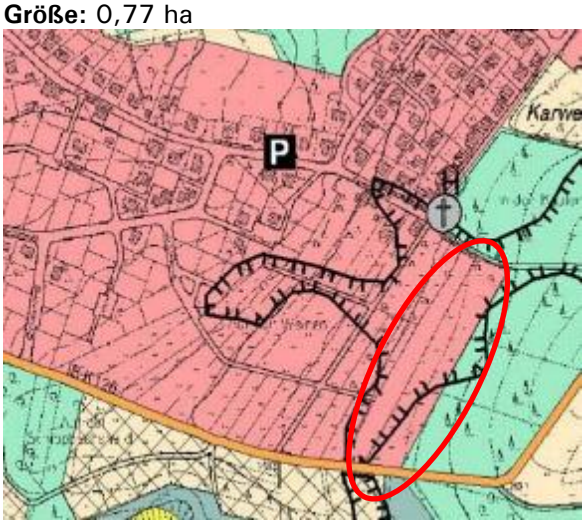
Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche



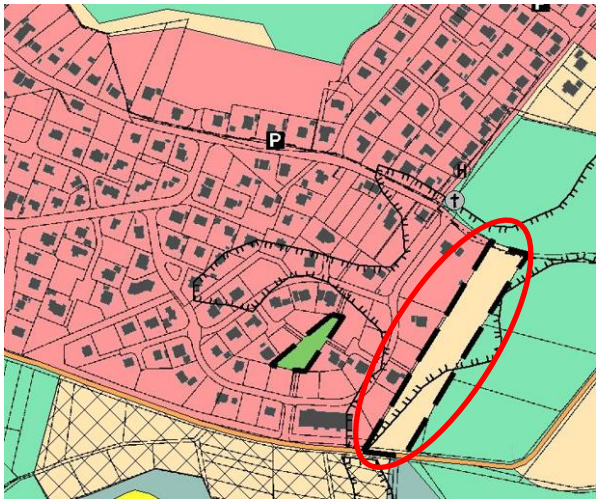
Geplante Darstellung: Grünfläche

Der Hangbereich zwischen K 126 / „Fürst-Hatzfeld-Straße“ und L 278 (Schloßstraße) soll von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Die hier großzügige Ausweisung von Wohnbauflächen kann zurückgenommen werden.

Rücknahmefläche 4
Schönstein, östlich Wacholderweg
Größe: 0,77 ha



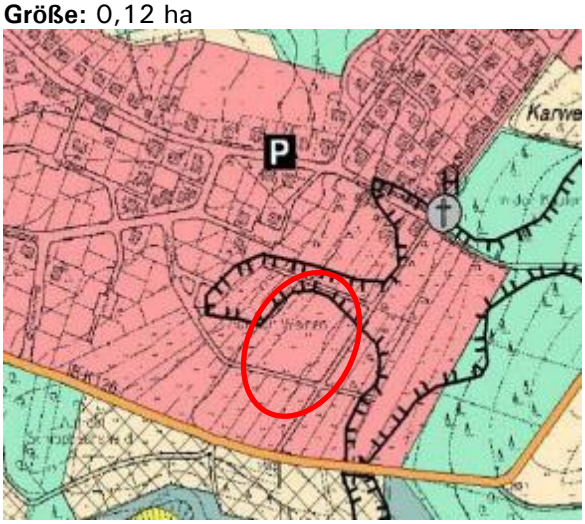
Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche



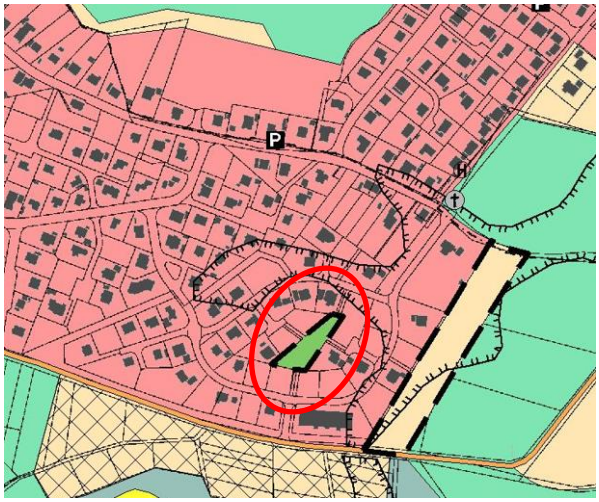
Geplante Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

Östlich des Wacholderwegs ist keine weitere Wohnbauentwicklung mehr vorgesehen. Die hier noch verbleibende Wohnbaufläche soll zurückgenommen und entsprechend der aktuellen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Flächennutzungsplanung folgt damit den Grenzen des Bebauungsplans „Auf den Weiden".

Rücknahmefläche 5
Schönstein, östlich Wacholderweg
Größe: 0,12 ha



Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche



Geplante Darstellung:
Fläche für die Landwirtschaft

In Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan „Auf den Weiden" soll der Spielplatz als Grünfläche dargestellt werden.

Bilanzierung der geplanten Rücknahmen von Wohnbauflächen:

1. Schönstein westlich K 126 „Fürst Hatzfeld-Straße“	1,56 ha
2. Schönstein nördlich der K 126 (2 Teilflächen)	0,36 ha
3. Schönstein Hang zwischen Elbbach und K 126	0,53 ha
4. Schönstein östlich „Wacholderweg“	0,77 ha
5. Schönstein Spielplatz Wacholderweg	0,12 ha
Summe Wohnbauflächenrücknahmen	3,34 ha

Bei einem Rücknahmebedarf von 3,08 ha werden 3,34 ha Wohnbauflächen zurückgenommen. Die Bilanz ist somit mehr als ausgeglichen, die Ziele Z 30 bis Z 33 des RROP werden beachtet.

4.4 Fläche für den funktionalen Ausgleich

Die o.g. Rücknahmeflächen stellen nicht nur Tauschflächen zur Einhaltung der Grenzen der wohnbaulichen Entwicklung im Sinne der Schwellenwerte dar, sondern dienen auch der fachlichen Kompensation des Eingriffs. Sie stellen sicher, dass die nun als Freiraum erhaltenen Flächen die Siedlungsansätze auch weiterhin gliedern und eine weitere Wohnbauentwicklung an diesen Stellen unterbleibt.

Darüber hinaus wird der Eingriff auch auf weiteren Flächen kompensiert.

Freifläche südöstlich der Siedlung Hagdorn (siehe Umweltbericht unten)

- Sicherung der Freiflächen südöstlich der Siedlung „Hagdorn“ für den naturschutzfachlichen Ausgleich und die Kompensation des Eingriffs in den Regionalen Grünzug,
- ggfs. Erweiterung des regionalen Grünzugs (vgl. Zielabweichungsantrag).

Freifläche südöstlich Hagdorn als mögliche Erweiterungsfläche des Regionalen Grünzugs (hellrot transparent)

B) Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht des Bebauungsplans verwiesen. Wesentliche Inhalte dieses Umweltberichts sind diesen entnommen. Der Umweltbericht des Bebauungsplans geht in seiner Detaillierung jedoch über die folgenden Ausführungen hinaus.

1. Inhalte und Ziele

Inhalte und Ziele
In der Stadt Wissen ist - bedingt durch eine anhaltend positive wirtschaftliche, soziale und demografische Entwicklung - ein steigender Bedarf an Wohnraum vorhanden. Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich bestehen nur in begrenztem Umfang. Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Wissen ist die Ausweisung eines neuen Wohngebiets sowie in einem Teilbereich ein Mischgebiet erforderlich.

Im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung des Gebiets wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, welche im Parallelverfahren mit der Aufstellung eines Bebauungsplans durchgeführt wird.

Im Rahmen der Darstellungsänderungen werden „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie in einem kleinen Teilbereich im südwestlichen Plangebiet eine „Fläche für Wald mit landespflegerischen Zielvorstellungen“ als Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen.

Im Gegenzug plant die Verbandsgemeinde Wissen im Einvernehmen mit der Stadt die Rücknahme von Wohnbauflächen im Umfang von 1,56 ha. Die gewählte Rücknahmefläche wird perspektivisch nicht zu Wohnbauzwecken genutzt. Auswirkungen der Planung auf die Rücknahmefläche sind somit nicht zu erwarten und werden daher nicht gesondert behandelt. Die Änderungen im Bereich der Rücknahmefläche stellen lediglich eine Aktualisierung auf den derzeit vorherrschenden Nutzungtyp dar.
Der vorliegende Umweltbericht befasst sich folglich ausschließlich mit der Änderung der „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. der „Fläche für Wald mit landespflegerischen Zielvorstellungen“ in Wohn- und Mischbauflächen im Bereich Rödderstein, da hierbei eine tatsächliche Nutzungsänderung vorliegt.

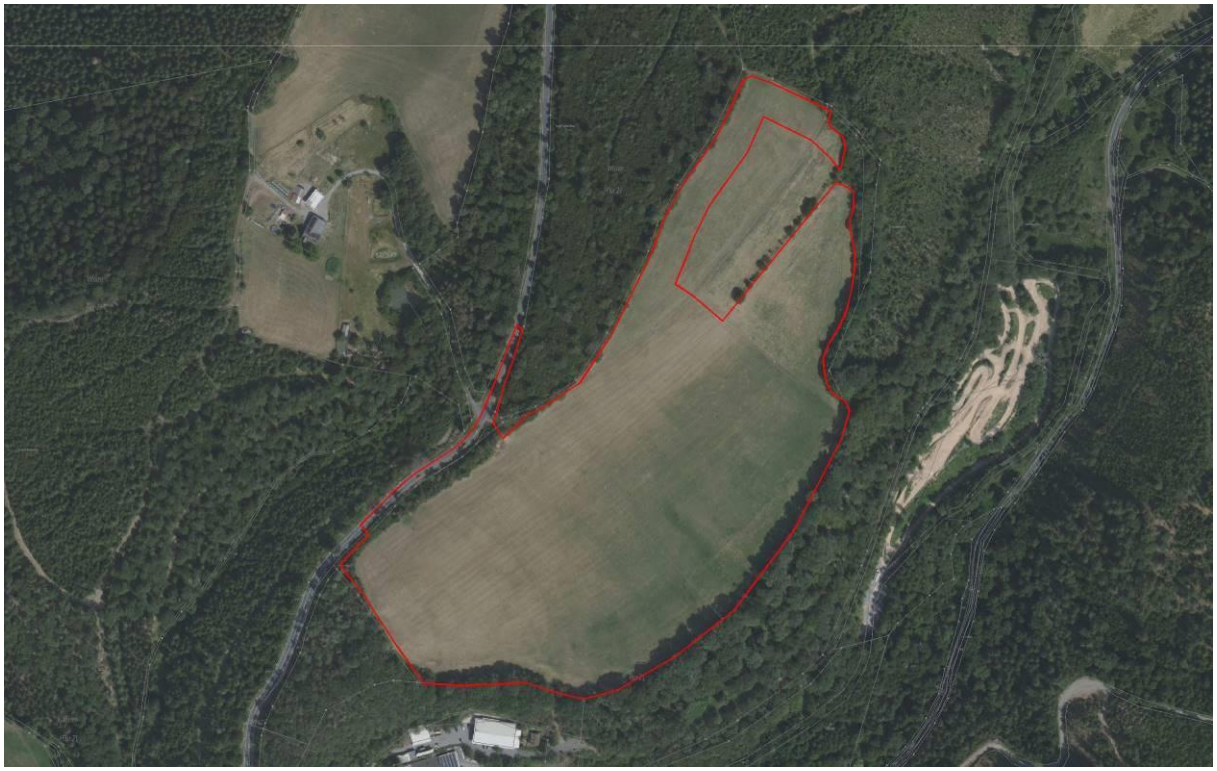
Umweltschutzziele
Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jedes der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

2. Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme Plangebiet

Das ca. 11,35 ha große Plangebiet stellt eine Rodungsinsel, umgeben von Eichen- und Eichenmischwäldern, abschnittsweise auch von Pionierwald, dar. Die Grünfläche wird als intensiv genutzte Fettwiese bewirtschaftet.



Luftbild mit Plangebiet (rote Linie, ohne Maßstab)

Für das Plangebiet sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wissen überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ sowie im südwestlichen Planbereich eine „Fläche für Wald mit landespflegerischen Zielvorstellungen“ dargestellt (siehe Abb. „Rechtswirksamer Flächennutzungsplan auf S 17). Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan auch die Kreisstraße K 71 als „klassifizierte Straße“ dargestellt. Da eine wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets mit teilweiser Mischnutzung vorgesehen ist, entspricht die Planung somit nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Westlich und südlich wird das Plangebiet von Waldflächen begrenzt. Südwestlich liegen Gewerbebetriebe. Nördlich wird das Plangebiet ebenfalls von Baumbeständen und der angrenzenden K 71 sowie Waldflächen begrenzt. Östlich schließen sich weitere Grünlandflächen an. Südlich in der Tallage liegt der Brölbach sowie die K 72. Das Planareal liegt auf einer Höhe zwischen ca. 200 und 240 m ü. N.N. mit einem starken Nord-Südgefälle von ca. 14 %.

Im Folgenden wird kategorisiert aufgeschlüsselt der Bestand der einzelnen Schutzgüter dargelegt (Basisszenario).

Schutzgut	**Bestand**
Mensch, menschliche Gesundheit	Das Plangebiet weist in Ermangelung von Wegen und der Lage unmittelbar an der K 71 aktuell keinen relevanten Erholungswert auf. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, es gehen keine Emissionen von der Fläche selbst aus. Südlich befindet sich ein Gewerbegebiet, östlich eine Sportanlage (Motocross-Strecke).
Tiere	Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppen Vögel, Fledermaus und Wildkatze (vgl. Anlage 2) sowie eine Wildkatzenuntersuchung (vgl. Anlage 3) erstellt. Diese kommt zum Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Wildkatze, Fledermäuse und Vögel erforderlich sind. Diese werden in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.
Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt	Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet erstellt. Die intensiv genutzten Grünlandflächen, die den weitaus größten Teil des Plangebietes einnehmen, haben nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die umliegenden Eichen- und Eichenmischbestände haben aufgrund ihrer Altersstruktur und den höhlenreichen Altbäumen eine sehr hohe, die Waldränder eine hohe Bedeutung. Der Waldmantel an der Wald-Feld-Grenze und die kleineren Pionierwaldflächen besitzen ebenfalls hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt des Gebietes.
Fläche	Das Plangebiet wird aktuell als Grünland bewirtschaftet. Die Fläche stellt eine Rodungsinsel innerhalb der umgebenden Waldflächen dar und befindet sich nördlich des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Wissen.
Boden	Die Böden haben eine mittlere Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigungen bestehen durch die intensive Düngung der Grünlandbereiche sowie durch Bodenverdichtungen im Bereich der Fahrwege. Der Standort weist dabei keine besonderen Qualitäten (z.B. Archivböden) auf.
Wasser	Im überplanten Bereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet. Ca. 25 m nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein kleiner Quellbach als Vorfluter des Brölbaches. Das Plangebiet und das größere Umfeld besitzen für das Grundwasser eine eher geringe Bedeutung; die Grundwasserneubildung ist als mäßig einzustufen. Eine

Schutzgut	Bestand
	Vorbelastung besteht durch die Düngung mit Gülle auf Böden mit mittlerem Nitratrückhaltevermögen. Aufgrund der geplanten Versiegelungen kann unter Umständen eine Änderung in der Hangwasserdynamik die Quellschüttung erfolgen. Entsprechend differenziert ist die Empfindlichkeit des Wasserpotenzials zu bewerten.
Luft und Klima	Das Offenland im Plangebiet sorgt für die Entstehung von Kaltluft direkt oberhalb des bestehenden Siedlungskörpers, welche, der Hangneigung folgend, über das Tal des Brölbaches in das südlich gelegene Gewerbegebiet sowie das daran angrenzende Wohngebiet des Stadtteils Brückhöfe abfließt. Für das Lokalklima der Stadt Wissen hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.
Landschaft	Das Plangebiet befindet sich auf einer nach Südosten geneigten Fläche nördlich des bestehenden Stadtgebietes von Wissen. Es liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigsessen“.
Kulturgüter/Sachgüter	Es sind keine denkmalgeschützten Bauwerke, Bodendenkmäler oder Hinweise auf das Vorkommen archäologischer Fundstätten bekannt.
Schutzgebiete/Natura 2000	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigsessen“. Teilflächen des FFH-Gebietes „Sieg“ (FFH-5212-302) grenzen punktuell an den nördlichen Randbereich des Geltungsbereiches an. Es wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt.

2.2 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden auf der Fläche keine Bauflächen ausgewiesen werden, die Fläche würde weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Bei Fortführung der bisherigen intensiven Nutzung würde sich die Fettwiese in ihrer Artenzusammensetzung aller Voraussicht nach nicht wesentlich verändern. Bei einer Nutzungsaufgabe ist mit einer schnellen Umwandlung in Waldstrukturen durch Samenflug und Ausläufer ausgehend von den angrenzenden Beständen der Pioniergehölze und der Mischwaldbestände zu rechnen.

2.3 Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Wirkung
Mensch, menschliche Gesundheit	Konflikte durch Lärm, Gerüche oder Staubentwicklung sind derzeit allenfalls während der Bauphase erkennbar. Der durch die südlichen Gewerbebetriebe verursachte Lärm ist gesundheitsunschädlich; die Orientierungswerte für Wohngebiete werden sicher eingehalten. Zum Schutz vor Verkehrslärm werden Maßnahmen ergriffen. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sichergestellt werden können. Daher wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Eingriffe auf die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden als gering eingestuft.
Tiere	Durch die Planung geht Fläche als Nahrungs- und Jagdhabitat für unterschiedliche Tierarten (u. a. Vögel, Fledermäuse, Insekten) verloren. Hauptsächlich wird intensiv bewirtschaftetes, relativ artenarmes Grünland beansprucht. Zu geringen Teilen gehen auch jüngere Waldflächen ohne alte, höhlenreiche Bäume verloren. Die Umweltfolgen möglicher Auswirkungen auf Pflanzen sind somit insgesamt als mittelschwer anzusehen. Für wertgebende Arten des Naturschutzes, (z. B. Greifvögel, streng geschützte oder Rote-Liste-Arten) hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung. Für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumansprüchen ist das Plangebiet als Lebensraum kaum geeignet. Die Folgen möglicher Auswirkungen auf die Tierwelt sind trotzdem als hoch anzusehen, da Nahrungsräume streng geschützter Arten (z.B. für die Wildkatze) verloren gehen und die Habitatqualität für im angrenzenden Wald vorkommende Vogelarten (z. B. Grauspecht) vermindert wird.
Pflanzen/Biotope/Biologische Vielfalt	Durch die Ausweisung von Bauflächen geht zwangsläufig Lebensraum verloren. Die auf der Fläche vorhandenen Biotope beschränken sich fast ausschließlich auf das intensiv genutzte Grünland, welches nur einen geringen Wert für die Sicherung der biologischen Pflanzenvielfalt hat. Bebaute Flächen rücken näher an bisher störungsarme Flächen heran, wodurch für diese Flächen mit einer Beeinträchtigung der Lebensraumqualität zu rechnen ist.
Fläche	Das Vorhaben führt zu Verlusten landwirtschaftlicher Nutzflächen und in kleinerem Umfang auch von Waldflächen jüngeren Alters.
Boden	Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Der Oberflächenabfluss wird erhöht, die Versickerung wird

Schutzgut	**Wirkung**
	unterbunden, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führt. Die Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen gegenüber flächigen Versiegelungen auf das Schutzgut Boden sind als hoch einzustufen.
Wasser	Das Versickern von Niederschlagswasser und die Grundwasserneubildung auf der Fläche werden durch Versiegelungen negativ beeinflusst. Aufgrund der relativ geringen Versickerungsraten wird die ohnehin mäßige Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet weiter herabgesetzt. Die Schutzwirkung der grundwasserüberdeckenden Schichten wird als mittel eingestuft. In Anbetracht der Wohnnutzungen werden die zu erwartenden Umweltfolgen der möglichen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser als gering angesehen.
Klima und Luft	Das örtliche Klima Wissens wird durch die Entwicklung des Wohnquartiers „Auf der Sieghöhe“ nicht spürbar beeinträchtigt. Es ist davon auszugehen, dass klimatische Gunstwirkungen aus dem Plangebiet (Kalt- und Frischluftterzeugung, Luftreinigung durch Gehölze) auch vom künftigen Wohngebiet ausgehen, wenn auch in abgeschwächter Form. Durch die Einrichtung eines Erdsonden-Nahwärmenetzes werden Emissionen von Wärme und Abgasen weitestgehend verhindert. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Klima als gering eingestuft.
Landschaft	Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung eines Wohngebietes verändert. Die Fläche ist durch die Hochlage mit südöstlicher Exposition relativ weiträumig sichtbar. Der Eingriff wird als hoch eingestuft. Es wird ein Antrag auf Befreiung von den Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes gestellt.
Kulturgüter/Sachgüter	Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet und dessen Umgebung bekannt, welche von der Planung betroffen wären.
Schutzgebiete/Natura 2000	*Landschaftsschutzgebiet:* Die Gebäudehöhen innerhalb des geplanten Wohn- und Mischgebietes werden angesichts der Hanglage und der insgesamt exponierten Lage des Plangebietes u.a. durch Höhenbeschränkungen so festgesetzt, dass die entstehende Bebauung sich der Hanglage anpasst und die Fernwirkung minimiert wird. Die umgebenden Waldbestände rahmen das Gebiet zusätzlich ein. Es steht zu erwarten, dass eine Vereinbarkeit mit dem Landschaftsbild bzw. dem Landschaftsschutzgebiet gegeben ist, da seitens der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Planung eines Gewerbegebiets an gleichem Standort eine

Schutzgut	**Wirkung**
	Zustimmung auf Basis einer Landschaftsbildanalyse mit Visualisierungen[2] mit Auflagen in Aussicht gestellt wurde. Auswirkungen auf das *FFH-Gebiet* „Sieg" wurden in einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung unter Berücksichtigung der Ergebnisse faunistischer Gutachten untersucht und können ausgeschlossen werden.
Weitere Schutzgüter	• Emissionen von Licht, Lärm, Erschütterungen und Wärme werden sich voraussichtlich im üblichen, für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen. • Im Plangebiet werden die nach Art- und Menge haushaltstypischen Abfälle und Abwässer anfallen. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt wird. • Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt werden durch das Wohnquartier nicht hervorgerufen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (z.B. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos. • Eine Wirkungsverstärkung im Zusammenhang mit benachbarten Vorhaben ist derzeit nicht erkennbar. • Die durch Heizungen und Kfz produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Privathaushalte üblich ist. Durch die zentrale Wärme- und Kälteversorgung des Gebiets mittels Erdsonden und die Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen wird der Ausstoß von Treibhausgasen im Vergleich zu älteren oder konventionell beheizten Neubaugebieten minimiert. • Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitze, Trockenheit, Starkregenereignisse, Stürme) wird durch Maßnahmen wie der Erhaltung und der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, dem Erhalt und der Neugestaltung von gärtnerisch genutzten Grünflächen im Plangebiet, sowie durch die Rückhaltung des Niederschlagswassers gemindert. Die Gefahren der Entstehung von Sturzfluten im Gebiet sind ebenfalls gering. Insgesamt wird die

[2] „Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild, Gutachten zur Entwicklung eines gewerblichen Standorts in der Stadt Wissen" - Landschaftsbildanalyse, März 2015, siehe Anlage 5

Schutzgut	Wirkung
	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels als gering angesehen. • Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Planung für ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine KiTa. Dort werden üblicherweise keine umweltgefährdenden Techniken und Stoffe in größeren Mengen eingesetzt. Erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen sind nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen	Die durch die Planung bedingten Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Konkrete Auswirkungen - vor allem auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaft - werden im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung beschrieben.

2.4 Maßnahmen

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Rodungszeitbeschränkung und Umweltbaubegleitung der Rodungsarbeiten,
- Minimierung der Lärm- und Beleuchtungsintensität,
- Anlage einer Pufferzone zwischen Wald und Baugebiet,
- Durchführen eines Wildkatzen-Monitorings,
- Artenschutzmaßnahmen für den Grauspecht
- Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet,
- Innere Durchgrünung und Randliche Eingrünung des Plangebiets,
- Anlage einer Wildobst-Wiese, Errichten von Nistkästen, Erhalt von Totbäumen,
- Aufgabe des Betriebs mit Verbrennungsmotoren auf der Motocross-Strecke,
- Extensivierung von Wiesenflächen und Wald.

Im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung werden die Maßnahmen beschrieben.

Darüber hinaus werden zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Schlaf- und Aufenthaltsräume schallschutztechnische Maßnahmen ergriffen:

2.5 Planungsalternativen

Es wird auf Kapitel 3 der Begründung verwiesen.

2.6 Auswirkungen entsprechend §1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Durch die Realisierung des Wohn- und Mischgebiets mit Kita ist nicht mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, problematischen Abfallmengen und –arten, erheblichen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, einer Wirkungsverstärkung durch benachbarte Vorhaben sowie mit einem hohen Maß an Treibhausgasemissionen zu rechnen. Die Auslösung von Katastrophen durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Angewandte Verfahren und Wissenslücken

Die Bestandsnutzung sowie die vorherrschenden Biotoptypen wurden innerhalb einer Ortsbegehung der Flächen erfasst. Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden durchgeführt (siehe Anlagen 2-5 des Bauungsplans), ebenso ein Schallgutachten.

Aufgrund der vorliegenden Planung besteht für entsprechende weitere Gutachten auf Flächennutzungsplanebene kein Erfordernis.

Auf Ebene des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Vorprüfung erstellt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Artenschutzrechtlich oder planungsrechtlich veranlasste Monitoringmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

4. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wissen plant die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes nördlich des bestehenden Stadtkerns. Da die Fläche im derzeitig gültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ und kleinflächig „Fläche für Wald mit landespflegerischen Zielvorstellungen“ dargestellt ist, ist eine Änderung zur Schaffung weiteren Wohnraums nötig.

Im Gegenzug zur Ausweisung des neuen Misch- bzw. Wohngebietes plant die Verbandsgemeinde Wissen die Rücknahme mehrerer Wohn- und Mischbauflächen, welche perspektivisch nicht als solche genutzt werden. Die Änderungen des Flächennutzungsplans im Bereich der Rücknahmeflächen stellen dabei eine Aktualisierung auf derzeit vorherrschende Nutzungstypen dar und bewirken somit keine negativen Auswirkungen gegenüber der derzeitigen Nutzung.

Derzeit befindet sich im Änderungsbereich eine Rodungsinsel mit landwirtschaftlich genutzter Grünlandfläche mit umgebenden Eichen-(Misch-)Wäldern.

Durch das Vorhaben werden landwirtschaftliche Produktionsflächen beansprucht; Bodenflächen werden versiegelt. Nahrungs- und Jagdhabitate für unterschiedliche Tierarten (u. a. Vögel, Fledermäuse, Insekten) gehen verloren. Die Störungsintensität in den an das Baugebiet angrenzenden Flächen wird erhöht. Grundwasseraktive Flächen werden versiegelt. Die Ausweisung eines Wohngebietes führt zur Zunahme von Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe. Licht). Die Kaltluftproduktionsleistung der Grünfläche wird beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung eines Wohngebietes verändert. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und das FFH-Gebiet wurden im Rahmen spezieller Untersuchungen beleuchtet. Das Vorhaben hat keine relevanten Auswirkungen auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen in Form von erneuerbaren Energien. Auf sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind ebenfalls keine Auswirkungen des Vorhabens erkennbar.

Die sich durch die Darstellungsänderung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter:	nicht betroffen
Schutzgut Arten und Biotope:	mittlere bis hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden/Fläche:	hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Wasser:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima/Luft:	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Erholung/Landschaftsbild:	hohe Eingriffserheblichkeit

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoffemissionen, Erschütterungen, Wärme und Strahlung ist nicht zu rechnen. Licht- und Lärmemissionen werden sich voraussichtlich im üblichen, für Menschen und für Natur und Landschaft verträglichen Maß bewegen. Es ist davon auszugehen, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt wird. Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt werden nicht hervorgerufen. Die Auslösung von Katastrophen

durch das Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos.

Wirkungsverstärkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben in benachbarten Plangebieten sind nicht erkennbar. Als Gebiet mit spezieller Umweltrelevanz sind ein Landschaftsschutzgebiet und möglicherweise ein Natura-2000 Gebiet betroffen. Eine umweltrelevante Nutzung natürlicher Ressourcen ist nicht beabsichtigt. Das Ausmaß der Treibhausgasemissionen wird als gering eingeschätzt. Die Anfälligkeit der ermöglichten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels wird als sehr gering angesehen. Umweltgefährdende Techniken und Stoffe werden nicht in größeren Mengen eingesetzt.

Durch folgende Maßnahmen können nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden:

- Rodungszeitbeschränkung und Umweltbaubegleitung der Rodungsarbeiten,
- Minimierung der Lärm- und Beleuchtungsintensität,
- Anlage einer Pufferzone zwischen Wald und Baugebiet,
- Durchführen eines Wildkatzen-Monitorings,
- Artenschutzmaßnahmen für den Grauspecht
- Rückhaltung des Oberflächenwassers im Plangebiet,
- Innere Durchgrünung und Randliche Eingrünung des Plangebiets,
- Anlage einer Wildobst-Wiese, Errichten von Nistkästen, Erhalt von Totbäumen,
- Aufgabe des Betriebs mit Verbrennungsmotoren auf der Motocross-Strecke,
- Extensivierung von Wiesenflächen und Wald.

Es bestehende keine Alternativen zur vorgelegten Planung, die geeignet wären, die Umweltauswirkungen sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ wesentlich zu minimieren.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

ppa. Thomas Zellmer
Dipl.-Geograf

i.A. Frank Assion
Dipl.-Geograf

Boppard-Buchholz, März 2024/bo