

**Zu 9) 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wissen (Ortsbezogene Teilfortschreibung im Bereich der Stadt Wissen im Parallelverfahren zum Bebauungsplan "Am Rödderstein-Wohngebiet Auf der Sieghöhe". Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 und 4 Abs 1 Baugesetzbuch und Beratung zur Offenlage der Planung**

Der Verbandsgemeinderat Wissen hat am 04.04.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die ortsbezogene Teilfortschreibung im Bereich der Stadt Wissen parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rödderstein-Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans. In diesem Bereich, der derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, werden Wohn- und Mischbauflächen sowie die Darstellung einer Fläche für einen Kindergarten entwickelt.

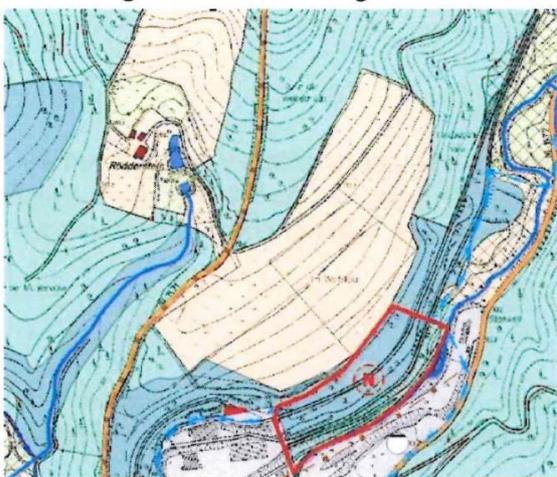
Für diese Neudarstellung wird eine Rücknahmefläche im Bereich südlich der Fürst-Hatzfeldt-Straße (Seifenberg) in Wissen generiert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand in der Zeit vom 20.07.2023 bis einschließlich 21.08.2023 statt

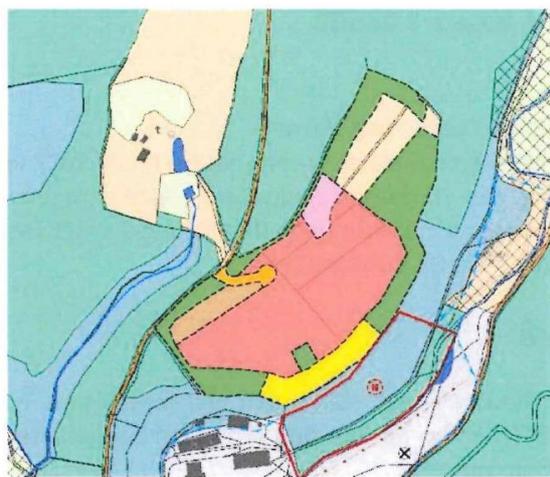
Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist somit auf wenige Änderungsflächen im Stadtgebiet Wissens beschränkt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan bleibt in seinen Grundzügen unverändert.

Der Planbereich „Am Rödderstein, Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ und die entsprechenden Rücknahmeflächen ergeben sich aus folgenden Kartenausschnitten:

Die Änderung des Flächennutzungsplans in Bereich des geplanten Baugebiets „Am Rödderstein - Baugebiet Auf der Sieghöhe“ stellt sich folgendermaßen dar:



rechtswirksamer Flächennutzungsplan



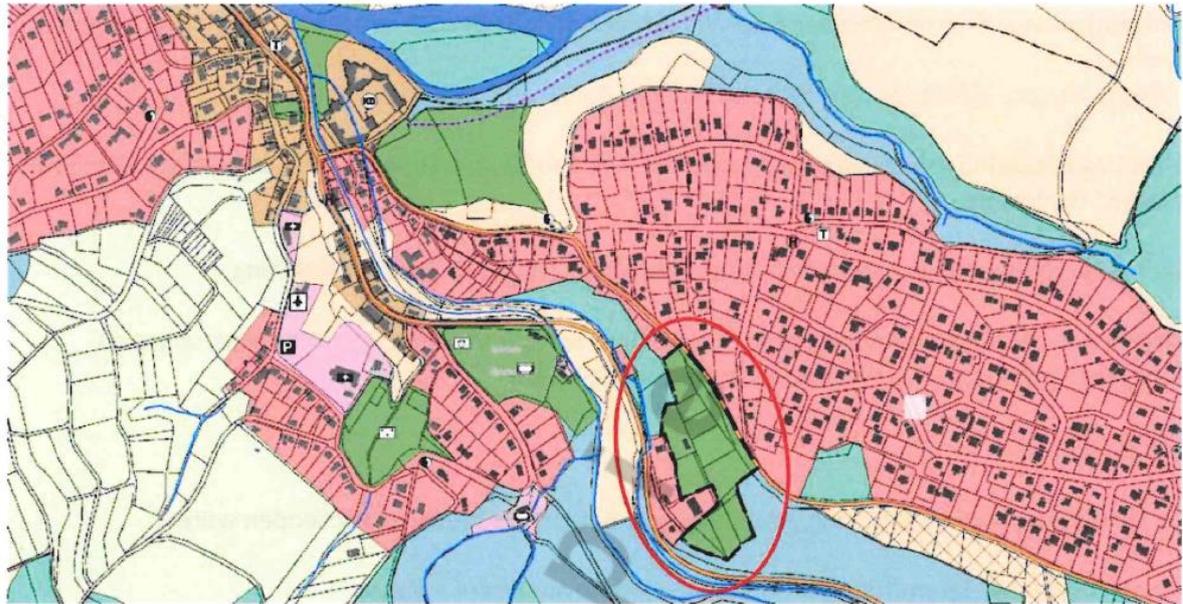
Geplante Darstellungsänderung

Somit wird parallel zum Bebauungsplan die Rücknahme eines Bereiches von 1,56 ha Größe, welcher bisher als Wohnbaufläche dargestellt war, vorgesehen. Diese Fläche liegt im Stadtteil Schönstein, südlich der Fürst-Hatzfeldt-Straße und nördlich der Schloßstraße (Seifenberg).

Entgegen den bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsichten soll die Darstellung „Wohnbaufläche“ zurückgenommen werden und entsprechend der aktuellen Nutzung als „Grünfläche“ festgesetzt werden.

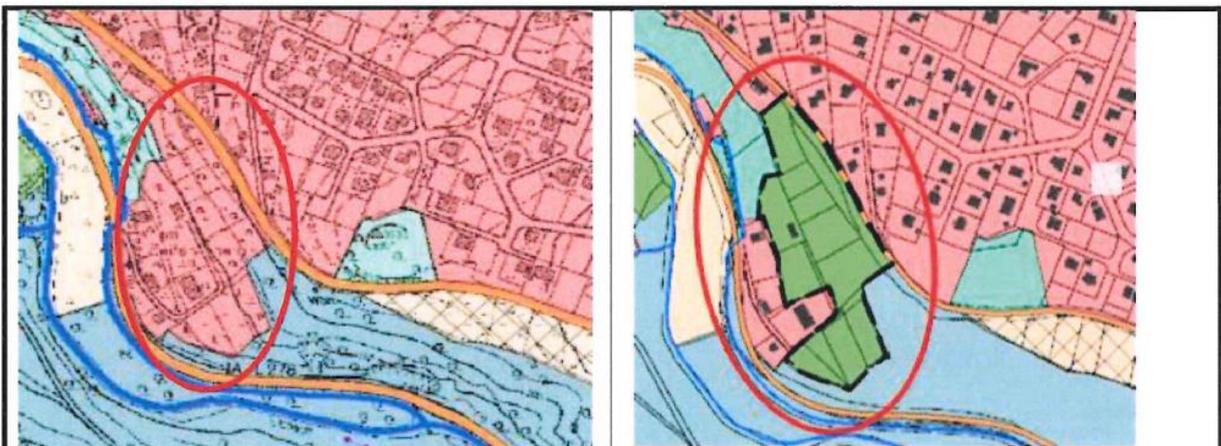
Die Änderung des Flächennutzungsplans in Bereich des Ortsteils Schönstein stellt sich für die beiden Flächen folgendermaßen dar:

Nr.	Lage / Bezeichnung	Größe	IST-Darstellung	geplante Darstellung
1	Stadtteil Schönstein, westl. „Fürst Hatzfeld-Straße“	1,56 ha	Wohnbaufläche	Grünfläche



<b>Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans</b>	<b>Geplante Rücknahme</b>
---	---------------------------

<b>Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans</b>	<b>Geplante Rücknahme</b>
---	---------------------------



<b>Rücknahmefläche 1</b> Schönstein, westlich K 126 „Fürst Hatzfeld-Straße“		<b>Größe</b>	1,56 ha
<b>Rechtswirksamer Flächennutzungsplan</b>	Wohnbaufläche	<b>Geplante Darstellungsänderung</b>	Grünfläche

## Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Nachbarkommunen:

### **I. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB**

#### **1. Kreisverwaltung Altenkirchen, Referat Bauleitplanung und Umweltschutz, 57610 Altenkirchen, Schreiben vom 18.08.2023**

*Seitens der Kreisverwaltung Altenkirchen, Referat 60: Bauleitplanung und Umweltschutz, wird folgende Stellungnahme abgegeben:*

nach Anhörung der bei der hiesigen Dienststelle zu beteiligenden Fachabteilungen geben wir nach derzeitigem Kenntnisstand folgende zusammenfassende Stellungnahme ab:

#### **Raum- und Landesplanerische Sicht**

- I. Aus raum- und landesplanerischer Sicht geben wir unsere Einschätzung im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPlG ab. Für die weitere Planung bitten wir bereits zum jetzigen Zeitpunkt folgendes zu beachten:

Die Überprüfung der Schwellenwertberechnung zu den Zielen Z 30-Z33 des Regionalen Raumordnungsplans (RRÖP) hat ergeben, dass der Schwellenausgangswert für die Stadt Wissen pro Jahr bei 0,948 ha liegt. Die Stadt Wissen verfügt über ein Innenentwicklungspotenzial von 4,89 ha, eine Außenreserve in Höhe von 2,62 ha sowie zu 25% angesetzte Baulücken in Höhe von 2,17 ha. Insofern beträgt der Schwellenwert für die Stadt Wissen bei einem angenommenen Planungshorizont bis 2035 (d.h. 13 Jahre) 2,65 ha. Da das Plangebiet mit 5,73 ha Wohnbaufläche den Schwellenwert bis zum Jahr 2035 um 3,08 ha überschreitet, werden die Ziele Z 30 – Z 33 RRÖP demzufolge nur dann eingehalten, wenn neben der beabsichtigten Tauschfläche in Höhe von 1,56 ha (Fläche in Schönstein, westlich K 126) weitere 1,52 ha aktuell als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche zurückgenommen werden. Alternativ ist der Planungshorizont auf das Jahr 2040 verbindlich festzulegen. Wir fordern Sie hiermit um entsprechende Planungsänderung auf, sodass die Ziele Z 30 - Z 33 RRÖP eingehalten werden.

#### **Inhalt:**

- I.1 *Raum- und Landesplanerische Belange werden in der landesplanerischen Stellungnahme ausgeführt.*
- I.2 *Der Schwellenwert gem. Z 30 - Z 33 des RRÖP ist zu beachten. Nach Überprüfung der Schwellenwertberechnung sind weitere 1,52 ha Wohnbauflächen zurückzunehmen oder der Planungshorizont auf 2040 zu erweitern.*

#### **Abwägung:**

- I.1 Die landesplanerische Stellungnahme wurde beantragt und ist abzuwarten. Ein Beschluss ist nicht erforderlich. Alle weiteren Beschlüsse stehen jedoch unter dem Vorbehalt einer positiven landesplanerischen Stellungnahme.
- I.2 Die Schwellenwertberechnung der Kreisverwaltung unterscheidet sich in zwei Punkten von der bisherigen Schwellenwertberechnung der Verbandsgemeinde. Die Berechnung der KV ist nachvollziehbar und sollte als Grundlage der weiteren Planung dienen. Demnach sind weitere 1,52 ha Wohnbauflächen zurückzunehmen oder der Planungshorizont auf 2040 zu erweitern, um die Zielen Z 30-Z33 zu beachten.

Um mögliche Entwicklungen in der Zukunft nicht zu sehr einzuschränken, wie dies durch eine Erweiterung des Planungshorizonts auf 2040 erfolgen würde,

plant die Stadt die Rücknahme weiterer Wohnbauflächen im Umfang von mindestens 1,52 ha, sodass die Bilanz ausgeglichen ist und die Ziele der Raumplanung eingehalten werden.

**Beschluss:**

Die Schwellenwerte der wohnbaulichen Entwicklung gemäß Z 30-Z 33 RROP sind einzuhalten. Dazu werden im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen zurückgenommen, sodass die Bilanz mindestens ausgeglichen ist. Auf eine Erhöhung des Planungshorizonts über 2035 hinaus wird im Sinne der Handlungsmöglichkeiten zukünftiger Entscheidungen verzichtet.

**Beschlossen mit 21 Ja-Stimmen bei 3 Stimmenthaltungen.**

Das Ratsmitglied Hubert Wagner war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Darüber hinaus steht die Planung im Widerspruch zu den Zielen Z 34 LEP IV sowie Z 53 RROP. Für eine Weiterverfolgung der Planung bedarf es daher der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens, welches bei der oberen Landesplanungsbehörde geführt wird.

**Inhalt:**

*1.3 Es wird ein Zielkonflikt mit den Zielen Z 34 LEP IV und Z 53 RROP festgestellt. Die weitere Planung ist nur zulässig, wenn das laufende Zielabweichungsverfahren positiv beschieden wird.*

**Abwägung:**

Die Ziele Z 34 LEP IV (räumliche und funktionale Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten) und Z 53 RROP (Regionale Grünzüge dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen) sind von der Planung berührt. Das Plangebiet ist gemäß RROP weitgehend als Regionaler Grünzug ausgewiesen, die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen mithin nicht zulässig ohne Abweichung vom Ziel der Regionalplanung. Gleichzeitig ist die Planung nicht eindeutig räumlich und funktional an bereits bestehende Siedlungseinheiten angebunden, was nach Z 34 (LEP IV) sicherzustellen ist.

Der Antrag auf landesplanerische Stellungnahme wurde daher im März 2023 um einen Antrag auf Zielabweichung von den Zielen Z 34 LEP IV und Z 53 RROP ergänzt. Der Zielabweichungsantrag erläutert die vorhandenen Tatbestandsvoraussetzungen für eine Zielabweichung. Demnach liegen veränderte Tatsachen und Erkenntnisse vor, die unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und den regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berühren.

Zur Kompensation der Abweichung von den Zielen des Regionalen Grünzugs soll dieser um eine geeignete Erweiterungsfläche nördlich des Eingriffsbereichs ergänzt werden. Zusätzlich erfolgt eine zeitgemäße Umnutzung der Motocross-Strecke unmittelbar südöstlich des Plangebietes. Darüber hinaus übernimmt bzw. übernehmen auch jene Flächen im Stadtgebiet die Funktion der fachlichen Kompensation, welche im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche zurückgenommen werden und damit auch zukünftig als Grünflächen und zur Siedlungsgliederung ihre Funktionen im Naturhaushalt und der Erholung übernehmen können.

Es bedarf formal eines Beschlusses zur Beantragung der Zielabweichung. Dieser wurde separat gefasst.

Eine Entscheidung über die Zielabweichung steht, Stand 27. September 2023, ebenso aus wie die Landesplanerische Stellungnahme. Alle weiteren Beschlüsse stehen unter dem Vorbehalt einer positiven landesplanerischen Stellungnahme inkl. eines positiven Zielabweichungsverfahrens.

#### **Ortsplanerische Sicht**

- II. Aus ortsplanerischer Sicht bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.

#### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Naturschutzfachliche Sicht**

- III. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf Punkt 12 der Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Danach kann derzeit keine Befreiung von den Verboten des LSG in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der rechtlich und eigentumsrechtlich für die Stadt Wissen möglichen Beendigung des Pachtverhältnisses für die Nutzung der (benachbart der Planung und auch im LSG gelegenen) Motocross-Strecke ist fachbehördlicherseits eine Befreiung von den Verboten der LSG-VO nur möglich, wenn diese Maßnahme auch umgesetzt wird. Gründe, warum die Umsetzung der Maßnahme entgegen der ursprünglichen Absicht nicht möglich sein soll, sind uns nicht bekannt. Siehe auch ausführliche Darlegung in Punkt 12 der Stellungnahme zum B-Plan "Auf der Sieghöhe".

**Ergänzend hat die Kreisverwaltung mit Mail vom 09.09.2023 an die Verbandsgemeinde Wissen zusammenfassend Folgendes festgestellt:**

*„Wie wir gemeinsam klären konnte, basierte die Einschätzung der UNB in den o.g. Stellungnahmen zur Nicht-In-Aussicht-Stellung einer Befreiung zum Landschaftsschutzgebiet "Holpebachtal und Landschaft um Birken-Honigsessen" leider auf einer fehlerhaften Annahme zur Motorcross-Strecke. Wie bereits bei unserer landesplanerischen Stellungnahme vom 10.08.2023 an die Obere Landesplanungsbehörde bestehen daher aus naturschutzfachlicher Sicht zur FNP-Änderung keine Bedenken. Zum BPlan ist der Punkt 12 bei der naturschutzfachlichen Stellungnahme hiermit gegenstandslos.“*

#### **Inhalt:**

- III. Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur FNP-Änderung keine Bedenken.

#### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

#### **Wasserwirtschaftliche Sicht**

- IV. Von Seiten der Unteren Wasserbehörde bestehen nach aktuellen Planunterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Rödderstein“ der VG Wissen.

Laut den Planunterlagen befindet sich das Plangebiet weder in einem Wasserschutzgebiet, noch sind Oberflächengewässer, deren Ufer oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Die Thematik der Starkregengefährdung (Abb. 1) sollte in den Planungen berücksichtigt werden und in der vorliegenden Begründung angemessen berücksichtigt werden. Dies ist nach aktuellem Stand nicht erfolgt.

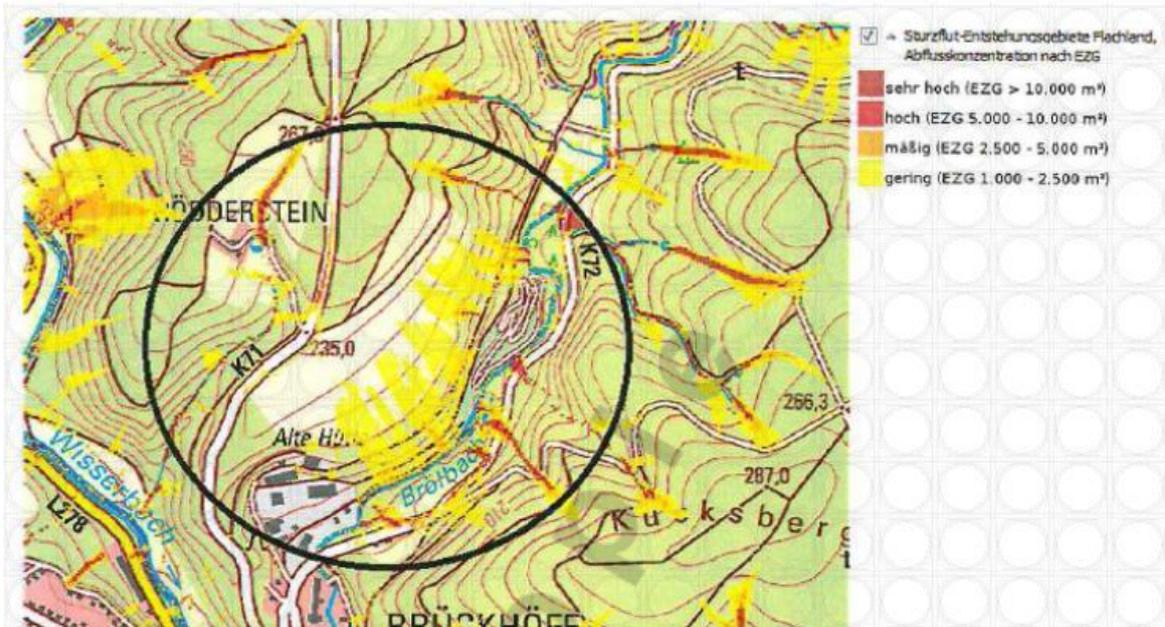


Abbildung 1: Starkregengefährdung des Plangebiets  
Alle weiteren Hinweise werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

**Inhalt:**

- IV. Grundsätzliche Bedenken bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht. Die Thematik der Starkregengefährdung sollte in der Begründung des FNP's ausgeführt werden.

**Abwägung:**

Der Hinweis auf das Thema „Starkregengefährdung“ wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird um das Thema zur Starkregen-gefährdung ergänzt. Durch die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Baugebiet wird die Beeinträchtigung des unterliegenden Bereichs reduziert. Aus dem Baugebiet wird i.d.R. kein Niederschlagswasser unkontrolliert in Richtung Brölbach mehr fließen, die in der Karte verzeichneten Sturzflut-Entstehungsgebiete mit geringer Abflusskonzentration dürften damit entfallen. Jedoch sind außergewöhnliche Wetterlagen nicht gänzlich auszuschließen, die die geplante Infrastruktur überlasten und einen flächenhaften Regenwasserabfluss aus dem Gebiet bewirken können. Davon wäre unterliegend bis zum Brölbach jedoch kein Baugebiet, sondern lediglich Wald betroffen.

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

**Brandschutz, Abfallbehörde, Abfallwirtschaftsbetrieb**

- V. Seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Altenkirchen wird darum gebeten darauf zu achten, dass sowohl 3- als auch 4-achsige Müllsammelfahrzeuge (zulässiges Gesamtgewicht bis 30 t) die Straßen gut befahren können und bei Bedarf ggfls. ein ausreichend großer Wendehammer geplant wird bzw. zur Verfügung steht.  
Die **Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 Ausgabe 2006 Korrektur** (Stand: 15. Dezember 2008) gilt es zu beachten.  
Für den Winterbetrieb ist ein geeigneter Winterdienst (möglichst vor 6:00 Uhr) sicherzustellen.  
Die Abfallbehälter müssen ferner an den Abholtagen gut anfahrbar sein.

**Inhalt:**

- V.1 *Befahrbarkeit der Straße mit 3- und 4-achsigen Müllfahrzeugen und entsprechende Dimensionierung der Wendehammer*  
V.2 *RASt 06 beachten*  
V.3 *Winterdienst und Anfahrbarkeit der Abfallbehälter an Abholtagen*

**Abwägung:**

- V.1 Die Hinweise betreffen die Straßenplanung zum Bebauungsplan. Dieser liegen Schleppkurven eines Sattelzugs zu Grunde. Die in der Stellungnahme genannten Müllfahrzeuge können die Straßen mithin gut befahren. Einzelne Grundstücke müssen ihre Abfalltonnen am Tag der Leerung an die Ringstraße bringen.  
V.2 Die RASt 06, Korrektur 2008 wurde bei der Planung der Straßen beachtet  
V.3 Die Hinweise betreffen den laufenden Betrieb, nicht den Flächennutzungsplan. Die Hinweise und Anregungen werden beachtet.

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

**Denkmalschutz**

- VI. Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wird auf Folgendes hingewiesen:

Nach § 2 Abs.3 DSchG haben das Land, der Bund, die Gemeinden und Gemeindeverbände und alle Körperschaften, Anstalten u. Stiftungen des öffentlichen Rechts bei ihren Maßnahmen und Planungen, insbesondere bei der Bauleitplanung, die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die Verpflichtung zur Bewahrung des Kulturerbes gem. dem UNESCO-Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt von 16.11.1971 zu berücksichtigen. Bei Maßnahmen und Planungen, die die Belange des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege berühren, ist die Denkmalfachbehörde von Beginn an zu beteiligen.

In Anbetracht der o.g. Sachlage bitten wir (sofern noch nicht geschehen) - als Träger öffentlicher Belange - die

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz sowie die
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz

im Verfahren zu beteiligen.

**Inhalt:**

Es wird allgemein auf das Erfordernis der Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange hingewiesen und um Beteiligung der Direktionen Landesdenkmalpflege und Archäologie der GDKE Rheinland-Pfalz gebeten.

### **Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Stellen wurden im Verfahren beteiligt. Weiterhin wurde die Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege in Koblenz beteiligt. Sie hat eine eigene Stellungnahme abgegeben (siehe unten unter Nr. 2).

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

## **2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, E-Mail vom 21.07.2023**

*Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Koblenz gibt folgende Stellungnahme ab:*

Wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

Für die Neuausweisung von Baulandflächen im Bereich des geplanten Baugebietes „Am Rödderstein, Wohngebiet Auf der Sieghöhe“ gilt folgendes:

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an [erdgeschichte@gdke.rlp.de](mailto:erdgeschichte@gdke.rlp.de) oder an die unten genannte Telefonnummer.

Bezüglich einer Rücknahme von Wohnbauflächen haben wir keine Bedenken.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

**Inhalt:**

- *Erdgeschichtlich relevante Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt, grundsätzliche Bedenken werden nicht erhoben.*
- *Da es sich jedoch um potenziell fossilführende Gesteine handelt, werden Hinweise für die Bauausführung gegeben.*
- *Bitte um Beteiligung auch der Direktionen Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz*

**Abwägung:**

Die Hinweise für die Bauausführung betreffen den Bebauungsplan bzw. die weiteren Ausführungsplanungen.

Die Direktionen Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und Landesarchäologie/Außenstelle Koblenz wurden auch im Flächennutzungsplan-Verfahren beteiligt und haben z.T. eigene Stellungnahmen abgegeben.

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

**3. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 24.07.2023**

*Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie Koblenz, gibt folgende Stellungnahme ab:*

<u>Betreff</u>	<u>Archäologischer Sachstand</u>
<b>Änderungsinhalt "Rücknahme Schönstein - westlich K126"</b>	<b>Keine Bedenken gegen Änderungsinhalte</b>
<b>Änderungsinhalt "Rödderstein - Wohngebiet Sieghöhe"</b>	<b>Archäologische Fundstellen bekannt: Bedenken unter Vorbehalt</b> Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Beteiligung im Bebauungsplanverfahren gem. §4 Abs. 2 vom 21.07.2023, in der wir den archäologischen Sachstand erläutert haben. Sofern für das nördliche Drittel des Plangebietes keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, sehen wir die Ausweisung eines Wohnbaugebietes als umsetzungsfähig an.
<u>Erläuterungen zu archäologischem Sachstand</u>	
<b>Archäologische Fundstellen bekannt: Bedenken unter Vorbehalt</b>	
Im angegebenen Planungsbereich oder dessen direktem Umfeld sind der Direktion Landesarchäologie archäologische Fundstellen bekannt. Diese sind bei Detailplanungen zu berücksichtigen. Unsere endgültige Stellungnahme kann lediglich im Planungsverfahren auf Objektebene, aus dem die genaue Örtlichkeit, die Art und der Umfang von Erdarbeiten hervorgehen, abgegeben werden. Wir weisen darauf hin, dass eine Baumaßnahme in diesem Bereich für einen Bauherrn wegen eventuell notwendiger archäologischer Untersuchungen nach §21 Abs. 3 DSchG RLP mit finanziellen Mehraufwendungen verbunden sein kann. Gemäß §2 Abs. 3 DSchG RLP ist die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen.	

#### **Keine Bedenken gegen Änderungsinhalte**

Durch die Änderungsinhalte sind die Belange der Landesarchäologie nicht betroffen

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

#### **Inhalt:**

1. Es sind archäologische Fundstellen im Plangebiet oder dessen direkten Umfeld bekannt. Sofern jedoch für das nördliche Drittel des Plangebiets keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohngebiets
2. Es wird auf eine mögliche finanzielle Mehraufwendungen von Bauherrn bei evtl. notwendiger archäologischen Untersuchungen hingewiesen
3. Bitte um weitere Beteiligung auch in den Detailplanungen
4. Bitte um Beteiligung auch der Direktionen Landesdenkmalpflege und Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte

#### **Abwägung:**

1. Im nördlichen Drittel der Rodungsinsel ist keine Bebauung vorgesehen.
2. Die Hinweise zu Mehraufwendungen bei der Bauausführung betreffen den Bebauungsplan bzw. die weiteren Ausführungsplanungen.
3. Die weitere Beteiligung kann zugesagt werden.
4. Die Direktionen Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte wurden auch im Flächennutzungsplan-Verfahren beteiligt und haben z.T. eigene Stellungnahmen abgegeben.

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

#### **4. Landesbetrieb Mobilität Diez, Postfach 1529, 65574 Diez, Schreiben**

**vom 31.07.2023**

*Der Landesbetrieb Mobilität Diez gibt folgende Stellungnahme ab:*

mit Schreiben vom 20.07.2023 haben Sie uns um Stellungnahme zu der ersten Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wissen gebeten. Die erste Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Rödderstein-Wohngebiet auf der Sieghöhe“ der Stadt Wissen.

Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes soll ein bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellter Bereich künftig überwiegend als Wohnbaufläche bzw. teilweise als Mischgebiet sowie Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Damit soll insbesondere der Bedarf an Wohnraum planungsrechtlich gesichert werden. Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der K 71.

Aus diesem Grund hatten wir im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Rödderstein-Wohngebiet auf der Sieghöhe“ der Stadt Wissen mit Schreiben vom 06.07.2021 die aus straßenrechtlicher sowie verkehrstechnischer Hinsicht zwingend zu beachtenden Anforderungen dargelegt.

Sofern diese uneingeschränkt beachtet werden, bestehen aus Sicht des Landesbetrieb Mobilität Diez keine Bedenken gegen die erste Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Inhalt:**

*Es wird auf Hinweise des LBM im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans gem. §§ 3(1) 4(1) BauGB verwiesen. Sofern diese vollumfänglich beachtet werden, bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.*

**Abwägung:**

Die in der Stellungnahme vom 06.07.2021 zum Bebauungsplan dargelegten Anforderungen wurden beachtet. Die Straßenplanung zur Anbindung des Baugebiets wurde mit dem LBM Diez abgestimmt.

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

**5. Forstamt Altenkirchen, Siegener Straße 20, 57610 Altenkirchen, Schreiben vom 26.07.2023**

*Das Forstamt Altenkirchen gibt folgende Stellungnahme ab:*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, erfolgte im Vorfeld eine Abstimmung mit dem Forstamt Altenkirchen bezüglich der Waldabstände. Dabei wurde vereinbart, dass insbesondere zu den südlichen Waldflächen aufgrund der hohen Schutzbedürftigkeit ein Abstand von 30 m einzuhalten ist. Für die übrigen Waldrandbereiche ist eine Trassenbreite von 10,00 m freizuhalten. Darüber hinaus wird den Käufern auferlegt, einen Haftungsausschluss zugunsten der Waldbesitzer zu vereinbaren.

Da kein Wald primär betroffen ist, hätten wir eigentlich keine größeren Anmerkungen oder Vorbehalte. Da aber jegliche städtebaulichen Aktivitäten auch Auswirkungen auf den Wald haben, erlauben wir uns nachstehende Anmerkungen:

Vor allem die massive Versiegelung der landwirtschaftlichen Böden — und dies oberhalb der Stadt Wissen — stellt aus Sicht des Forstamtes eine fundamentale

Fehlplanung bzw. Entscheidung dar. Vor allem der Schutzfunktion des Waldes kommt eine steigende Bedeutung zu. Anfallendes Niederschlagswasser wird im Wesentlichen vom Bewuchs aufgenommen bzw. versickert breitflächig in den Untergrund, wo es der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Mit der Versiegelung der Flächen wird in nicht unerheblichem Maße in die wasserspeichernde Funktion des Bodens nachhaltig eingegriffen. Dies führt zu nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt in diesem Bereich und damit auch auf die angrenzenden Waldflächen. Die Wurzeln der Bäume können bei Rückgang des Grundwasserspiegels nicht mehr die wasserführenden Schichten erreichen und sterben großflächig ab. Ausreichende Beispiele können wir im gesamten Landkreis beobachten. Neben einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist auch eine deutliche Erhöhung des oberirdischen Abflusses zu erwarten. Gerade die angesprochene Grundwasserneubildung ist in erschreckendem Umfang rückläufig. In den zurückliegenden 20 Jahren ist der Grundwasservorrat um ca. 20% zurückgegangen.

Mit dem Klimawandel und der damit in Zusammenhang stehenden Häufung von Starkregenereignissen oder längeren Extremtrockenphasen, kommt dem Wald und anderen unversiegelten Flächen in Bezug auf die o. g. Regulierung des Wasserhaushaltes eine besondere Bedeutung zu. Die hier vorgesehene Bebauung kann in Extremfällen, trotz des vorgesehenen Regenrückhaltebeckens, zu einem unkontrollierten Abfluss in das unterhalb gelegene Stadtgebiet führen.

**Inhalt:**

1. *Es erfolgte frühzeitig eine Abstimmung mit dem Forstamt mit Vereinbarungen zum Waldabstand.*
2. *Es ist primär kein Wald von der Planung betroffen*
3. *Die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen wird als Fehlplanung bzw. Fehlentscheidung gesehen. Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. Regulierung des Wasserhaushalts kommt dem Wald eine hohe Bedeutung zu. Es kann zu unkontrollierten Abflüssen in Folge von Starkregenereignissen kommen.*

**Abwägung:**

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie in der Plankonzeption dargelegt, werden zu den Waldflächen unterschiedlich hohe Abstände durch die Festsetzung von Grünflächen eingehalten, das Konfliktpotenzial also entsprechend minimiert. Die Vereinbarungen wurden mithin eingehalten. Die Vereinbarungen mit den Käufern der Grundstücke sind beim Abschluss von Kaufverträgen umzusetzen.
2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3. Es werden geeignete Vorkehrungen zum Schutz vor den Folgen von Starkregenereignissen getroffen (bspw. Regenrückhaltebecken; abflusssteuernde Straßengestaltung). Baugebiete gehen mit Bodenversiegelungen einher. Im Umweltbericht werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die wesentlichen Maßnahmen sind als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die durch Anlage und Betrieb des Baugebiets zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht aufgezeigt. Im Süden des geplanten Baugebiets werden 30 m breite Bereiche zum Waldrand eingehalten, die als Grünflächen zu unterhalten sind und unter denen die Grundwasserneubildung weiterhin stattfinden kann. Eine Unterversorgung der angrenzenden Waldbestände wird daher nicht gesehen

**Beschluss:**

Der Stadtentwicklung wird Vorrang auch vor den vorgetragenen Belangen eingeräumt. An der Planung wird festgehalten.

**Beschlossen mit 20 Ja-Stimmen bei 5 Stimmenthaltungen.**

**6. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Postfach 201053, 56010 Koblenz, Schreiben vom 01.08.2023**

*Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz gibt folgende Stellungnahme ab:*

sie haben uns an der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wissen beteiligt. Das 11,5 ha große Plangebiet ist im derzeitigen Flächennutzungsplan weitestgehend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Wir bedauern den generellen Verlust an landwirtschaftlichen Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion nicht mehr zur Verfügung stehen. Die von Ihnen ausgewiesenen Flächen befinden sich im RROPlan Mittelrhein- Westerwald weder im Vorrang- noch im Vorbehalt Landwirtschaft, beinhalten aber überdurchschnittliche Ackerzahlen im Nordöstlichen Bereich.

Die Planung wird weiterhin als bedenklich angesehen.

**Inhalt:**

*Die Landwirtschaftskammer bedauert den Verlust landwirtschaftlicher Flächen. Dabei sind Böden mit überdurchschnittlichen Ackerzahlen betroffen.*

**Abwägung:**

Der Flächennutzungsplan geht insbesondere in Kapitel 3 (Alternativen der Wohnbaulichen Entwicklung), aber auch bei der Bemessung von Innenentwicklungspotenzial und Baulücken in Kapitel 4 der Begründung umfassend auf fehlende Alternativen zur wohnbaulichen Entwicklung ein. Größere Baulandpotenziale sind im Innenbereich der Stadt Wissen nicht mehr vorhanden.

Die Stadt hat seit Jahren kein größeres Baugebiet mehr ausgewiesen. Gleichzeitig ist der aktuelle Bedarf für ein größeres Wohngebiet in der Stadt Wissen vorhanden, wie aus Anfragen an die Stadtverwaltung hervorgeht. Die angeführten 11,5 ha umfassen auch 4,4 ha Grün- und Waldflächen. Die Netto-Baulandfläche beläuft sich auf 5,7 ha, auf denen insgesamt 72 Baugrundstücke entstehen sollen.

Die Entwicklung auf dem Rödderstein wird darüber hinaus durch Rücknahmen von Wohnbauflächen an anderer Stelle teilweise kompensiert. Die Planung steht im Einklang mit den seitens der Raum- und Landesplanung (insbesondere gemäß Z 30-Z33 RROP) zugestandenen Entwicklungsmöglichkeiten bis 2035. Die Flächen wurden zuletzt weitgehend als Grünland genutzt. Die Qualität der Böden ist im Umweltbericht ausgeführt und berücksichtigt.

**Beschluss:**

Der weiteren Stadtentwicklung wird Vorrang vor den landwirtschaftlichen Belangen eingeräumt. An der Planung wird festgehalten

**Beschlossen mit 24 Ja- Stimmen bei 1 Stimmenthaltung.**

**7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Südwest,**

## Moselweißer Straße 70, 56073 Koblenz, E-Mail vom 21.07.2023

Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Koblenz, gibt folgende Stellungnahme ab:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich/in den Planbereichen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan/den beigefügten Plänen ersichtlich sind. Es kann sich dabei teilweise um mehrzügige Kabelformstein-, Schutzrohr- bzw. Erdkabelanlagen handeln. Unsere unterirdischen Kabelanlagen wurden im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Wir weisen darauf hin, dass die Gültigkeit dieser Pläne auf einen Zeitraum von 30 Tagen ab dem im Schriftfeld des Planes angegebenen Datum begrenzt ist. Aktuelle Pläne erhalten Sie über unsere Planauskunft: [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de). Es besteht auch die Möglichkeit unsere Trassenpläne online abzurufen. Hierfür ist zunächst die Registrierung unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> erforderlich.

In Teilbereichen Ihres Planbereiches/Ihrer Planbereiche befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Telekomkabel freigelegt werden, so bitten wir Sie den u.g. Ansprechpartner sofort zu verständigen damit die erforderlichen Prüf- und ggf. notwendigen Austauschmaßnahmen umgehend ergriffen werden können.

Hinsichtlich der bei der Ausführung Ihrer Arbeiten zu beachtenden Vorgaben verweisen wir auf die dieser E-Mail beiliegende Kabelschutzanweisung. Die Kabelschutzanweisung erhält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Wir gehen davon aus, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, erwarten wir Ihre Rückantwort, damit in unserem Hause die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Leidig, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83310; E-Mail: [Thomas.Leidig@telekom.de](mailto:Thomas.Leidig@telekom.de)) oder Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, B1, Herrn Seibert, Philipp-Reis-Str. 1, 57610 Altenkirchen (Rufnummer 02681/83305; E-Mail: [Elmar.Seibert@telekom.de](mailto:Elmar.Seibert@telekom.de)).

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden wir diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben. Sollte eine Vergabe dieser Arbeiten an das ausführende Unternehmen nicht zustande kommen, so ist im Bauzeitenplan ein den durch die Telekom auszuführenden Arbeiten angemessenes Zeitfenster einzuplanen.

Wir weisen darauf hin, dass eigenmächtige Veränderungen an unseren Anlagen durch den von Ihnen beauftragten Unternehmer nicht zulässig sind.

Wir gehen davon aus, dass der Unternehmer vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einholt.

Seitens der Telekom werden das Plangebiet betreffend keine raumbedeutsamen Maßnahmen beabsichtigt bzw. es wurden keine solchen Maßnahmen eingeleitet.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben bzw. wir verweisen auf unsere im Rahmen von bereits eingeleiteten Bebauungsplanverfahren abgegebenen Stellungnahmen. Wir bitten Sie uns in die weiteren Detailplanungen frühzeitig einzubeziehen.

Anlage: Kabelschutzanweisung, Lageplan, beides wird hier nicht abgedruckt

### **Inhalt:**

Die Hinweise betreffen die spätere Bauausführung.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die weitere Beteiligung wird zugesagt.

**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

**8. Amprion GmbH, Bestandssicherung Leitungen, Robert-Schumann-Straße 7, 44263 Dortmund, E-Mail vom 21.07.2023**

*Die Amprion gibt folgende Stellungnahme ab:*

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Anlage: Prüfprotokoll (wird hier nicht eingefügt)

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Die weiteren zuständigen Unternehmen wurden im Verfahren beteiligt.  
**Ein Beschluss war nicht erforderlich.**

**9. BUND Kreisgruppe Altenkirchen, die Herren Lichte, Klein und Stock, E-Mail/Schreiben vom 06.07.2023**

*Die BUND Kreisgruppe Altenkirchen gibt folgende Stellungnahme ab:*

**Betr. Landesplanerische Stellungnahme nach § 20 LPlG zum Bebauungsplan „Am Rödderstein“ bezüglich des Änderungswunsches zum Flächennutzungsplan**

---

Die Kreisgruppe Altenkirchen des BUND lehnt eine Bebauung des Geländes „Rödderstein“, so wie es geplant ist, strikt ab und begründet das im Folgenden zunächst mit der Notwendigkeit des Schutzes von Fläche und Boden (unbedingte Reduzierung der Inanspruchnahme von Fläche gemäß den Vorgaben der Bundesregierung und des Umweltbundesamtes auf – weniger als – 30 Hektar pro Tag!!! bis zum Jahr 2030).

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass es sich bei der vorliegenden beplanten Fläche um ein lange verpachtetes und landwirtschaftlich genutztes Gelände handelt, das (schon jetzt durch Kündigung) für eben diese landwirtschaftliche Nutzung verloren ist. Aktuell wurde beim Bauerntag in Münster Ende Juni der stetig voranschreitende Flächenfraß scharf kritisiert, da er die Existenz der Landwirte bedroht.

Unsere Ablehnung bezieht sich im Besonderen auf die Inanspruchnahme besonderer Schutzgüter des Artenschutzes und des Landschaftserlebens, die planungsrechtlich bisher durch Beschlüsse öffentlicher Institutionen und Gremien schriftlich fixiert wurden. Im Einzelnen gehören dazu Ziele der Landesplanung im

Regionalen Raumordnungsplan, wie etwa die Darstellung dieses Gebietes als Vorbehaltsgebiet für Erholung. Schon darauf bezogen müssten auf politischer Ebene für den Bereich der VG Wissen Zielkonflikte bestehen, denn es gibt in der Stadt Wissen ein Büro, welches mit Wanderkarten und dem Hinweis auf Themenwege auf die Besonderheiten / Schönheiten des „Wisser Landes“ hinweist (z.B. den Botanischen Weg). Der Blick auf entsprechend geplantes und bebautes weithin sichtbares Gelände wäre in diesem Fall wohl ein eher negativer „Eye-Catcher“ (Man nennt das Konzept ja auch „Störer“) und würde das positive erholsame Landschaftserlebnis schmälern.

Aber auch die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges, der die Höhenzüge im Umfeld der Sieg vor allzu menschlicher Beeinflussung im Sinne des Landschafts- und Artenschutzes schützen soll, steht der Landesplanung abträglich gegenüber. In den Planungsvorbetrachtungsausführungen aus dem Jahr 2015 (Landschaftsanalyse - von Dipl.-Ing. Hachenberg) bzw. dann 2021 wird leider oder fehlerhaft der Aspekt des Regionalen Grünzuges trotz offensichtlichen Vorhandenseins nur kurz erwähnt (Aufstellung des Bebauungsplans 2021, S. 23). Hier muss aus unserer Sicht dringend planerisch nachgearbeitet und das Moment eines möglichen Zielabweichungsverfahrens beachtet werden!

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange sollte bei der Planung vernetzte Biotop genauer und differenzierter betrachtet werden. Uns erscheint das geplante Gebiet wegen seiner Feld-, Wald-, Wiesen- und vor allem der Saumstrukturen äußerst wertvoll. So handelt es sich hier etwa für die Feldlerche, die von uns mehrfach beobachtet wurde, um ein potentiell Brutbiotop, zumindest um ein Trittsteinbiotop für diesen selten gewordenen, Offenland bevorzugenden Vogel. Für Fledermäuse, die in den nahe gelegenen Waldstrukturen mit alten Bäumen ihre Schlafplätze haben, findet sich hier ein wichtiges Jagdhabitat. Mit Hilfe von Lockstöcken wurde hier auch die Wildkatze nachgewiesen. Bei einer Bebauung wird sie sich unserer Meinung nach wohl aus diesem, „ihrem“ Nahrungsbiotop, zurückziehen. Außerdem erhöhen zu erwartende freilaufende Hauskatzen ggf. das Risiko unerwünschter Kreuzungen (Siehe: Sabrina Streif, Forschungsergebnisse der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg bzw. Universität Freiburg).

Das gesamte geplante Gebiet liegt im „Landschaftsschutzgebiet Holpebachtal und Landschaften um Birken-Honigsessen“, dessen Zustandekommen die Stadt Wissen seinerzeit ausdrücklich bei der Etablierung mit der Kenntnis, dort Eigentum zu besitzen, zugestimmt hat, und für welches der Kreis Altenkirchen Festsetzungen schriftlich fixiert hat. Letztere dienen eindeutig dem Erhalt des Landschaftsbildes, welches durch eine hohe Reliefenergie und ausgeprägte Raumbildung (siehe § 3 Schutzzweck der Verordnung) geprägt ist! Die Inanspruchnahme dieses Gebietes würde den Raumbildungseffekten stark entgegenwirken. Aus den vorgenannten Gründen sprechen wir uns als Naturschutzorganisation und Kreisgruppe Altenkirchen des BUND gegen eine Befreiung von diesen Zielen aus. Bisherige Versprechungen, Inaussichtstellungen oder sogar Genehmigungen seitens der Kreisbehörde im Zusammenhang mit einer ehemaligen Planung als Gewerbegebiet sollten daher unbedingt und zeitnah juristisch klargestellt werden!

Zum Schluss unserer Stellungnahme möchten wir einen Aspekt einbringen, der für alle Kommunen und damit für fast alle Einwohner / Menschen immer wichtiger geworden ist und auch uns große Sorge macht. Das Plangebiet ist stark hängig und muss durch Hangsicherungsmaßnahmen baulich begleitet werden, was den Anspruch einer mustergültigen Siedlung im Sinne des Klimaschutzes schmälert, weil hier doch

wieder Beton eingesetzt wird, bei dem in der Herstellung viel CO<sub>2</sub> freigesetzt wird. Zunehmende Starkregenereignisse lassen trotz entsprechender geplanter baulicher Maßnahmen bei einer solchen exponierten Lage befürchten, dass nicht kontrollierbare Flutrinnen entstehen. Hier müssen im Falle einer Bebauung unbedingt die Karteneintragungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes beachtet und entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Würde man auf eine Bebauung verzichten, fielen auch dieses Risiko durch den gegebenen Untergrund der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche weg.

Mittlerweile scheint es dazu eine neue Entwicklung bei ähnlichen Bauplanungen zu geben, die einer Verantwortung Rechnung trägt, die den Schutz von Menschen vorrangig vor der Verwirklichung von (z.T. ehrgeizigen) Bauprojekten sieht. Immerhin führte in der Ortsgemeinde Niederfischbach (auch als Empfehlung des Bauamtes der VG Kirchen) eine solche Beachtung, ausgesprochen durch die SGD Nord, dazu, dass die geplante Wohnbebauung in einem hängigen Gebiet nicht wie geplant zur Ausführung kommen darf.

Bei den Abwägungsentscheidungen, auf welcher Ebene auch immer, sollte die Forcierung der (städtischen) Innenraumentwicklung vor der Inanspruchnahme des Außenraumes, wie bei dem beplanten Gebiet von der Stadt Wissen angestrebt und in Kauf genommen wird, unbedingt Vorrang haben, was mittlerweile viele Kommunen (z.B. auch die Stadt Kirchen, die Gemeinde Niederfischbach, aber auch schon die Stadt Wissen selbst im Kernbereich) immer weiter anstreben. Das bedeutet konkret, neuen Wohnraum zu schaffen durch Aufstockung, Anbauten, die Nutzung von Restflächen (Baulücken) usw., obwohl die Verwirklichung eines solchen Ansatzes (auch durch die Problematik der jeweiligen Eigentumsverhältnisse) nicht einfach ist und ggf. einen „langen Atem“ verlangt. In der Stadt Wissen steht zudem ein neuer Bebauungsplan für den Bereich Böhmerstraße kurz vor der Veröffentlichung. Hier schließt sich die Wohnraumentwicklung im Bereich „Köttinger Höhe“ mit allen vorhandenen Vorteilen der Infrastruktur an die vorhandene Besiedlung an. Solche Konzepte der Innenraumverdichtung werden von uns, auch als geeignete Maßnahme zur Schonung von Fläche und Boden, unbedingt für notwendig erachtet und entsprechend unterstützt.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass wir den Prozess der Planung eines Baugebietes „Rödderstein“ bzw. „Auf der Sieghöhe“ der Stadt Wissen mit Interesse und kritisch auf vielfältige Weise begleitet haben, unter anderem auch durch ein gutes und konstruktives Gespräch mit Herrn Berno Neuhoff, dem Bürgermeister der Stadt und Verbandsgemeinde Wissen, und der Fachbereichsleiterin Fachbereich 3, Frau Kerstin Roßbach. Bei der ausführlichen Erläuterung des Vorhabens „Rödderstein“ ist uns durchaus bewusst geworden, dass die Stadt Wissen hier ein aus ihrer Sicht einmaliges Vorzeigeprojekt urbanen Wohnens plant, das für künftige Bauherren (und -frauen) aus vielerlei Sicht (Lage, Konzeption, Energie ...) äußerst attraktiv sein soll. Das sind ehrgeizige und zunächst wohl auch nachvollziehbare Pläne, die aber aus unserer Sicht die Gefahr in sich tragen, dass man sich in etwas verrennt und den nötigen Abstand kritischer Betrachtung und damit auch wichtige und zentrale Grundlagen des Naturschutzes vernachlässigt.

**Inhalt:**

*Die Kreisgruppe Altenkirchen des BUND lehnt die Bebauung des „Rödderstein“ aus folgenden Gründen ab:*

1. Flächenverbrauch

2. Verlust landwirtschaftlicher Flächen und mögliche Existenzgefährdung von Landwirten
3. Betroffenheit des Vorbehaltsgebiets Erholung, Landschaftserleben und Landschaftsästhetik
4. Inanspruchnahme eines Regionalen Grünzugs
5. Artenschutzrechtliche Bedeutung des Gebiets
6. Landschaftsschutz / Landschaftsschutzgebiet
7. Klimaschutz und Starkregen
8. Vorrang der Innenentwicklung

#### **Abwägung:**

1. Bzgl. des Themas Flächenverbrauch wird auf die Abwägung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer unter Punkt 6 oben verwiesen.  
Demnach geht der Flächennutzungsplan insbesondere in Kapitel 3 (Alternativen der Wohnbaulichen Entwicklung), aber auch bei der Bemessung von Innenentwicklungspotenzial und Baulücken in Kapitel 4 der Begründung umfassend auf fehlende Alternativen zur wohnbaulichen Entwicklung ein. Größere Baulandpotenziale sind im Innenbereich der Stadt Wissen nicht mehr vorhanden.  
Die Stadt hat seit Jahren kein größeres Baugebiet mehr ausgewiesen. Gleichzeitig ist der aktuelle Bedarf für ein größeres Wohngebiet in der Stadt Wissen vorhanden, wie aus Anfragen an die Stadtverwaltung hervorgeht. Die angeführten 11,5 ha umfassen auch 4,4 ha Grün- und Waldflächen. Die Netto-Baulandfläche beläuft sich auf 5,7 ha, auf denen insgesamt 72 Baugrundstücke entstehen sollen.  
Die Entwicklung auf dem Rödderstein wird darüber hinaus durch Rücknahmen von Wohnbauflächen an anderer Stelle teilweise kompensiert. Die Planung steht im Einklang mit den seitens der Raum- und Landesplanung (insbesondere gemäß Z 30- Z33 RROP) zugestandenen Entwicklungsmöglichkeiten bis 2035.

Weitere Argumente werden nicht genannt.

#### **Ein erneuter Beschluss war nicht erforderlich.**

2. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen ist dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen gegenüber- und in die Abwägung eingestellt. Eine Existenzgefährdung von Landwirten ist ausgeschlossen. Der aktuelle Bewirtschafter der Fläche wird zum einen Bauland innerhalb des Plangebietes erhalten sowie als Nebenerwerbsbetrieb Pachtflächen seitens der Stadt bzw. VG Wissen erhalten.
3. Bzgl. der Betroffenheit des Vorbehaltsgebiets Erholung, der Einschränkung des Landschaftserlebens und der Landschaftsästhetik ist eine besondere Bedeutung des Eingriffsorts nicht festzustellen. Die Rodungsinsel ist weder Naherholungsgebiet noch von Radwegen berührt, sondern wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. In räumlicher Nähe ist keine touristische Infrastruktur vorhanden.  
Eine Bebauung des Plangebiets wird die Wahrnehmung der bisher als Grünland wahrnehmbaren Rodungsinsel jedoch zweifelsohne verändern. Wohngebiete sind jedoch normaler Teil der Landschaft und nicht per se abzulehnen.
4. Bzgl. der Betroffenheit des Regionalen Grünzugs wird auf die Ausführungen unter I.3 zur Stellungnahme der Kreisverwaltung unter Nr. 1 oben verwiesen.

Demnach ist das Plangebiet gemäß RROP weitgehend als Regionaler Grünzug ausgewiesen, die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen mithin nicht zulässig ohne Abweichung vom Ziel der Regionalplanung. Gleichzeitig ist die Planung nicht eindeutig räumlich und funktional an bereits bestehende Siedlungseinheiten angebunden, was nach Z 34 (LEP IV) sicherzustellen ist.

Der Antrag auf landesplanerische Stellungnahme wurde daher im März 2023 um einen Antrag auf Zielabweichung von den Zielen Z 34 LEP IV und Z 53 RROP ergänzt. Der Zielabweichungsantrag erläutert die vorhandenen Tatbestandsvoraussetzungen für eine Zielabweichung. Demnach liegen veränderte Tatsachen und Erkenntnisse vor, die unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sind und den regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berühren.

Zur Kompensation der Abweichung von den Zielen des Regionalen Grünzugs soll dieser um eine geeignete Erweiterungsfläche nördlich des Eingriffsbereichs ergänzt werden. Zusätzlich erfolgt eine zeitgemäße Umnutzung der Motocross-Strecke unmittelbar südöstlich des Plangebietes. Darüber hinaus übernimmt bzw. übernehmen auch jene Flächen im Stadtgebiet die Funktion der fachlichen Kompensation, welche im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche zu- rückgenommen werden und damit auch zukünftig als Grünflächen und zur Siedlungsgliederung ihre Funktionen im Naturhaushalt und der Erholung übernehmen können.

#### **Ein erneuter Beschluss war nicht erforderlich.**

5. Hinsichtlich des Artenschutzes wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation des Eingriffs vorgeschlagen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese hat zuletzt keine Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebiets mehr vorgetragen (siehe Stellungnahme unter Nr. 1 oben).
6. Bzgl. der Lage im Landschaftsschutzgebiet ist darauf hinzuweisen, dass bereits vor einigen Jahren seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebiets für große gewerbliche Hallen in Aussicht gestellt wurde. Der Bau von Wohnhäusern dürfte einen geringeren Eingriff in das Landschaftsbild bzw. das Landschaftsschutzgebiet darstellen als große gewerbliche Hallen. Insofern ist auch hier mit einer Genehmigung zu rechnen.
7. Die angesprochene Hanglage erhöht den Aufwand für das Bauen, Alternativen sind jedoch nicht vorhanden (siehe oben). Bzgl. Starkregen wird auf die Ausführungen unter IV zur Stellungnahme der Kreisverwaltung unter Nr. 1 oben verwiesen.
8. Bezüglich des Vorrangs der Innenentwicklung wird erneut auf die Abwägung der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer unter Punkt 6 oben sowie die Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan (Kap. 3 und 4) verwiesen. Demnach sind im Innenbereich Flächen zur weiteren wohnbaulichen Entwicklung nicht im erforderlichen Umfang verfügbar.

#### **Beschluss:**

Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind bei der Planung in weiten Teilen bereits berücksichtigt und/oder stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. An der Planung wird festgehalten.

**Beschlossen mit 20 Ja-Stimmen bei 4 Stimmenthaltungen.**

Das Ratsmitglied Michael Kölzer war bei der Abstimmung nicht anwesend.

**10. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ohne Anregungen oder Bedenken**

- Verbandsgemeindeverwaltung Wissen, Fachbereich 2 – Soziales und Sicherheit (Ordnungsamt), Rathausstraße 75, 57537 Wissen, E-Mail vom 20.07.2023
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, 54292 Trier, E-Mail vom 08.08.2023

**II. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Keine

**III. Stellungnahmen aus der Beteiligung benachbarter Kommunen gemäß § 2 (2) BauGB**

Stellungnahme ohne Anregungen oder Bedenken

- Ortsgemeinde Morsbach, EG 14, Bahnhofstraße 2, 51597 Morsbach, E-Mail vom 28.07.2023

Seitens der Öffentlichkeit erfolgten keine Anregungen zu der Planung. Ebenso werden die Empfehlungen zur Würdigung der Stellungnahmen dargestellt sowie der jeweilige Abwägungsvorschlag. Die einzelnen Stellungnahmen und Würdigungsvorschläge werden in der Sitzung einzeln vorgetragen und ein Beschlussvorschlag dargestellt.

**Der Verbandsgemeinderat beschloss abschließend:**

- den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans mit seinen in Anlage 1 beschlossenen Änderungen, Ergänzungen und Modifizierungen in Plan, Text und Begründung zu billigen
- die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

Ferner wurden die Verwaltung und das Planungsbüro beauftragt:

1. Den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit dem Hinweis öffentlich bekannt zu machen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben,

2. die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

**Beschlossen mit 21 Ja-Stimmen bei 3 Stimmenthaltungen.**

Das Ratsmitglied Michael Kölzer war bei der Abstimmung nicht anwesend.

Kopie