

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

"Verbandsgemeinde Diez"



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a BauGB

Verbandsgemeinde: Diez

Ortsgemeinden: Altendiez, Aull, Balduinstein, Birlenbach, Charlottenberg, Cramberg, Stadt Diez, Dörnberg, Eppenrod, Geilnau, Gückingen, Hambach, Heistenbach, Hirschberg, Holzappel, Holzheim, Horhausen, Isselbach, Langenscheid, Laurenburg, Scheidt, Steinsberg, Wasenbach

Genehmigungsfassung

Stand: August 2023, Zusammenfassende Erklärung erstellt im Januar 2024

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und Planungsziel	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Alternativenprüfung.....	1
2 Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3 Verfahrensablauf und Abwägung	4
3.1 Landesplanerische Stellungnahme	5
3.2 Frühzeitige Beteiligungen	6
3.3 Förmliche Beteiligungen	9
3.4 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden.....	13

Zusammenfassende Erklärung

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

1 Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Ausgangslage

Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez wurde im Jahr 1998 vom Rhein-Lahn-Kreis genehmigt. Der Zeitraum von mittlerweile über 20 Jahren macht eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Verbandsgemeinderat hatte den Grundsatzbeschluss zur Neuaufstellung in seiner Sitzung am 08.03.2018 beschlossen, hierzu gehörte auch die Erstellung eines neuen Landschaftsplans.

Die Veränderungen der, auf Verbandsgemeindeebene nicht immer beeinflussbaren Faktoren, wie Bevölkerungsentwicklung und -struktur, wirtschaftliche Entwicklung, die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung etc. machten die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans notwendig.

1.2 Alternativenprüfung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Diez waren noch rund 66 ungenutzte gewerbliche, gemischte und wohnbauliche Bauflächen enthalten. Da diese seit 20 Jahren keiner Bebauung zugeführt bzw. nicht verbindlich überplant wurden, wurden diese Bauflächen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan hinsichtlich ihrer Eignung als Baufläche geprüft und mit anderen Flächen bei den jeweiligen Ortslagen verglichen. Die Landesplanerische Stellungnahme wurde daher bewusst mit einer Vielzahl an Einzelflächen, sowohl aus dem wirksamen Flächennutzungsplan als auch neue Flächen, beantragt. Alle Bestandsflächen und neuen Flächen wurden unter städtebaulichen Kriterien (Einfügung der Entwicklungsfläche in das Ortsbild, Bebaubarkeit der Fläche, Standortqualität, Verkehrliche Erschließung, Ausstattung bzw. Erreichbarkeit von Infrastruktur) bewertet. Damit wurde eine Alternativenprüfung vorgenommen.

Zum Planungsstand für die Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme (15.12.2020) waren etwa 238 ha Flächen enthalten, die mit einer veränderten Nutzung dargestellt werden sollten, wovon allerdings 133 ha alleine auf den Golfplatz entfielen. Hinzu kamen ungenutzte gewerbliche, gemischte und wohnbauliche Bestandsflächen im Außenbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 78 ha, wovon etwa 59 ha auf Wohn- und Mischbauflächen entfielen. Da aufgrund der Schwellenwertberechnung nur etwa die Hälfte davon an Wohn- und Mischbauflächen außerhalb der Ortslagen ausgewiesen werden durfte, war der Verbandsgemeinde bewusst, dass sie von den vorgeschlagenen Flächen im Laufe des Verfahrens rund die Hälfte der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zurücknehmen muss.

Diese deutliche Reduzierung erfolgte auf der Grundlage der Bewertung der Flächen, der Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahme, den Abstimmungen mit den Gemeinden, den Ergebnissen der Beteiligungen und des Umweltberichtes.

Im Ergebnis wurden Flächen aus dem Flächennutzungsplan 1998 in Gänze entnommen, teilweise entnommen und teilweise durch andere Flächen ersetzt. Dieses Vorgehen, mit vielen Flächen das Verfahren zu beginnen und stetig zu reduzieren, entspricht einer Alternativenprüfung.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde für die förmlichen Beteiligungen ein neuer Landschaftsplan erstellt. Aufbauend auf einer detaillierten Bestandsaufnahme wurde ein Landschaftsplanerisches Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept erstellt. In der Bestandsaufnahme wurden folgende naturräumliche Grundlagen ermittelt:

- Geologie, Geomorphologie, Bodenformengesellschaften
- Klima, Makroklima, Geländeklima
- Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete, Hydrologie
- Biototypen, Nutzungsstrukturen, heutige potenzielle natürliche Vegetation, Planung vernetzter Biotopsysteme
- Naturräumliche Gliederung, Landschaftsbildeinheiten, Ausstattung der Landschaft mit erholungsfunktionalen Einrichtungen
- Historische Entwicklung der Landschaft

Daraufhin wurden diese Grundlagen in Bezug auf folgende Schutzgüter beurteilt:

- Geodiversität: Bodenerosionsgefährdung, Schadstoffeintrag, Böden als Archiv für Kultur- und Naturgeschichte, Geotope
- Hydrogeologie: Gefährdungsursachen, Grundwasserüberdeckung, Wasserschutzgebietes, Altablagerungen
- Klima, Klimaschutz: Klimastrukturtypen/Klimatope, Bioklimatische Stufen, Klimatische Funktionen, Schadstoffbelastung
- Biodiversität: Biototypen/Nutzungsstrukturen mit Bewertung, Schutzgebiete
- Landschaftsstruktur, Landschaftsbild, Landschaftserlebnis- und Erholungsfunktion

Nach einer Erfassung und Bewertung der verschiedenen Nutzungen und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde ein Landschaftsplanerisches Ziel- und Entwicklungskonzept erarbeitet.

Für das Ziel- und Entwicklungskonzept werden für die verschiedenen Schutzgüter (s.o.) sowie für die unterschiedlichen Nutzungen (s.o.) Leitbilder und Ziele aufgestellt. Ein räumliches Leitbild wurde gleichermaßen entwickelt. Zur Verwirklichung der Leitbilder und Ziele wurden daraufhin Maßnahmen zur Umsetzung der Konzeption erarbeitet.

Das Ziel- und Entwicklungskonzept ist in vier Karten dargestellt:

- Schutzgebiete und Flächen mit besonderer Schutz- Entwicklungsfunktion: internationale Schutzgebiete, nationale Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Biotopverbund, Schutzwürdige Biotope, Kompensationsflächen, Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, gesetzliche Überschwemmungsgebiete, Erholungswald, Denkmalschutz und Bodenschutz

- Biotopverbund: landesweiter, regionaler und lokaler Biotopverbund
- Landschaftserlebnis und Erholungsfunktion: Wanderwege, Radwanderwege, Touristik, Landschaftsästhetischer Erlebnisbereich, Bereich mit hohem bis sehr hohem ästhetischen Funktionswert, Schutzgebiete, Erholungswald
- Maßnahmen nach Biotopkomplexen mit Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Umsetzung landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Zielsetzung

Der Landschaftsplan wurde generalisiert in den Flächennutzungsplan übernommen und dient als Fachgutachten, um für nachfolgende Planungsebenen auf detailliertere Informationen zurückgreifen zu können, als in der Integrationsfassung enthalten sind.

Auf der Grundlage des neuen Landschaftsplan und der Darstellung der neuen geplanten Bauflächen wurde ein Umweltbericht erstellt. Da die Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 als Bauflächen dargestellt waren, als mit den Zielen der Landesplanung abgestimmt gelten, konnte sich der Umweltbericht auf die reinen Neudarstellungen beschränken. Der Umweltbericht beinhaltet - auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme der Biotop-/ Nutzungsstrukturen durch örtliche Begehung und Luftbildauswertung, einer Auswertung von digitalen Informationsdiensten, einschlägiger Fachliteratur und Fachplanungen - neben der Bewertung aller Schutzgüter, auch eine überschlägige Prüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten.

Eine Einschätzung im Umweltbericht, ob die Planungen zu erheblichen Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten (FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten) in der Umgebung führen könnten, ergab, dass dies nicht zu erwarten ist bzw. auf nachfolgenden Planungsebenen die Verträglichkeit nachgewiesen werden muss.

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanneuaufstellung enthält für jede Neudarstellung eine Zusammenfassung und Bewertung mit der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter und Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation nachteiliger Umweltauswirkungen.

Im Ergebnis stehen die geplanten Änderungen der Nutzungen nicht grundsätzlich den Belangen des Umweltschutzes entgegen, sofern geeignete Maßnahmen, mit denen Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können, berücksichtigt werden.

3 Verfahrensablauf und Abwägung

Bearbeitungs- /Verfahrensschritt	Gremium/zuständige Stelle	Datum*
Aufstellungsbeschluss über die Neuaufstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Diez	Verbandsgemeinderat	08.03.2018
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Verbandsgemeindeverwaltung	06.04.2022
Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs (städtebaulicher Teil nur Ortslagen), Beratung und Beschlussempfehlung/ Beschlussfassung	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	26.05.2020 18.06.2020
Vorstellung des Flächennutzungsplanvorentwurfs in den einzelnen Gemeinden, insbesondere Beratung über die Neuausweisungen		24.08- 27.08.2020
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über den modifizierten Vorentwurf des Flächennutzungsplans (städtebaulicher Teil nur Ortslagen)	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	24.11.2020 10.12.2020
Beantragung der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung	15.12.2020
Einleitung des Beteiligungsverfahrens	Kreisverwaltung	26.01.2021
Bekanntgabe der landesplanerischen Stellungnahme	Kreisverwaltung	04.08.2021
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über: - die Inhalte der Landesplanerischen Stellungnahme, - den Vorentwurf des Flächennutzungsplans insbesondere über die Änderungsflächen (Neuausweisungen) - die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	05.10.2021 16.12.2021
Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung	07.04.2022
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	Verbandsgemeindeverwaltung	06.04.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Verbandsgemeindeverwaltung	06.04.2022 bis 05.05.2022
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	06.09.2022 22.09.2022
Beratung und Beschlussempfehlung/ -fassung über: - den Landschaftsplan - den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan - die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	29.11.2022 15.12.2022
Öffentliche Bekanntmachung der Offenlage	Verbandsgemeindeverwaltung	04.01.2023
Offenlage des Flächennutzungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	Verbandsgemeindeverwaltung	13.01.2023 bis 13.02.2023
Beteiligung der benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	Verbandsgemeindeverwaltung	16.12.2022
Beratung und Beschlussfassung über die Anregungen der benachbarten Gemeinden, der Öffentlichkeit und der Behörden, Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan	Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt Verbandsgemeinderat	13.06.2023 29.06.2023

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

3.1 Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 15.12.2020 wurde die Landesplanerische Stellungnahme beantragt. In der Landesplanerischen Stellungnahme vom 30.07.2021 wird die Lage und Funktion der Verbandsgemeinde beschrieben und auf der Grundlage der beteiligten Stellen aus dem Anhörverfahren Anregungen und Hinweise zu der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Allgemeinen und zu den einzelnen Flächen gegeben.

Dabei wurde im Allgemeinen insbesondere auf das Erfordernis der Rückführung von Potenzialflächen zur Einhaltung des Schwellenwertes hingewiesen. Es müsse berücksichtigt werden, dass sich die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete an die Siedlungsstruktur anpassen und an den bestehenden sozialen, kulturellen, verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen orientieren soll. Neue größere Siedlungsgebiete sollen möglichst an den ÖPNV angebunden werden. Dabei soll in den zentralen Orten durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden. Auf die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung, die zur Folge haben, dass in Gebieten wie z.B. regionalen Grünzügen, keine neuen Siedlungsgebiete ausgewiesen werden dürfen, wurde hingewiesen. Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen Freiräume nur in Anspruch genommen werden, wenn öffentliches Interesse begründet sei und eine unvermeidbare Inanspruchnahme möglichst flächensparend und umweltschonend erfolge. Nutzungen und Eingriffe seien auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.

Zu jeder Einzelfläche wurde wiedergegeben, inwiefern es sich um eine redaktionelle Anpassung, die Übernahme einer Bestandsfläche, eine Neuausweisung oder Entnahme handelt. Dabei wurde insbesondere bei den Neuausweisungen eine landesplanerische Empfehlung ausgesprochen, in welchem Umfang die Fläche eine sinnvolle Siedlungserweiterung darstelle oder (in Teilen) problematisch werden könne. Die Ergebnisse des Anhörverfahrens hinsichtlich der Betroffenheit der Landwirtschaft, von Altablagerungen, von Bodendenkmälern, Wasserschutz, Immissionsschutz sowie die Betroffenheit von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gingen aus den Aussagen zu den Einzelflächen hervor.

Die Ergebnisse der Landesplanerischen Stellungnahme wurden ausgewertet und im September 2021 mit den Gemeindeverwaltungen unter der Prämisse einer Flächenreduzierung besprochen. Das Ergebnis dieser Gespräche wurde in die Unterlagen eingearbeitet und mit Auswertung der Landesplanerischen Stellungnahmen im Detail am 05.10.2021 im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt vorberaten und am 16.12.2021 im Verbandsgemeinderat beraten und beschlossen.

Die Änderung der Flächenabgrenzung vom Planungsstand der Landesplanerischen Stellungnahme zum Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung kann den beigefügten Plänen entnommen werden.

3.2 Frühzeitige Beteiligungen

Zum Planungsstand für die frühzeitige Beteiligung (März 2022) waren etwa 243 ha Flächen enthalten, die mit einer veränderten Nutzung dargestellt werden sollten, wovon allerdings 133 ha alleine auf den Golfplatz entfielen. Eine Änderung der Nutzung ist auch die Entnahme einer Baufläche. Hinzu kamen ungenutzte gewerbliche, gemischte und wohnbauliche Bestandsflächen im Außenbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 68 ha, wovon etwa 51 ha auf Wohn- und Mischbauflächen entfielen. Da aufgrund der Schwellenwertberechnung nur etwa 70 % davon an Wohn- und Mischbauflächen außerhalb der Ortslagen ausgewiesen werden durfte, war der Verbandsgemeinde bewusst, dass sie von den vorgeschlagenen Flächen im Laufe des Verfahrens nochmals rund 30 % der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zurücknehmen muss.

Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten mit dem städtebaulichen Teil der Flächennutzungsplanneuaufstellung ohne Darstellung der Nutzung der Außenbereichsflächen, Landschaftsplan und Umweltbericht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach Bekanntmachung am 06.04.2022 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich vom 06.04.2022 bis 05.05.2022 über die Planung zu informieren und sich zu äußern. Es gingen Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan im Allgemeinen, hier insbesondere den Flächenverbrauch und zu den Einzelflächen ein.

Im Einzelnen wurden die Aufnahmen weiterer Bauflächen in den Flächennutzungsplan, die Entnahme einzelner Bauflächen oder der Tausch angeregt.

Zu der gewerblichen Baufläche Bi-19N wurde die Auffüllung der Abgrenzung nach Norden mit Wohnbaufläche angeregt.

Die Fläche wurde nach Norden und Osten erweitert, auch um keine landwirtschaftlich aufwendig zu bewirtschaftenden Restflächen abzugrenzen. Die Erweiterung erfolgte aber als gewerbliche und nicht wie angeregt als Wohnbaufläche.

Zu der Wohnbaufläche St-4 wurde wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb angeregt, sie weiterhin als gemischte Baufläche und nicht als Wohnbaufläche darzustellen.

Die Fläche wurde als Wohnbaufläche beibehalten, wobei die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander in einer schalltechnischen Untersuchung in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren geprüft werden muss.

Zu der Wohnbaufläche St-5 wurde angeregt den zu entnehmenden Teil und den beizubehaltenden Teil wegen der Nähe zu einer Pferdepension zu tauschen.

Die Flächen wurden wegen der Erschließbarkeit und dem Ortsbild nicht getauscht.

Zu der gemischten Baufläche St-6N und der gewerblichen Baufläche St-7N wurde deren Entnahme aus Gründen des Immissionsschutzes, der Nähe zum Friedhof und dem Verlust von Ackerfläche angeregt.

Die Flächen wurden beibehalten. Ein Abstandsstreifen zum Friedhof ist nicht notwendig und der Immissionsschutz ist in einem Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 07.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Folgende Behörden äußerten sich nicht bzw. gaben an, keine Bedenken zu haben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Generaldirektion Kulturelles Erbe -Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte-, Handwerkskammer Koblenz, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Landesbetrieb Mobilität, Fachgruppe Luftverkehr, Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung-Niederlassung Diez, Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Landeskirchenleitung Hessen, Bischöfliches Ordinariat, Syna GmbH, Energieversorgung Limburg, INEXIO-Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA, Stadtwerke Diez, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Verbandsgemeindeverwaltung - Fachbereich 2, Gemeinde Elz, Verbandsgemeinde Aar-Einrich, Magistrat der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeinde Montabaur, Gemeindevorstand Hünfelden.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Industrie- und Handelskammer** wies darauf hin, dass Unternehmen langfristige Planungssicherheit benötigen.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Deutsche Bahn AG, DB Immobilien**, gab allgemeine Hinweise auf Sicherheitsbestimmungen in der Nähe von Bahnstrecken.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** äußerte sich im Allgemeinen zum Flächenverbrauch und aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde. Zu den Einzelflächen wurden Anregungen zu den jeweiligen Flächengrößen, teilweise mit Vorschlägen zur Reduzierung, eingebracht. Die **Landwirtschaftskammer** äußerte sich zu den Einzelflächen und regte teilweise die Reduzierung oder Entnahme an, wenn der landwirtschaftliche Flächenentzug in Wertigkeit oder Größe oder die Nähe eines landwirtschaftlichen Betriebes vorlagen. Bei der Auswahl von Ausgleichsflächen sollen landwirtschaftliche Flächen geschont werden.

Der Flächenverbrauch war durch die Rücknahme von Flächen bereits reduziert und wurde nochmals verringert. Innenpotenziale stehen nicht zur Verfügung. Bei besonderer Betroffenheit hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen oder der Nähe zu Betrieben wurden Alternativen geprüft, diese aber wegen anderer Belange nicht weiterverfolgt (z.B. BI-19). Bei Beibehaltung der Flächen, z.B. mangels Alternativen oder bereits vorliegender Einschränkungen von Betrieben, wurde die Betroffenheit in den Bewertungstabellen für die nachgeordneten Planungsebenen vermerkt.

Die Versorgungsträger bzw. deren Beauftragte **Westnetz GmbH, Amprion GmbH, PLEdoc GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH** wiesen auf Leitungen innerhalb bzw. am Rand der Plangebiete hin.

Die Leitungen wurden soweit erforderlich, in der Planzeichnung vervollständigt.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie** machten auf Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler aufmerksam.

Die Hinweise wurden in die Bewertung der Einzelflächen aufgenommen.

Der **Landesbetrieb Mobilität** teilte zu jeder Einzelfläche mit, inwiefern eine klassifizierte Straße bzw. die Lage innerhalb einer Ortsdurchfahrt bzw. Erschließung über Gemeindestraße vorliegt. Auf Abstände zu den klassifizierten Straßen, die Erschließung und auf potenziellen Verkehrslärm wurde mit Angabe der Verkehrsbelastung jeweils hingewiesen.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus. Bei Bedarf wurden die Informationen in den Bewertungstabellen vermerkt. Aus der gewerblichen Baufläche Dz-42N wurde der Verlauf der geplanten Südumgehung Limburg-Diez ausgespart und die die Südumgehung nachrichtlich darstellt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**, wies auf die Notwendigkeit von Schalltechnischen Untersuchungen bei der Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der Nähe von Wohnbauflächen hin (HP-12N).

Das Erfordernis einer Schalltechnischen Untersuchungen in einem Bebauungsplanverfahren war in der Bewertungstabelle bereits vermerkt.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** teilte mit, dass konkrete Aussagen zu Bergwerksfeldern aufgrund der Vielzahl der Flächen erst bei nachgelagerten Planungen erfolge. Auf allgemeine Gesichtspunkte der Ingenieurgeologie und die einschlägigen Normen zu Boden und Baugrund sowie zu potenziellen Gefährdung durch Geländeabsenkungen und Erdfälle wurde aufmerksam gemacht. Aus rohstoffgeologischer Sicht wurde auf Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau hingewiesen. Die Fläche St-9 sei mit einem Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau überlagert und wurde im Überlagerungsbereich abgelehnt.

Die allgemeinen Inhalte der Stellungnahme wirkten sich nicht auf die Planung aus. Die Informationen zu potenziellen Gefährdungen wurden bei den Einzelflächen in die Bewertungstabellen aufgenommen. Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffabbau aus dem Regionalen Raumordnungsplan wurden ergänzt. Bei der Überlagerung der Fläche Steinsberg St-9N mit einem Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau handelt es sich um eine Vorratsplanung als Nachnutzung nach abgeschlossenem Bergbau. Die Fläche wurde verkleinert.

Das **Forstamt Lahnstein** wies auf den Erhalt von Waldflächen und einzuhaltende Waldabstände hin, insbesondere bei Bauflächen in Laurenburg.

Die Bewertungstabellen der Einzelflächen wurden bei Bedarf ergänzt. Die Flächen in Laurenburg wurden mangels Alternativen beibehalten.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Brandschutzdienststelle**, gab allgemeine Hinweise zur Löschwasserversorgung.

Die Stellungnahme wirkte sich nicht auf die Planinhalte aus.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Wasserbehörde**, wies auf die Genehmigungspflicht zu Anlagen an Gewässern I. und II. Ordnung hin. Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete seien zu beachten. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung müsse in erster Linie die Versickerungsfähigkeit geprüft oder Alternativen aufgezeigt werden. Auf das Erfordernis wasserrechtlicher Erlaubnisse wurde hingewiesen. Die Auswirkungen von Starkregenereignissen und das Radonpotenzial seien zu berücksichtigen.

Die Bewertungstabellen der Einzelflächen wurden bei Bedarf ergänzt. Insgesamt wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan aus.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Naturschutzbehörde**, regte eine Überprüfung und Darstellung mit Überlagerungen von Bauflächen mit Ausgleichsflächen an. Eine abschließend Stellungnahme erfolge mit Vorlage des Landschaftsplans und des Umweltberichtes.

Im Falle von Überlagerungen mit Ausgleichsflächen wurden die Bauflächen reduziert oder dieser Umstand in den Bewertungstabellen vermerkt. Der Landschaftsplan und der Umweltbericht wurden für die förmlichen Beteiligungen beigelegt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**, gab allgemeine Hinweise zur Abwasserbeseitigung/Niederschlagswasserbewirtschaftung. Bei einzelnen Flächen wurde auf die Betroffenheit von Altdeponierungen und Wasserschutzgebieten hingewiesen. Die Wasserversorgung sei von den Verbandsgemeinden zu prüfen.

Die Bauflächen wurden bei Überlagerung mit der Wasserschutzgebietszone II reduziert, die übrigen Informationen wurden in den Bewertungstabellen vermerkt.

Die **Verbandsgemeindewerke** gaben Hinweise zur Erschließbarkeit der Einzelflächen mit Trink- und Löschwasser sowie zur Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Informationen wurden im Bedarfsfall in den Bewertungstabellen vermerkt.

Die Ortsgemeinden **Heistenbach, Hirschberg, Horhausen** trugen jeweils Anregungen zu den einzelnen Flächen in ihren Ortsgemeinden vor.

Die Inhalte aus den Stellungnahmen von Heistenbach waren bereits berücksichtigt.

Den Anregungen von Hirschberg wurde gefolgt.

Die Anregungen von Horhausen waren bereits zum Großteil berücksichtigt. Die Fläche Ho-9 westlich des Friedhofes wurde aufgrund der Anregung der Ortsgemeinde nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern wegen konkreter Anfragen als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Aufteilung in gemischte und gewerbliche Baufläche wurden die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt.

Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und am 06.09.2022 im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt vorberaten und am 22.09.2022 im Verbandsgemeinderat beraten und beschlossen.

Die Änderung der Flächenabgrenzung vom Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung zum Planungsstand der förmlichen Beteiligung kann den beigelegten Plänen entnommen werden.

3.3 Förmliche Beteiligungen

Auf Grundlage der Einzelbeschlüsse zu den Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen wurden die Unterlagen angepasst und der Landschaftsplan integriert.

Der Aufbau und die Inhalte des Landschaftsplans und der Detaillierungsgrad seiner Integration wurden am 29.11.2022 im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt vorberaten und am 15.12.2022 im Verbandsgemeinderat beraten und beschlossen. Auf der gleichen Sitzung wurden die angepassten städtebaulichen Unterlagen zur Flächennutzungsplanneuaufstellung mit Umweltbericht beschlossen sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligungen.

Zum Planungsstand für die förmliche Beteiligung (November 2022) waren etwa 242 ha Flächen enthalten, die mit einer veränderten Nutzung dargestellt werden sollten, wovon allerdings

133 ha alleine auf den Golfplatz entfielen. Eine Änderung der Nutzung ist auch die Entnahme einer Baufläche. Hinzu kamen ungenutzte gewerbliche, gemischte und wohnbauliche Bestandsflächen im Außenbereich mit einer Größe von insgesamt etwa 55 ha, wovon etwa 43 ha auf Wohn- und Mischbauflächen entfielen. Damit lagen die anrechenbaren Wohn- und Mischbauflächen im Außenbereich lediglich noch 2 ha oberhalb des rechnerischen Schwellenwertes. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Methodik der Schwellenwertberechnung eingeführt wurde, um ein übermäßiges Ausweisen an Wohnbauflächen im Außenbereich einzudämmen. Es ist nicht Intention von Z 31 des LEP IV bzw. Z 30ff RROP, mit dieser Methodik den Wohnbauflächenbedarf auf der Ebene einer Verbandsgemeinde quadratmetergenau zu ermitteln. In der Praxis müssen auch Aspekte wie die Erschließbarkeit und Bebaubarkeit berücksichtigt werden. Daher ist es im Einzelfall notwendig, z.B. eine gewisse Grundstückstiefe einzuhalten oder Fläche für eine Anbindung zur Verfügung zu stellen. Insgesamt wurde der Schwellenwertmethodik gefolgt und es wurden in Absprache mit den Ortsgemeinden nur die notwendigen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Der vorhandene Überhang von etwa 2,5 % war daher vertretbar. Hierbei gilt es auch zu bedenken, dass die Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen als Außenpotenziale gegenüber dem Flächennutzungsplan aus 1998 insgesamt um anzurechnende 13,8 ha reduziert wurden, die ohne die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bestehen geblieben wären.

Die förmlichen Beteiligungen erfolgten mit dem städtebaulichen Teil der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit Darstellung der Nutzung der Außenbereichsflächen durch Integration des Landschaftsplans, dem Landschaftsplan und dem Umweltbericht.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach Bekanntmachung am 04.01.2023 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich vom 13.01.2023 bis 13.02.2023 über die Planung zu informieren und sich zu äußern. Es gingen nur Stellungnahmen zu den Einzelflächen ein.

Zu der Wohnbaufläche Gü-10 wurde eine Erweiterung unter Berücksichtigung der Flurstücksgrenzen angeregt. Die dreieckige Teilung des Flurstücks in Wohnbaufläche und landwirtschaftliche Fläche sei für eine späteren Nutzung ungeeignet.

Die Abgrenzung wurde beibehalten, da sie nach städtebaulichen Gegebenheiten analog dem angrenzenden Baugebiet erfolgte und sich nach der Topografie richtete.

Zu der Wohnbaufläche HE-4 wurde deren Entnahme angeregt, da für ein bebautes Hinterliegergrundstück beitragsrechtliche Auswirkungen angenommen wurden.

Die Darstellung einer Wohnbaufläche löst keine Betragspflicht aus.

Zu der Wohnbaufläche St-4 wurden wegen der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb Bedenken geäußert.

Die Fläche wurde als Wohnbaufläche beibehalten, wobei die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander in einer schalltechnischen Untersuchung in einem verbindlichen Bauleitplanverfahren geprüft werden muss.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der benachbarten Gemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 16.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden um Stellungnahme zu der vorliegenden Planänderung gebeten. Folgende Behörden äußerten sich nicht bzw. gaben an, keine Bedenken zu haben: Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Handwerkskammer Koblenz, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Landesbetrieb Mobilität, Fachgruppe Luftverkehr, Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung-Niederlassung Diez, Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord - Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Vermessungs- und Katasteramt Westerwald-Taunus, Landesfischereiverband, Landeskirchenleitung Hessen, Bischöfliches Ordinariat, Energieversorgung Limburg, INEXIO-Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA, Stadtwerke Diez, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Verbandsgemeindeverwaltung - Fachbereich 2, Gemeinde Elz, Verbandsgemeinde Aar-Einrich, Magistrat der Kreisstadt Limburg a. d. Lahn, Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Verbandsgemeinde Montabaur, Gemeindevorstand Hünfelden.

Es gingen folgende teilweise abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, die wie folgt berücksichtigt wurden:

Die **Industrie- und Handelskammer**, die **Deutsche Bahn AG**, **DB Immobilien**, das **Forstamt Lahnstein**, die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord**, **Regionalstelle Wasserwirtschaft**, **Abfallwirtschaft**, **Bodenschutz**, die **Verbandsgemeindewerke** und der **Landesbetrieb Mobilität** verwiesen jeweils auf ihre vorherige Stellungnahme bzw. wiederholten diese inhaltlich. Der Landesbetrieb Mobilität und die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, gaben zusätzliche Informationen zu veränderten oder neu aufgenommen Flächen.

Die Stellungnahmen wirkten sich nicht auf die Planinhalte aus.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** teilte eine Betroffenheit der Belange der Bundeswehr mit, ohne diese zu benennen.

Die Behörde kann sich auf den nachfolgenden Planungsebenen konkreter äußern.

Das **Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel** sah seine bisherigen Anregungen berücksichtigt.

Die **Landwirtschaftskammer** äußerte sich zu den Einzelflächen und bedauerte teilweise den Entzug landwirtschaftlicher Fläche. Der Bedarf sei bei einzelnen Flächen näher zu prüfen. Auf die Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben wurde teilweise hingewiesen. Der Darstellung der Schwellenwertberechnung konnte gefolgt werden, wobei allerdings auf die Auswirkungen von Bebauungsplänen, für die der Flächennutzungsplan lediglich berichtigt werden musste, hingewiesen wurde.

Bei Beibehaltung der Flächen auf hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen oder in der Nähe von Betrieben, z.B. mangels Alternativen oder bereits vorliegender Einschränkungen von Betrieben, war die Betroffenheit in den Bewertungstabellen für die nachgeordneten Planungsebenen bereits vermerkt. Aufgrund der langen Geltungsdauer von Flächennutzungsplänen ist der Bedarf gerechtfertigt.

Da sämtliche Bebauungspläne in die Flächendarstellungen eingeflossen waren, wirkte sich die Stellungnahmen nicht auf die Planinhalte aus.

Der **Landesjagdverband** wies auf die teilweise großflächigen Bauflächen hin, bei denen es sich aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes um bedeutsame Flächen für Offenlandarten handelt und deren Ausgleich schwierig sei.

Unter Berücksichtigung der bereits erfolgten deutlichen Reduzierung der Bauflächen und da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein Planerfordernis nachgewiesen werden muss, wurde an den Flächenabgrenzungen festgehalten.

Die Versorgungsträger bzw. deren Beauftragte **Vodafon GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Westnetz GmbH, Amprion GmbH, Syna GmbH, PLEdoc GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH** wiesen auf Leitungen innerhalb bzw. am Rand der Plangebiete hin.

Die Lage der Leitungen wurden überprüft und soweit erforderlich und noch nicht geschehen, in der Planzeichnung vervollständigt. Auswirkungen auf die Flächenabgrenzungen hatten die nachrichtlichen Übernahmen nicht.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege und Direktion Landesarchäologie** machten auf Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler aufmerksam.

Die neuen Hinweise wurden in den Bewertungen der Einzelflächen ergänzt.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** verwies auf die bisherigen Stellungnahmen und begrüßte die Übernahme der Vorrangflächen Rohstoffsicherung. Auf die Überlagerung der Fläche St-9 mit einem Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau wurde erneut hingewiesen und abgelehnt.

Bei der Überlagerung der Fläche Steinsberg St-9N mit einem Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung handelt es sich um eine Vorratsplanung als Nachnutzung nach abgeschlossenem Bergbau.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Wasserbehörde**, gab Informationen zu neu aufgenommen bzw. veränderten Flächen sowie zur Starkregenvorsorge.

Die Bewertungstabellen der Einzelflächen wurden bei Bedarf ergänzt. Insgesamt wirkte sich die Stellungnahme nicht auf die Darstellungen im Flächennutzungsplan aus.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises, Untere Naturschutzbehörde**, regte eine Anpassung im Landschaftsplan hinsichtlich mittlerweile unter Pauschalschutz stehender Biotope an. Zu den Neuausweisungen wurde festgestellt, dass diese oft in der Nähe von Grünstrukturen liegen. Deren Herausnahme solle geprüft werden. Auf die im Umweltbericht als kritisch betrachteten Flächen wurde besonders hingewiesen.

Die redaktionellen Anpassungen im Landschaftsplan und Umweltbericht wurden vorgenommen. Das im Umweltbericht einzelne Flächen kritisch gesehen werden, wirkte sich nicht auf die Flächenabgrenzungen aus. Ein ggfls. erhöhter Untersuchungs- oder Ausgleichsbedarf ist mit der Bewertung im Umweltbereich hinreichend für die nachfolgenden Planungsebenen dokumentiert.

Die **ARGE Natur und Landschaft** äußert sich zu der Integration des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan, dem Freihalten wichtiger Korridore für den Klimaschutz sowie die Biotopvernetzung, der Reduzierung des geplanten Flächenverbrauches, Lösung des geplanten zunehmenden Verkehrs, Vorschlägen für Kompensationsflächen außerhalb des bebauten Bereiches und fehlenden nachrichtliche Übernahmen (§ 30er-Biotope, Kompensationsflächen).

Der Landschaftsplan wurde generalisiert in den Flächennutzungsplan integriert, was der Aufgabe des Flächennutzungsplans, der Darstellung der städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen, entspricht.

Hinsichtlich Klimaschutz und Biotopvernetzung kann eine Beeinträchtigung von Frischluftbahnen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Gebäudehöhe, innere

Durchgrünung) minimiert und die Wertigkeit für den Biotopverbund bzw. von Grünland in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Der Flächenverbrauch wurde im Vergleich zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1998 deutlich reduziert. Einzelne größere Flächen sind auch unter dem Belang der Wirtschaftlichkeit und Erschließungskosten zu betrachten, was bei größeren Flächen günstiger ist.

Der Landschaftsplan stellt mit der Darstellung des Biotopverbundes eine geeignete Grundlage für die Suche nach Ausgleichsflächen dar.

Die gesetzlich geschützten Biotope wurden aus dem Landesinformationssystem übernommen. Deren Kartierung obliegt dem Land und nicht der Verbandsgemeinde.

Insgesamt konnte an den Flächenabgrenzungen festgehalten werden.

3.4 Feststellungsbeschluss und Wirksamwerden

Über die Stellungnahmen aus den frühzeitigen und förmlichen Beteiligungen wurde am 13.06.2023 im Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt vorberaten und am 29.06.2023 im Verbandsgemeinderat beraten und beschlossen. Auf der gleichen Sitzung wurde der Feststellungsbeschluss auf Grundlage der angepassten Unterlagen gefasst. Es waren auf der Basis der Auswertungen der Stellungnahmen lediglich redaktionelle, aber keine inhaltlichen Änderungen erforderlich. Die Flächenabgrenzungen wurden nach den förmlichen Beteiligungen nicht verändert.

Nach Zustimmung der erforderlichen Zahl der Ortsgemeinden nach § 67 Abs. 2 GemO RLP kann die Flächennutzungsplanneuaufstellung der Kreisverwaltung zur Genehmigung vorgelegt werden.

Diez, den

(Maren Busch)

Bürgermeisterin