

**Landesplanerische Stellungnahme
zur Änderung des Flächennutzungsplanes
der Verbandsgemeinde Weißenthurm
für die Bereiche „Daubhaus/Raumental“, „Im Pfräder“, „Verlängerung Ochten-
dunger Weg“ in der Ortsgemeinde Kettig**

1. Vorbemerkungen
- ~~2. Lage und Funktion im Raum~~
3. Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten
4. Landesplanerische Beurteilung
5. Anregungen und Hinweise
6. Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
7. Abschluss des Verfahrens

1. Vorbemerkungen

Die Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm hat mit Schreiben vom 18.01.2012 die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 des Landesplanungsgesetzes (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2004 (GVBl. S. 41) zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Daubhaus/Rauental“, „Im Pfräder“ und „Verlängerung Ochtendunger Weg“ in Kettig beantragt. Die Unterlagen zur Durchführung des Verfahrens sind am 20.03.2012 eingegangen.

In der landesplanerischen Stellungnahme werden den Trägern der Bauleitplanung die bei der Aufstellung oder Änderung der Flächennutzungspläne zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben (vgl. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB). Diese Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) und im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) dargestellt.

Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat am 09.07.1980 Verbindlichkeit erlangt und zwischenzeitlich eine Vielzahl von Änderungen erfahren.

Die nunmehr zu beurteilende Änderung umfasst:

1. für den Bereich Daubhaus/Rauental die Umwidmung von ca. 0,8 ha gemischter Baufläche und ca. 5,5 ha Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Vorrangflächen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen,
2. für den Bereich „Im Pfräder“ die Umwidmung einer ca. 6,05 ha großen Vorrangfläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und
3. für den Bereich am Ende des Ochtendunger Wegs die Umwandlung eines ca. 0,52 ha großen, im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als landwirtschaftliche Vorrangfläche und landespflegerische Vorrangfläche (Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen) dargestellten Areals in Wohnbaufläche.

Das Beteiligungsverfahren für die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 26.03.2012 eingeleitet.

2. Lage und Funktion im Raum

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im LEP IV und im RROP festgelegt.

Das Verbandsgemeindegebiet Weißenthurm gehört der Region Mittelrhein-Westerwald an, ist dem Oberzentrum Koblenz zugeordnet, das gleichzeitig mittelzentrale Funktion für die Verbandsgemeinde hat. Die Verbandsgemeinde liegt in einem nach dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** ausgewiesenen verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. In der zentralörtlichen Struktur des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP) ist der Stadt Weißenthurm die Funktion „Grundzentrum im Grundnetz“ und der Stadt Mülheim-Kärlich die Funktion „Grundzentrum im Ergänzungsnetz“ zugewiesen. Die Verbandsgemeinde grenzt unmittelbar an das Oberzentrum Koblenz.

Nach Kapitel 1.1 – Raumstruktur, Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) haben sich in den Verdichtungsräumen räumlich zusammenhängende Siedlungsstrukturen herausgebildet, die die jeweiligen Gemeindegrenzen großer Städte überschreiten. Diese Siedlungsstruktur wird auch als Stadtregion beschrieben. Der Bevölkerung bietet sich hier die Möglichkeit, innerhalb eines überschaubaren Zeit- und Entfernungsbereichs zwischen einer Vielzahl von Standorten mit quantitativ und qualitativ vergleichbaren Angeboten der Daseinsgrundfunktionen zu wählen. Diese engen funktionalen Verflechtungen werden exemplarisch durch das Merkmal

der Zentrenreichbarkeit erfasst. Hier sind sowohl unter den Gesichtspunkten von Nachhaltigkeit, Gleichwertigkeit und Geschlechtergerechtigkeit als auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels viele Gestaltungs- und Ordnungsnotwendigkeiten geboten.

Die durch die vorliegende Planung betroffenen Bereiche der Ortsgemeinde Kettig befinden sich nach der Gesamtkarte des LEP IV, wie der größte Teil des Verbandsgemeindegebietes, in einem Bereich des großräumig bedeutsamen Freiraumschutzes. Darüber hinaus liegt ein Teil der Änderungsflächen in landesweit bedeutsamen Bereichen für die Landwirtschaft. Weitere zeichnerische Festlegungen sind nicht enthalten.

In der zentralörtlichen Struktur des **Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP)** ist der Ortsgemeinde Kettig keine Funktion zugewiesen. Nach dem Anhang „Strukturräume und besondere Funktionen der Gemeinden“ zum RROP liegt die Ortsgemeinde im hochverdichteten Raum (Strukturraumtyp 1) und ist mit der besonderen Funktion „Gewerbe“ versehen. Nach der Gesamtkarte ist der Änderungsbereich „Daubhaus/Rauental“ als Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Der Änderungsbereich „Im Pfräder“ liegt im Nord-Osten in einem regionalen Grünzug; darüber hinaus zu mindestens 75 v. H. in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Der Änderungsbereich „Ochtendunger Weg“ liegt zu über 90 v. H. in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Darüber hinaus enthält die Plankarte für die drei Änderungsbereiche keine weiteren Darstellungen.

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 12.09.2011 die Beteiligung gem. § 10 Abs. 1 LPIG und die öffentliche Auslegung gem. § 6 Abs. 4 LPIG des **Entwurfs des neuen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald (RROP-E 2011)** entsprechend § 14 Abs. 4 Nr. 2 LPIG beschlossen. Mit der Einleitung des Anhörungsverfahrens zum Planentwurf stellen die Ziele des RROP-E 2011 sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG dar und sind damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen werden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des neuen RROP in die Abwägung eingestellt werden müssen.

Nach der Plankarte zum RROP-E 2011 ist zunächst festzustellen, dass die Ortsgemeinde Kettig in der Schraffur eines Vorbehaltsgebiets Erholung und Tourismus liegt. Darüber hinaus sind im Änderungsbereich „Daubhaus/Rauental“ keine Darstellungen enthalten. Der Änderungsbereich „Im Pfräder“ liegt in einer sonstigen Freifläche. Süd-östlich liegt er randlich in einem regionalen Grünzug. Der Änderungsbereich „Ochtendunger Weg“ liegt in einer sonstigen Freifläche. Weitere zeichnerische Darstellungen sind nicht festgelegt.

Darüber hinaus formuliert der RROP-E 2011 Schwellenwerte zur bedarfsorientierten Wohnbauflächenentwicklung. In Z 30 legt er erstmalig eine Berechnungsmethode verbindlich fest. Durch die Formulierung in Z 33 wird auf Ebene der Flächennutzungspläne die Möglichkeit eines Flächentauschs festgeschrieben.

Der derzeit verbindliche **Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm** weist den Änderungsbereich „Daubhaus/Rauental“ als Wohnbaufläche bzw. gemischt Baufläche aus. Der Änderungsbereich „Im Pfräder“ ist als landwirtschaftliche Vorrangfläche (Acker, Grünland oder Sonderkulturen) dargestellt. Der Änderungsbereich „Ochtendunger Weg“ ist im Rahmen von Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft als landschaftspflegerische Vorrangfläche dargestellt.

3. Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten

Aus dem beigefügten Verteiler ergeben sich die am Verfahren Beteiligten (Anlage 1).

Folgende Beteiligte haben keine Stellungnahme abgegeben; damit kann angenommen wer-

den, dass zum jetzigen Planungsstand dortige Interessen durch die Änderung des Flächen-nutzungsplanes nicht berührt sind:

1. Vermessungs- und Katasteramt Mayen,
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Koblenz,
3. SGD Nord, Abt. Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz,
4. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Abteilung Gesundheit,
5. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 6.60 – Kreisstraßen,
6. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.3.53 - Landwirtschaft,
7. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.73 - Abfallwirtschaft.

Ausdrückliche Mitteilungen, dass keine Bedenken gegen die Planungen erhoben werden, erfolgten durch nachfolgende Verfahrensbeteiligte:

8. Handwerkskammer Koblenz,
9. IHK Koblenz,
10. RWE Westfalen-Weser- Ems Netzservice GmbH, Dortmund
11. Ampriön GmbH, Dortmund
12. Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH, Köln,
13. PLEdoc GmbH, Essen,
14. DLR Westerwald-Osteifel, Mayen,
15. LBM Cochem-Koblenz,
16. Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Referat 9.70 - Naturschutz.

Die übrigen Verfahrensbeteiligten haben sich wie folgt geäußert:

Die **Landwirtschaftskammer** erklärt sinngemäß, dass die zur geplanten Wohnbebauung vorgesehenen zwei Flächen in dem in der Entwurfsfassung vorliegenden neuen RROP Mittelrhein-Westerwald nicht mehr als landwirtschaftliche Vorrangfläche sondern als sonstige Freifläche dargestellt sind. Da die Umwandlung der beiden Vorrangflächen für die Landwirtschaft mit einer Gesamtgröße von ca. 6,57 ha in Wohnbauflächen und gleichzeitig die Umwandlung einer 6,28 ha großen Fläche von Wohnbau- bzw. Mischbaufläche in Vorrangflächen für die Landwirtschaft vorgesehen sei, könne die Flächenbilanz als nahezu ausgeglichen (Verlust von landwirtschaftlicher Fläche in einer Größenordnung von 0,29 ha) beurteilt werden. Unter Berücksichtigung dieser Flächenbilanz sowie des in der Entwurfsfassung vorliegenden RROP Mittelrhein-Westerwald müsse nicht zwingend ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden.

Die **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald** führt aus, dass mit Blick auf den Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplans die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Rahmen eines Flächentauschs von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Kettig grundsätzlich möglich sei.

Allerdings stehe einer Planung dieser Baugebiete bereits die weitgehende Überlagerung durch im derzeit verbindlichen Regionalplan ausgewiesene Vorranggebiete für die Landwirtschaft entgegen. Aus diesem Grund könne der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht zugestimmt werden. Darüber hinaus lägen die Plangebiete im regionalen Grünzug.

Die **DB Energie GmbH** trägt vor, dass Sie als Netzbetreiberin der zum Änderungsbereich am nächsten gelegenen Stromleitung im weiteren bauleitplanerischen Verfahren zu beteiligen sei, soweit eine Überplanung des Schutzstreifens vorgenommen wird.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** trägt vor, dass für den Bereich des Plangebiets keine raumbedeutsamen Maßnahmen beabsichtigt bzw. eingeleitet seien. Jedoch befänden sich in den einzelnen Änderungsbereichen Telekommunikationslinien, die aus den beigegeführten Plänen ersichtlich seien. Die unterirdischen Kabelanlagen seien im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb mit einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt worden. Auf diese

Telekommunikationslinien sei Rücksicht zu nehmen. Um Beteiligung im Verlauf der bauleitplanerischen Verfahren werde gebeten.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau** teilt aus Sicht des **Bergbaus** mit, dass die Änderungsbereiche „Daubhaus/Rauental“ sowie „Ochtendunger Weg“ von dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Oeyenhausenzeche“ überdeckt würden. Rechteinhaberin sei die Fa. RWE Power AG, Köln. Die Änderungsbereiche „Wiesenweg“, „Im Paradies“, „urmitzer Weg“ und „Kleinflur“ lägen im Bereich der auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfelder „Hannibal“ und „Erinius“. Das Bergrecht werde durch die Fa. Rasselstein GmbH, Neuwied aufrecht erhalten. In den ausgewiesenen Gebieten sei kein Abbau dokumentiert. Ca. 200 m südlich des Änderungsbereichs „Daubhaus/Rauental“ befinde sich zudem der Tontagebau „Karl-Heinrich-Grube“ der Fa. Kärlicher Ton- und Schamottwerke Mannheim & Co. KG. Da keine Kenntnisse bezüglich des aufrecht erhaltenen Bergwerkseigentums bestehe, sei zu empfehlen sich mit den v. g. Firmen in Verbindung zu setzen.

Zu **Boden und Baugrund** wird ausgeführt, projektbezogene Baugrunduntersuchungen unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke durchzuführen.

Aus Sicht der **mineralischen Rohstoffe** sei zu berücksichtigen, dass sich das Planvorhaben im Bereich „Im Pfräder“ mit der Fachplanung Rohstoffgeologie des LGB und mit einer Vorrangfläche für Rohstoffgewinnung des ehemaligen RROP überschneide. Auch wenn die Rohstoffe raumplanerisch nicht mehr im aktuellen RROP 2006 dargestellt seien, sei in dieser Fläche mit bedeutenden Bimsvorkommen zu rechnen. Unter Hinweis auf den sog. **Bimsgrundsatz** sollten sofern auf Flächen mit Bimsvorkommen Nutzungsänderungen stattfinden sollen, die eine Bimsgewinnung auf Dauer ausschließen oder wesentliche beeinträchtigen insbesondere unter dem Aspekt der Gewinnung von mineralischen Rohstoffen durch Beteiligung des LGB als zuständige Fachbehörde zu prüfen, ob ein Abbau vor Realisierung des jeweiligen Planungsvorhabens durchgeführt werden könne. Dem Planvorhaben könne aus rohstoffgeologischer Sicht zugestimmt werden, wenn gewährleistet sei, dass der Bims vor Umsetzung der Planung abgebaut oder der Nachweis erbracht werde, dass der Bims bereits vollständig abgebaut sei.

Die **Regionalstelle Gewerbeaufsicht** führt an, dass auf Ebene der Regionalplanung keine Bedenken gegen die Planung bestünden. Die wegen des Änderungsbereichs „Ochtendunger Weg“, zunächst aufgrund der Nähe zum Betrieb der Fa. Behr Therm GmbH (Bimsherstellung) geäußerten Bedenken wegen Lärmemissionen relativiert, da die Firma ihre Produktion vor Ort aufgegeben hat und lediglich bei Bedarf noch ein Abverkauf der auf dem Betriebsgelände gelagerten Steine und des auf Halde liegenden Bimses erfolge.

Das **Referat 6.63 - Bauleitplanung** weist darauf hin, dass im Hinblick auf den demografischen Wandel überprüft und in der Begründung dargelegt werden solle, ob der Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen in dem beantragten Umfang immer noch vorhanden sei. Darüber hinaus fehle in der Begründung die städtebauliche Bewertung der Tauschfläche „Im Pfräder“ (6,05 ha) im Zusammenhang mit der Frage, ob diese Fläche für diese Nutzung überhaupt geeignet sei. Die Angabe von Alternativflächen mit entsprechender Analyse sollte noch vorgenommen werden. In Anbetracht der beabsichtigten Wohnbauflächen - Darstellung „Im Pfräder“ und der seit Jahren freien Wohnbaugrundstücke im angrenzenden Bebauungsplangebiet, erscheine die Neudarstellung der Wohnbaufläche (ca. 0,52 ha) in der Verlängerung des Ochtendunger Weges städtebaulich nicht sinnvoll. Die Gründe für diese Darstellung seien in der Begründung nicht dargelegt.

4. **Landesplanerische Beurteilung**

Zunächst kann festgestellt werden, dass seitens der Verfahrensbeteiligten keine wesentlichen raumbedeutsamen Maßnahmen im Bereich der Verbandsgemeinde Weißenthurm geplant sind, die den einzelnen Flächendarstellungen der aktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm grundsätzlich entgegenstehen.

4.1 Beabsichtigte Flächenausweisungen

Die aktuell zu beurteilende Änderung des Flächennutzungsplanes Weißenthurm sieht folgende Ausweisungen in der Ortsgemeinde Kettig vor:

1. für den Bereich Daubhaus/Rauental die Umwidmung von ca. 0,8 ha gemischter Baufläche und ca. 5,5 ha Wohnbaufläche in landwirtschaftliche Vorrangflächen und Flächen für Kompensationsmaßnahmen,
2. für den Bereich „Im Pfräder“ die Umwidmung einer ca. 6,05 ha großen Vorrangfläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche und
3. für den Bereich am Ende der Ochtendunger Weg die Umwandlung eines ca. 0,52 ha großen, im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als landwirtschaftliche Vorrangfläche und landespflegerische Vorrangfläche (Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen) dargestellten Areals in Wohnbaufläche.

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Rahmen des grundsätzlichen Anspruchs auf Eigenentwicklung kann jede Gemeinde Bauflächenausweisungen vornehmen, die den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft gerecht werden. Dabei muss sich die Eigenentwicklung der einzelnen Gemeinde an einer realistischen Beurteilung ihrer Entwicklungschancen orientieren. Als Grundlage hierfür und für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs kann die künftige Bevölkerungsentwicklung herangezogen werden.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre verzeichnet in der Verbandsgemeinde Weißenthurm seit 1989/90 bis 2009 insgesamt eine stetige, jedoch im Trend positiv fallende Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Statistisches Landesamt, Bad Ems):

Jahr	Einwohner VG Weißenthurm	Einwohner Kettig
1970	27.322	2.620
1975	28.523	2.714
1980	27.871	2.667
1985	27.361	2.603
1990	29.490	2.793
1995	30.876	2.926
2000	32.172	3.198
2005	32.648	3.331
2006	32.802	3.325
2007	32.817	3.370
2008	32.858	3.314
2009	32.889	3.325
2010	32.840	3.285
2011	32.999	3.274

Von 1989/90 bis 2000 ist eine jährliche Zuwachsrate von durchschnittlich rd. 0,91 %-Punkten (insgesamt rd. 9,1 %-Punkte) zu verzeichnen. Aufgrund der demographischen Entwicklung

ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass sich dieser Trend weiterhin fortsetzt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich der durchschnittliche jährliche Zuwachs im Zeitraum 2000 bis 2009 auf jährlich rd. 0,25 %-Punkte (insgesamt rd. 2,23 %) reduziert hat. Für 2010 ist ein Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der 2011 durch ein erneute Zunahme überkompensiert wurde.

In der Ortsgemeinde Kettig hat die Bevölkerung im Zeitraum von 1989/90 bis 2000 um rd. 14,5 % zugenommen. Ab dem Jahr 2005 beginnt die Einwohnerzahl zu stagnieren. Trotz einer nochmaligen Zunahme in 2007 ist eine Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung erkennbar.

Der im April 2009 durch das Ministerium des Innern und für Sport vorgelegte Raumordnungsbericht 2008 der Landesregierung geht im Rahmen des demographischen Wandels für das Zeitfenster 2007 bis 2020 von einer Bevölkerungsveränderung im Bereich der Verbandsgemeinde Weißenthurm von - 2,5 bis < 0 % aus (vgl. a.a.O., S. 32).

Nach der auf den Ergebnissen der mittleren Variante der zweiten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2006) basierenden Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes wird der Verbandsgemeinde Weißenthurm bis zum Jahr 2020 eine Bevölkerung von 32.418 Einwohner prognostiziert.

4.3 Wohnbauflächenbestand und Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Schlüsselindikator einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist der Flächenverbrauch. Der größte Teil der Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist landesweit auf die Zunahme der Gebäude- und Freifläche, und hier auf die Nutzung Wohnen zurückzuführen.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden soziodemographischen Veränderungen ist zukünftig verstärkt sowohl in den verdichteten als auch in den ländlichen Räumen bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Die wohnbauliche Entwicklung soll, soweit sie über die Eigenentwicklung hinausgeht, von den Städten und Gemeinden übernommen werden, die auf Grund ihrer Größe, örtlichen Infrastrukturausstattung und räumlichen Nähe von Versorgungseinrichtungen besonders dafür geeignet sind. Dies sind in der Regel die zentralen Orte (vgl. RROP, S. 16 - G3).

Die Eigenentwicklung hat sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur (vgl. LEP IV, S. 75 - G26).

4.3.1 Beantragte Wohnbauflächenneuausweisung

Der aktuelle Änderungsantrag der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich Kettig umfasst im Rahmen der Flächenbilanz eine Wohnbauflächenausweisung von rd. 6,57 ha bei gleichzeitiger Rücknahme von rd. 6,3 ha Siedlungsfläche (5,5 ha Wohnbaufläche u. 0,8 ha gemischte Baufläche). Unter Berücksichtigung eines 50 %-Anteils für Wohnnutzung in Mischbauflächen beträgt das Wohnbauflächenkontingent aus der gemischten Baufläche 0,4 ha. Somit beträgt das Flächentauschkontingent 5,9 ha Wohnbaufläche und 0,4 ha gewerbliche Baufläche. Damit bewegt sich der Änderungsantrag mit rd. 0,7 ha Wohnbaufläche im Rahmen einer Neuausweisung.

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm beruft sich zur Begründung der Änderungsplanung auf die im Bereich „Daubhaus/Rauental“ bestehende Erdrutschgefahr und die daraus resultierende Notwendigkeit zur Verlagerung der dort bisher auf Flächennutzungsplanebene darge-

stellten Wohnbauflächen (s. o. 5,9 ha).

4.3.2 Wohnbauflächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung

4.3.2.1 Wohnbauflächenbedarf aufgrund der letzten Gesamtfortschreibung

Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.09.1995 zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm wurde unter Zugrundelegung einer Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2010 von 35.000 eine Wohnbauflächenbedarf von rd. 110 ha errechnet. Bereits die Flächendarstellungen des 1995 vorgelegten Antrags hatten den Maximalwert von 110 ha überschritten (vgl. landesplanerische Stellungnahme v. 14.09.1995, Ziff. 5.3.1).

Nunmehr ist erkennbar, dass die für den im Jahr 1995 festgestellten Wohnbauflächenbedarf bis 2010 prognostizierte Einwohnerzahl ganz offensichtlich um ca. 2.000 Einwohner verfehlt wird. Das entspricht rd. 40 v. H. des 1995 prognostizierten Einwohnerzuwachses bis 2010. Unter Zugrundelegung einer Erfüllungsquote von 60 v. H. kann selbst bei zurückhaltender Betrachtungsweise von einer Flächenreserve von mindestens 40 ha Wohnbaufläche aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 14.09.1995 ausgegangen werden.

4.3.2.2 Wohnbauflächenreserven aus Raum+

Der Internetplattform Raum+ an deren Erstellung die Verbandsgemeinde Weißenthurm im Sommer 2010 als Pilotkommune teilgenommen hat, kann entnommen werden, dass im Verbandsgemeindegebiet auf Flächennutzungsplanebene rd. 82 ha Wohnbaufläche als Außenreserve bestehen. An Innenpotenzialen wurden rd. 110 ha erfasst. Hiervon entfallen ca. 15,5 ha auf Wohnbauflächen und ca. 0,8 ha auf Mischbauflächen (Abfragestand Raum+: 29.07.2012). Unter Berücksichtigung von 50 % für Wohnnutzungen in Mischbauflächen ergibt sich ein Wohnbauflächenanteil von rd. 0,4 ha. Das Innenpotential umfasst somit rd. 16 ha. Damit ergeben sich für das Gebiet der Verbandsgemeinde rd. 98 ha als Wohnbauflächenreserve aus Raum+.

Darüber hinaus sind Baulücken durch die Kommune weiter zu verifizieren und als Wohnbauflächenreserve anzurechnen. Entsprechende Zahlen sind weder für das Gebiet der Verbandsgemeinde noch für die Ortsgemeinde Kettig selbst dargelegt.

Dem Planungsträger wird daher für das weitere Verfahren aufgegeben eine aktuelle Ermittlung der verfügbaren Baulücken vorzulegen.

Für die Ortsgemeinde Kettig lassen sich unmittelbar aus Raum+ folgende Wohnbauflächenreserven ableiten: Außenreserve 6,6 ha, Innenpotential 0,5 ha. Demnach errechnet sich für Kettig eine Wohnbauflächengesamtreserve von rd. 7,1 ha zuzüglich eines Flächenansatzes für bestehende Baulücken.

4.4 Ausweisung von Wohnbauflächen

Während die Ausweisung von Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rd. 6 ha im Bereich „Im Pfräder“ im Rahmen der Verlagerung von rd. 5,9 ha Wohnbaufläche aus dem Bereich Daubhaus/Raumental unter Berücksichtigung der Antragsbegründung noch vertretbar erscheint, ist für die kleinflächige Darstellung von weiteren 0,52 ha Wohnbaufläche in dem Änderungsbereich „Ochtendunger Weg“ keine städtebauliche Begründung ersichtlich.

In der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an neuen Wohnbauflächen nicht dargelegt. Vielmehr wird aufgrund der bestehenden Erdrutschgefahr mit der Notwendigkeit einer Verlagerung innerhalb der Ortsgemeinde Kettig argumentiert.

Diese Argumentation geht aber fehl, da zum einen das Wohnbauflächentauschkontingent im Bereich „Im Pfräder“ verbraucht ist und zum anderen Gegenstand der Planrechtfertigung

nicht nur ein Alternativenabgleich zwischen unterschiedlichen neuen Bauflächen ist, sondern mit Blick auf die grundsätzliche Zielaussage Z 31 LEP IV (Vorrang der Innenentwicklung) insbesondere darzulegen ist, dass innerhalb der vorhandenen Siedlungsflächen der **nachvollziehbar herzuleitende Bedarf an Wohneinheiten** nicht gedeckt werden kann.

Ausgangspunkt der **Bedarfsermittlung** ist die mittlere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (erwartbares Einwohnerpotenzial). Davon ausgehend ist über **Bebauungsdichten** (Wohneinheiten/ha) und **Belegungsdichten** (Einwohner/Wohneinheit) ein **Flächenwert** zu ermitteln, der für die Versorgung der Einwohner bereitgehalten werden soll. Dabei sind auch Effekte des Modernisierungs- und Erneuerungsbedarfs (Nachholbedarf) und Umzugsreserven zu berücksichtigen. Es ist nicht sachgerecht, die Einwohner- und Wohnbauflächenentwicklung der letzten Jahre/Jahrzehnte fortzuschreiben, da sich hierbei eine ggf. auch schon raumordnerisch unerwünschte Entwicklung fortsetzen würde (wenn z.B. ein nicht zentraler Ort seit Jahren über den eigenen Bedarf hinaus Wohnbauflächen ausgewiesen hat) bzw. ein prognostizierter Umkehrtrend in der Bevölkerungsentwicklung unbeachtet bliebe.

Dieser ermittelte **Flächenbedarfswert** ist dem **Flächenpotenzialwert** gegenüberzustellen. Die hieraus resultierende positive Differenz ergibt den **Neuausweisungsbedarf**.

Der Flächenpotenzialwert ergibt sich aus unbebauten **Außenpotenzialflächen** und verfügbaren **Innenpotenzialflächen** und **Baulücken** (vgl. Raum+-Plattform).

In diesem Zusammenhang wird auch auf den Wohnbauflächenbedarf für die Ebene der Verbandsgemeinde nach dem aktuellen RROP-E 2011 hingewiesen.

4.4.1 Wohnbauflächenneudarstellung

Der vorliegend geplanten Wohnbauflächeausweisung im Bereich „Ochtendunger Weg“ mit ca. 0,52 ha stehen vor Ort Wohnbauflächenreserven von mindestens rd. 7,1 ha gegenüber.

Der Bedarf für die vorliegend beantragte neue Wohnbaufläche ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan nicht ausreichend dargelegt. In Anbetracht der noch bestehenden Flächenreserve und der Größe des Ortes wird die Erforderlichkeit der Änderungsplanung nicht gesehen. Da für Kettig nur Ausweisungen entsprechend des Eigenbedarfs möglich sind, stellt sich die Frage nach alternativen Planungsmöglichkeiten in anderen Orten der Verbandsgemeinde nicht; ein Flächentausch ist insoweit ausgeschlossen.

Der Neudarstellung von 0,52 ha Wohnbaufläche im Bereich der Ochtendunger Weg in Kettig kann aus Sicht der Landesplanung nicht zugestimmt werden.

4.4.2 Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald verweist bezüglich Änderungsbereiche „Im Pfräder“ und „Ochtendunger Weg“ jeweils auf die Lage in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft.

Diese Bereiche dürfen nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden, die ihre landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer und nicht nur vorübergehend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen (vgl. RROP, Kap. 4.2.4, Z1).

Darüber hinaus verweist die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald wegen des Änderungsbereichs „Im Pfräder“ zusätzlich auf die Lage in einem regionalen Grünzug.

Nach Auswertung der Plankarte zum RROP durch die untere Landesplanungsbehörde ist ein süd-östlich gelegener Teilbereich der Änderungsfläche „Im Pfräder“ randlich von einem regionalen Grünzug betroffen.

In den regionalen Grünzügen sind nur Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden Interesse notwendig sind (vgl. RROP, Kap. 4.1, Zn). Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben (vgl. RROP, Kap. 4.1, Z1).

Nach § 10 Abs. 6 LPIG kann die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit den fachlich berührten Stellen der jeweiligen Verwaltungsebene und der jeweiligen Planungsgemeinschaft die Abweichung von einem Ziel des Regionalen Raumordnungsplans zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Die nachvollziehbare Herleitung des Bedarfs an Flächenneuausweisungen ist spätestens in den Unterlagen zum Zielabweichungsantrag darzulegen, nur so kann die Erforderlichkeit der Zielabweichung begründet werden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass soweit vor Ort ausreichend Flächenpotenziale zur Deckung des Bedarfs vorhanden sind, ein Zielabweichungsantrag nur erfolgreich sein kann, wenn alle anderen Potenziale der Ortsgemeinde aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

4.5 Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung:

4.5.1 Wohnbauflächenausweisung

Der beantragten Neudarstellung von Wohnbauflächen für den Änderungsbereich „Im Pfräder“ wird wegen der Betroffenheit eines Vorranggebiets für die Landwirtschaft und der zumindest randlichen Lage zu einem regionalen Grünzug vorbehaltlich des Ergebnisses eines durchzuführenden Zielabweichungsverfahrens und der Klärung der Frage bestehender Bergwerkseigentumsrechte zugestimmt.

Aufgrund der in der Ortsgemeinde Kettig bestehenden Reserve kann einer über die bestehende Wohnbauflächenbilanz hinausgehenden Wohnbauflächenausweisung nicht zugestimmt werden. Im weiteren Verfahren ist eine aktuelle Ermittlung der verfügbaren Baulücken vorzulegen.

Vor dem Hintergrund einer fehlenden, tragfähigen städtebaulichen Begründung, der Gefahr der Entstehung einer bandartigen Siedlungsentwicklung und der Lage in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft, ist auf die Entwicklung am Ende der „Ochtendunger Weg“ zu verzichten.

4.5.2 Abweichung von den Zielen des regionalen Raumordnungsplanes

Die Darstellung von Wohnbauflächen in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie deren zumindest randliche Lage in einem regionalen Grünzug (vgl. Ziff. 4.4.2), ist im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens abschließend zu klären.

5. Anregungen und Hinweise

Die imeteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen zu angrenzenden Nutzungen sind die planungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Grundlagen im Bauleitplanverfahren zu prüfen bzw. zu schaffen.

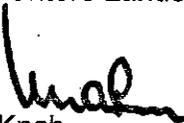
6. Herstellung des Benehmens mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald

Gemäß § 20 Abs. 1 LPIG gibt die zuständige Landesplanungsbehörde im Benehmen mit der regionalen Planungsgemeinschaft die landesplanerische Stellungnahme bekannt. Mit Schreiben vom 03.07.2012 wurde durch die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald das Benehmen hergestellt.

7. Abschluss des Verfahrens

Die nachfolgende Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (sog. Anpassungsgebot) den Zielen der Landesplanung anzupassen. Hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen sind die planungsrechtlichen und sonstigen gesetzlichen Grundlagen im anschließenden Bauleitplanverfahren zu beachten.

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
-Untere Landesplanungsbehörde-


Knab