

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 | 56003 Koblenz

Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm
Kärlicher Straße 4
56575 Weißenthurm

mit Überdruck für die Ortsgemeinde Kettig

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgd nord.rlp.de

23.06.2016

Nachrichtlich:

Ministerium des Innern und für Sport
- Oberste Landesplanungsbehörde -
Stiftsstraße 9
55116 Mainz

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
-Untere Landesplanungsbehörde-
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz

Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
- Im Hause -

Landwirtschaftskammer
Rheinland-Pfalz
Postfach 20 10 53
56010 Koblenz

Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum
Westerwald-Osteifel
Außenstelle Mayen
Bannerberg 4
56727 Mayen

Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz
Kaiser-Friedrich-Straße 7
55116 Mainz

Zentralstelle der Forstverwaltung
Le Quartier Hornbach 9
67433 Neustadt a.d.W.

Referat 32
- Im Hause -

1/27

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Freitag: 09.00-13.00 Uhr

Verkehrsanbindung
Bus ab Hauptbahnhof
Linien 8,9,27,460 bis Haltestelle
Stadttheater

Parkmöglichkeiten
Tiefgarage Görresplatz

Referat 42
- Im Hause -

Referat 43
- Im Hause -

Mein Aktenzeichen
14 91-137 08/41
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom

Ansprechpartner(in)/ E-Mail
Kristina Sauerborn
Kristina.Sauerborn@sgdnord.rlp.de

Telefon/Fax
0261 120-2153
0261 120-88-2153

Antrag auf Abweichung von Zielen des verbindlichen Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG) im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für die Bereiche „Im Pfräder“ und „Ende Ochtendunger Straße“ in der Ortsgemeinde Kettig im Landkreis Mayen-Koblenz

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verbandsgemeinderat Weißenthurm hat am 29.09.2011 bzw. am 26.09.2012 die Durchführung der 25. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm für die Bereiche „Daubhaus/ Rauental“, „Im Pfräder“ und „Ende Ochtendunger Straße“ in der Ortsgemeinde Kettig beschlossen.

Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist die Absicht, die am nordöstlichen Rand der Ortslage Kettig gelegene Fläche „Im Pfräder“ (5,38 ha) und „Ende der Ochtendunger Straße“ (0,52 ha) einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und die vorhandenen Wohnbauflächen in diesen Bereichen der Ortslage zu erweitern.

Der Bereich „Daubhaus/ Rauental“ (6,3 ha), der im aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Weißenthurm als Wohnbaufläche dargestellt ist, soll hingegen in eine „Landwirtschaftliche Vorrangfläche“ geändert werden.

Damit wird sichergestellt, dass sich die Summe der Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Kettig insgesamt nicht erhöht.

Mit Schreiben vom 19.10.2015 wurde der Oberen Landesplanungsbehörde durch die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz der Antrag auf Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens von Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes (RROP) Mittelrhein-Westerwald 2006 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPIG nebst Unterlagen vorgelegt, da ein Teil der vorgesehenen Fläche für die Wohngebietsausweisung (ca. 90 bzw. 75%) in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 liegt. Ziel 1 des Kapitels 4.2.4 „Landwirtschaft und Weinbau“ im RROP Mittelrhein- Westerwald legt fest, dass Weinbauflächen, Sonderkulturen und landwirtschaftliche Nutzflächen sehr guter bis guter Eignung, die als Vorranggebiete ausgewiesen sind, nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden dürfen, die ihre landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer und nicht nur vorübergehend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen.

Zudem wird das o.g. Vorhaben im Randbereich von einem Regionalen Grünzug durchzogen. Nach Ziel 1 des Kapitels 4.1 „Regionale Grünzüge und Grünzäsuren, Siedlungszäsuren“ im RROP Mittelrhein- Westerwald sind neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Daher steht die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen im Vorranggebiet für Landwirtschaft und im Regionalen Grünzug der regionalplanerisch intendierten Zielvorstellung für das Gebiet entgegen. Die Bauleitplanverfahren für den betreffenden Bereich können nur dann zur Wirksamkeit/ Rechtsverbindlichkeit geführt werden, wenn im Rahmen dieses Verfahrens die Abweichung von den verbindlichen Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung zugelassen wird.

Nach den Vorschriften des ROG und 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 Raumordnungsplanes zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Die Zielabweichung kann – neben der Erfüllung der materiellen Voraussetzungen – nur im Benehmen mit der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Koblenz, dem Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Außenstelle Montabaur, der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz - Referat 32 der SGD Nord, der Oberen Naturschutzbehörde und der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald zugelassen werden.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Koblenz** trägt vor, dass der Bereich „Ende Ochtendunger Straße“ mit einer Größe von ca. 0,52 ha teilweise der landwirtschaftlichen Nutzung, hier Anbau von Sonderkulturen unterliege. Im aktuell rechtskräftigen RROP Mittelrhein-Westerwald sei die Fläche als landwirtschaftliche Vorrangfläche dargestellt. In dem im Entwurf zur 2. Anhörung und Beteiligung nach dem LPIG befindlichen RROP Mittelrhein-Westerwald sei der Planbereich nicht als landwirtschaftliche Vorrang- bzw. Vorbehaltsfläche dargestellt und grenze nördlich und östlich unmittelbar an Siedlungsflächen an.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, den Bereich „Ende Ochtendunger Straße“ zukünftig als Wohnbauflächen zu entwickeln. Es wird jedoch darum gebeten, bei der nachfolgenden Bauleitplanung darauf zu achten, dass die an zwei Seiten des Planbereiches verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege auch weiterhin uneingeschränkt dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Verfügung stehen würden.

Bedenken bestehen gegen den Bereich „Im Pfräder“. Dieses Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,38 ha unterliege, der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Anbau von Sonderkulturen (Obstanbau, Gartenbau) und Ackerbau. Im aktuell rechtskräftigen RROP Mittelrhein-Westerwald sei der überwiegende Anteil als landwirtschaftliche Vorrangfläche dargestellt. Vorranggebiete seien jeweils für eine bestimmte, raumbedeutsame Funktion oder Nutzung, hier die Landwirtschaft, vorgesehen. Darin würden andere raumbedeutsame Nutzungen oder Funktionen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Nutzung oder Funktion nicht vereinbar seien. Der Auffassung der Landwirtschaftskammer nach sei die vorgesehene Ausweisung von Wohnbauflächen nicht mit dem Vorrang Landwirtschaft

vereinbar, die diese Fläche dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen würde.

Ferner würden die Freilandanbauflächen eines unmittelbar westlich ans Plangebiet angrenzenden Gartenbaubetriebes überplant. Eine betriebliche Entwicklung wäre nicht mehr möglich. Sollte die Planung zur Ausweisung von Wohnbauflächen dennoch fortgeführt werden, müsse hier eine einvernehmliche Lösung mit dem Gartenbaubetrieb über seine künftige Entwicklung erzielt werden.

Weiterhin wurde vor wenigen Jahren eine landwirtschaftliche Vollaussiedlung (Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäuden) im Außenbereich der Gemarkung Kettig errichtet. Der nun vorgesehene Bereich „Im Pfräder“ grenze fast unmittelbar an diese Hofstelle an. Von den landwirtschaftlichen Gebäuden würden aufgrund der entsprechenden Nutzung Lärmemissionen ausgehen, welche möglicherweise nicht mit einer wohnbaulichen Nutzung vereinbar seien. Auch verlaufe die Erschließung der Hofstelle über einen vorhandenen bituminös befestigten Wirtschaftsweg durch die vorgesehene Wohnbaufläche. Sollte die Planung zur Ausweisung von Wohnbauflächen dennoch realisiert werden, müssten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anlage eines Lärmschutzwalles, Anlage eines Bepflanzungsstreifens) im Planbereich vorgenommen werden, um eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der Hofstelle sicherzustellen. Die Erschließung der Hofstelle müsse ebenfalls sichergestellt sein.

Gegen die Umwandlung einer ca. 6,3 ha großen Fläche im Bereich „Daubhaus / Rauental“ von Wohnbaufläche bzw. gemischter Baufläche in Vorrangfläche für die Landwirtschaft bestehen keine Bedenken.

Das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel, Außenstelle Montabaur äußert, dass aus flurbereinigungstechnischer, agrarstruktureller und siedlungsbehördlicher Sicht gegen die o.a. Planung keine Bedenken bestehen.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz – Referat 32 der SGD Nord nimmt zu dem o. g. Zielabweichungsverfahren wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung/ Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Durch die bestehende Bebauung und die Ausweisung von Baugebieten wäre die Wasserführung beeinträchtigt. Die Versiegelung der ehemaligen Freiflächen führte zur Verschärfung der Hochwassersituation an den Unterläufen von Bächen und Flüssen und würde außerdem die Grundwasserneubildung einschränken. Daher sei die bestehende Bebauung so weiterzuentwickeln und neue Baugebiete seien so zu erschließen, damit nicht klärpflichtiges Wasser wie z. B. oberirdisch abfließendes Niederschlagswasser in der Nähe des Entstehungsortes wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt würde.

Dabei sei auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos durch die Bebauung zum Gewässer geleitet würde. Nähere Hinweise können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden wie z. B. dem rheinlandpfälzischen Leitfaden Starkregen „Was können die Kommunen tun?“, erschienen Februar 2013, einsehbar unter: <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/> .

Die Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser (z. B. zur Gartenbewässerung) seien Möglichkeiten, Niederschlagswasser zu nutzen.

Insoweit das anfallende Niederschlagswasser (NW) nicht verwertet werden könne, soll es vorrangig unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wie z.B. der hydrogeologischen Situation, versickert werden. Die Versickerung solle dezentral und grundsätzlich über die belebte Bodenzone erfolgen. Hierzu werden Systeme empfohlen, die hohe Versickerungsraten erwarten lassen wie z. B.

- Rasenflächen, die als flache Mulden angelegt werden
- Profilierte Gräben, die in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden sind.

Als Vorflut soll ein Mischwasserkanal erst dann verwendet werden, wenn keine anderen Möglichkeiten zur Verfügung stehen wie z.B. Gewässer, Regenwasserkanäle.

Schmutzwasserbeseitigung

Ausschließlich das in dem Baugebiet anfallende Schmutzwasser sei an die entsprechende Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage anzuschließen.

Weiterhin seien bei der Erstellung der Antragsunterlagen für die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis Nachweise vorzulegen, aus denen die Auswirkungen des Schmutzwasseranfalls aus dem Bebauungsplangebiet auf im Wasserweg folgende Mischwasserentlastungsanlagen hervorgehen.

2. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das am nordöstlichen Ortsrand geplante Wohnbaugebiet werde vom Kettiger Bach, Gewässer III. Ordnung, durchflossen. Das Gewässer sei in diesem Bereich verrohrt. Der Kettiger Bach sei Bestandteil des Maßnahmenprogrammes der EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Grundsätzlich stehe eine Gewässerverrohrung den ökologischen Zielen der Wasserrahmenrichtlinie entgegen, da der Gewässerabschnitt für Fische und Wirbellose als Lebensraum und Wanderkorridor nicht mehr zur Verfügung stehe.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sei der Kettiger Bach zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktion im Bereich des neuen Wohnbaugebietes offen zu legen und naturnah zu gestalten.

Die Wiederherstellung der Durchgängigkeit in der gesamten Ortslage von Kettig stelle hingegen eine langfristige Aufgabe dar.

Es würde darauf hingewiesen werden, dass eine naturnahe Gestaltung des Kettiger Baches im Rahmen der Aktion Blau Plus durchgeführt und mit einem Prozentsatz von bis zu 90 % gefördert werden kann.

Zusätzlich werde auf § 31 Landeswassergesetz (LWG) hingewiesen, wonach alle Geländeänderungen und jegliche baulichen Anlagen innerhalb des 10-m-Bereiches der Gewässer einer vorherigen Genehmigung durch die zuständige Kreisverwaltung bedürfen.

Die wasserrechtliche Genehmigung sei auch dann erforderlich, wenn keine Baugenehmigung nach der Landesbauordnung oder anderen Rechtsvorschriften zu erteilen ist.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werde der Ausweisung des neuen Baugebietes im Bereich des Kettiger Baches zugestimmt.

3. Wasserversorgung, Heilquellen-, Wasserschutzgebiete

Durch die vorgesehene Maßnahme seien keine Wasserschutzgebiete betroffen.

4. Abfallwirtschaft, Bodenschutz

In der „neuen“ landwirtschaftlichen Fläche grenze die Ablagerung mit der Registriernummer: 137-08211-0203 „Kärlicher Straße“. Diese sei bereits überbaut und somit für das Flächennutzungsplanverfahren nicht von Bedeutung. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sei nichts zu veranlassen.

Weitere Belange der Regionalstelle würden nicht berührt.

5. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen gegen die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes würden aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Im Vorlagebericht der **Kreisverwaltung-Mayen-Koblenz -Untere Landesplanungsbehörde-** wird wie folgt Stellung genommen:

Zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sei einleitend auf die kommunale Beschlusslage im Jahr 2011 und die 2012 abgegebene landesplanerische Stellungnahme eingegangen worden.

Die Beschlussfassung des Verbandsgemeinderates Weißenthurm vom 29.09.2011 zu dieser Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes wurde der unteren Landesplanungsbehörde mit Schreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm vom 18.01.2012 mit Bitte um Abgabe einer landesplanerischen

Stellungnahme gemäß § 20 LPIG übermittelt. In der Begründung auf Seite 2 dieses Schreibens heißt es, dass eine verbindliche Bauleitplanung seitens der Ortsgemeinde Kettig für den rd. 6,3 ha großen Bereich „Daubhaus/ Rauental“ (Darstellung von 5,5 ha Wohnbaufläche und 0,8 ha gemischte Baufläche im verbindlichen Flächennutzungsplan) noch nicht erstellt wurde und wegen der dort bestehenden Erdbehrtschgefahr auch in Zukunft nicht beabsichtigt ist. Die Ortsgemeinde Kettig beabsichtige daher in diesem Bereich auf eine städtebauliche Entwicklung in Form einer Wohnbebauung zu verzichten und diese Entwicklung stattdessen in den Bereichen „Im Pfräder“ und „Ende der Ochtendunger Straße“ zu vollziehen. Hierzu wurde auf die vorangegangene Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Kettig vom 08.06.2011 verwiesen.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 03.07.2012 kam die untere Landesplanungsbehörde unter Punkt 4.5 zu dem Ergebnis, dass

- der beantragten Neudarstellung von Wohnbauflächen für den Änderungsbereich „Im Pfräder“ vorbehaltlich des Ergebnisses eines durchzuführenden Zielabweichungsverfahrens und der Klärung der Frage bestehender Bergwerkseigentumsrechte zugestimmt wird,
- auf eine wohnbauliche Entwicklung im Bereich „Ende der Ochtendunger Straße“ aufgrund der in der Ortsgemeinde Kettig bestehenden Wohnbauflächenreserven und vor dem Hintergrund einer fehlenden, tragfähigen städtebaulichen Begründung, der Gefahr der Entstehung einer bandartigen Siedlungsentwicklung und der Lage in einem regionalplanerisch festgelegten „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ zu verzichten ist.

Im vorgelegten Zielabweichungsantrag halte die Verbandsgemeinde Weißenthurm an beiden geplanten Wohnbauflächendarstellungen fest und begehre hierfür jeweils die Abweichung vom Ziel der Regionalplanung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.

Die geplante Darstellung von Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen „Im Pfräder“ und „Ende der Ochtendunger Straße“ im Rahmen der 25. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm verstoße gegen

die zu beachtende Zielfestlegung „Vorranggebiet Landwirtschaft“ des verbindlichen regionalen Raumordnungsplanes Region Mittelrhein-Westerwald 2006. Nach dem insoweit einschlägigen Z1 in Kapitel 4.2.4 „Landwirtschaft und Weinbau“ dürften Weinbauflächen, Sonderkulturflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sehr guter bis guter Eignung, die als Vorranggebiete ausgewiesen seien, nicht für andere Nutzungen und Funktionen in Anspruch genommen werden, die ihre landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer und nicht nur vorübergehend ausschließen oder erheblich beeinträchtigen würden.

Bevor sich zur Frage des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen zur Abweichung vom Ziel der Regionalplanung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ geäußert werde, werde noch auf die Vorprüfung der Unterlagen zum Zielabweichungsantrag eingegangen. Es wurde entsprechend geprüft, ob die überarbeiteten Vorgaben aus dem Schreiben der oberen Landesplanungsbehörde berücksichtigt wurden. Als Ergebnis sei festzuhalten, dass diese Hinweise zum Zielabweichungsantrag in die vom Büro Dr. Sprengnetter und Partner GbR verfasste Begründung zum Zielabweichungsantrag vom August 2015 eingearbeitet wurden.

Die beantragte Zielabweichung könne zugelassen werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPIG erfüllt seien. Danach kann die obere Landesplanungsbehörde im Benehmen mit den fachlich berührten Stellen der oberen Verwaltungsebene und der jeweiligen Planungsgemeinschaft die Abweichung von einem Ziel des regionalen Raumordnungsplanes zulassen, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der regionalen Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

- 1) Nach der ersten Voraussetzung müssen sich Tatsachen oder Erkenntnisse -seit Verbindlichwerden des regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald im Juli 2006 - verändert haben.

Ausgangspunkt der Planungsabsicht sei die Tatsache, dass eine verbindliche Bauleitplanung seitens der Ortsgemeinde Kettig für den rd. 6,3 ha großen Bereich „Daubhaus/ Rauental“ nicht erfolgen werde und stattdessen die weitere

wohnbauliche Entwicklung in die Bereiche „Im Pfräder“ und „Ende der Ochtendunger Straße“ umgelenkt werden solle.

Die Gründe hierfür seien auf den Seiten 3 ff. der Begründung zum Zielabweichungsantrag ausführlich beschrieben. Demnach wurde im Jahre 2001, als seitens der Ortsgemeinde Kettig die Absicht bestand, einen Bebauungsplan für den Bereich „Daubhaus/ Rauental“ aufzustellen und zur Rechtsverbindlichkeit zu bringen, im Zuge einer Baugrunduntersuchung festgestellt, dass in diesem Bereich ungünstige Untergrundverhältnisse bestehen würden. Eine Bebauung hätte zu Unwägbarkeiten und deutlichen Mehrkosten geführt (evt. Bodenaustausch von 30 - 40 cm für den Straßenausbau, Errichtung einer Wanne bei Unterkellerung der Gebäude ff.). Die in der Folgezeit von den Gremien der Ortsgemeinde Kettig angestellten Überlegungen kamen zu dem Ergebnis, dass für die Gemeinde, die nach der Gemeindeordnung (GemO) auch wirtschaftliche Gesichtspunkte in ihr Handeln einzustellen hat (vgl. § 93 GemO: Allgemeine Haushaltsgrundsätze) eine wirtschaftliche Bebauung des Bereiches „Daubhaus/ Rauental“ nicht darstellbar sei. Folglich fasste der Verbandsgemeinderat Weißenthurm nach Vorliegen aller Erkenntnisse zur Frage der Bebaubarkeit des vorgenannten Bereiches - auf der Grundlage der Beschlussfassung des Ortsgemeinderates Kettig vom 08.06.2011 - am 29.09.2011 den Beschluss, eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich, dass sich Tatsachen und Erkenntnisse verändert haben.

- 2) Die zweite Tatbestandsvoraussetzung besage, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein müsse. Dies sei dann der Fall, wenn wegen der veränderten Tatsachen oder Erkenntnisse die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch sinnvoll sei und eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen nicht erschwert würde. Es müsse unter raumordnerischen Gesichtspunkten berücksichtigungsfähige Gründe vorliegen, die ein Abweichen von einem Ziel der Raumordnung rechtfertigen würden.

Nach dem Zielabweichungsschreiben der Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm vom 03.03.2015 und der nunmehr vorliegenden aktuellen

Begründung zum Zielabweichungsantrag würden der 25. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes folgende beabsichtigte Umwidmungen zu Grunde liegen:

- Umwandlung einer ca. 6,3 ha großen Fläche im Bereich „Daubhaus/ Rauental“ von Wohnbaufläche (ca. 5,5 ha) bzw. gemischter Baufläche (ca. 0,8 ha) in Vorrangfläche für die Landwirtschaft und Kompensationsmaßnahmen (laut Verbandsgemeinde insgesamt ca. 5,9 ha Wohnbaufläche).
- Umwandlung einer ca. 5,38 ha großen Vorrangfläche für die Landwirtschaft im Bereich „Im Pfräder“ und einer ca. 0,52 ha großen Vorrangfläche für die Landwirtschaft bzw. für Kompensationsmaßnahmen am „Ende der Ochtendunger Straße“ in Wohnbaufläche (insgesamt ca. 5,9 ha).

Die Verbandsgemeinde Weißenthurm gehe somit davon aus, dass die entfallende gemischte Baufläche von ca. 0,8 ha im Bereich „Daubhaus/ Rauental“ zu 50 %, also 0,4 ha, angerechnet werden könne, womit die geplante Neudarstellung von Wohnbauflächen in den Bereichen „Im Pfräder“ und „Ende der Ochtendunger Straße“ von ca. 5,9 ha im Wege eines Flächentausches vollständig kompensiert werden könne.

Hierzu sei Folgendes festzustellen:

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat am 23.07.2014 die Entwurfsfassung zum 2. Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gem. § 10 Abs. 1 LPIG und § 6 Abs. 4 LPIG für den neuen regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP-E 2014) entsprechend § 14 Abs. 4 Nr. 2 LPIG beschlossen.

Mit dieser Freigabe durch die Regionalvertretung würden die in Aufstellung befindlichen Ziele des RROP-E 2014 sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG darstellen und seien damit nach § 4 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. An die zu treffenden Abwägungsentscheidungen würden insoweit höhere Anforderungen gestellt, als die künftigen Ziele des RROP-E 2014 in die Abwägung eingestellt werden müssten.

In Ziel 33 des Kapitels 1.3.2 „Wohnsiedlungsentwicklung / Schwellenwerte für die Wohnbauflächenentwicklung“ des RROP-E 2014 würde auf noch nicht realisierte Wohnbauflächendarstellungen abgestellt werden. Diese Zielaussage lautet:

„Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sei der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteige das zum Zeitpunkt einer Teilfortschreibung des vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), könne die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Größe erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei dürfe der nach Ziel 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden könne, nicht überschritten werden.“

Neue gemischte Bauflächen könnten jederzeit, eine städtebauliche Rechtfertigung vorausgesetzt, wieder dargestellt werden. Hierauf sei auch in der Begründung/ Erläuterung zu Grundsatz 29 bis Ziel 33 des RROP-E 2014 verwiesen. Dort sei ausgeführt, dass die Ausweisung weiterer gemischter Bauflächen auch bei vorhandenem Überhang an Wohnbauflächenpotenzial möglich sei. Ein Bedarf an weiteren gemischten Bauflächen wäre nach den Vorgaben des BauGB zu belegen. Aus dem zuvor Gesagten ergibt sich, dass es nicht möglich sei, wirksame gemischte Bauflächen zugunsten neuer Wohnbauflächen zu tauschen.

Die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald hat auch im Rahmen ihrer Anhörung vor Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme mit Stellungnahme vom 09.05.2012 darauf hingewiesen, dass mit Blick auf den Entwurf zur Neuaufstellung des regionalen Raumordnungsplanes die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Rahmen eines Flächentausches von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Kettig grundsätzlich möglich sei.

Damit könne im vorliegenden Falle der Wegfall von ca. 5,5 ha Wohnbauflächen im Bereich „Daubhaus/ Rauental“ im Wege eines Flächentausches durch Neudarstellung einer Wohnbaufläche in gleicher Größenordnung kompensiert werden. Die Größenordnung der im Bereich „Im Pfräder“ geplanten Darstellung von Wohnbauflächen sei in den Unterlagen zum Zielabweichungsantrag mit ca. 5,38 ha angegeben. Nach den Angaben auf den Seiten 8 und 9 dieser Begründung sei eine

weitergehende Bebauung des Gebietes „Im Pfräder“ in nördlicher Richtung aufgrund der dort verlaufenden Hochspannungsleitungen nicht mehr möglich. Somit verbleibe aus dem Flächentausch heraus noch eine „Restfläche“ von 0,12 ha, die auf den geplanten Änderungsbereich „ Ende der Ochtendunger Straße“ angerechnet werden könne.

Als Zwischenergebnis zur zweiten gesetzlichen Voraussetzung einer Zielabweichung sei festzuhalten, dass ein Flächentausch von 5,38 ha zugunsten des Änderungsbereichs „Im Pfräder“ raumordnerisch sinnvoll sei und hierdurch auch eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im LEP IV und im regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald im Übrigen nicht erschwert sei. Insoweit lägen hierfür unter raumordnerischen Gesichtspunkten berücksichtigungsfähige Gründe vor, die ein Abweichen von dem regionalplanerischen Ziel „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ rechtfertigen würde.

Der in der landesplanerischen Stellungnahme zudem angesprochenen Frage von bestehenden Bergwerkseigentumsrechten sei in diesem Zielabweichungsverfahren nicht relevant. Dieser Gesichtspunkt werde entsprechend den Ausführungen auf Seite 11 der Begründung zum Zielabweichungsantrag im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung geklärt.

Die beabsichtigte Wohnbauflächendarstellung von 0,52 ha im Änderungsbereich „Ende der Ochtendunger Straße“, könne in einer Größenordnung von 0,12 ha im Wege des aufgezeigten Flächentausches realisiert werden. Die verbleibende Fläche von 0,4 ha bewege sich im Rahmen des Anspruchs der Ortsgemeinde Kettig auf Eigenentwicklung (siehe Grundsatz 26 des LEP IV). Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde nach den fortgeschriebenen Bevölkerungsdaten nach Zensus 2011 zum Stand: 31.12.2014 eine Einwohnerzahl von 3.304 hatte. Nach Grundsatz 26 Satz 2 LEP IV seien Art und Maß der Eigenentwicklung einer Gemeinde auch von der Bevölkerungszahl abhängig.

In der Ortsgemeinde Kettig ergebe sich bei einem Herunterbrechen des Schwellenwertes auf die Ortsebene zwar ein Überhang an Bruttowohnbauland von 5,73 ha. Diese Flächen würden sich allerdings nicht im Eigentum und damit in der

Verfügungsgewalt der Gemeinde befinden. Zudem sei bei einem Herunterbrechen auf Ortsgemeindeebene als Vergleich der Schwellenwert für die Verbandsgemeinde anzugeben (siehe auch Seite 2, 5. Spiegelpunkt, Ihres Schreibens vom 18.03.2015).

Der Schwellenwert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm betrage nach den Berechnungen im „Anhang Methodik Schwellenwerte“ des RROP-E 2014 15,9 ha Bruttowohnbauland. Dieser Wert ergebe sich aus dem Bedarfswert zum Stichtag 30.06.2030 von 90,6 ha abzüglich des Potenzialwertes von 74,7 ha aus Raum+Monitor zum Stichtag: 22.04.2014. Die aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes (08.10.2015) würden sogar von einer noch positiveren Entwicklung ausgehen.

Die verbleibende Wohnbauflächendarstellung von 0,4 ha im Änderungsbereich „Ende der Ochtendunger Straße“ sei nach dem zuvor Gesagten raumordnerisch gerechtfertigt. Für das nachfolgende Bauleitplanverfahren zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sei mit Blick auf die zwischenzeitlich in Kraft getretene Zweite Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 21. Juli 2015 darzulegen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich von Kettig vorhanden seien und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können (siehe geänderte Fassung der Sätze 2 und 3 des Ziels 31 LEP IV). Insoweit sei das dezidierte und nachvollziehbare Zahlenmaterial auf den Seiten 16 und 17 der Begründung zum Zielabweichungsantrag unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Begründung/Erläuterung zu Ziel 31 LEP IV entsprechend zu aktualisieren.

Aus dem vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass auch die Darstellung von rd. 0,52 ha Wohnbauflächen im Bereich „Ende der Ochtendunger Straße“ unter raumordnerischen Gesichtspunkten sinnvoll sei und hierdurch - insbesondere auch mit Blick auf die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Kettig - eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung im Übrigen nicht erschwert würde.

Ergänzend sei noch auf Folgendes hinzuweisen:

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde bei der damaligen negativen Beurteilung der Planungsabsicht im Änderungsbereich „Ende der Ochtendunger Straße“ ergänzend auch eine fehlende, tragfähige städtebaulichen Begründung und die Gefahr der Entstehung einer bandartigen Siedlungsentwicklung angeführt. Hierzu enthalte die Begründung zum Zielabweichungsantrag auf Seite 11 entsprechende Ausführungen. Der Träger der vorbereitenden Bauleitplanung komme hier zu dem Ergebnis, dass der Bereich aus städtebaulicher Sicht eine Arrondierung der Ortslage darstelle und eine bandartige Siedlungsentwicklung nicht gegeben sei, weil auch eine weitere bauliche Entwicklung in südlicher Richtung nicht vorgesehen sei.

Dieser Gesichtspunkt sei städtebaulicher Natur und damit einer Betrachtung in einem Zielabweichungsverfahren nicht zugänglich. In einem Zielabweichungsverfahren sei zu prüfen, ob die beantragte Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sei. Ob eine tragfähige städtebauliche Begründung für die geplante Wohnbauflächendarstellung im Änderungsbereich „Ende der Ochtendunger Straße“ vorliege, sei - einen positiver Ausgang des Zielabweichungsverfahrens vorausgesetzt - in der nachfolgenden Bauleitplanung nach dem BauGB zu klären.

- 3) Darüber hinaus darf der regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 in seinen Grundzügen nicht berührt werden.

Die regionalplanerische Zielfestlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ werde hierdurch nicht infrage gestellt. Sie bleibe in ihrer Funktionsfähigkeit insgesamt erhalten. So habe auch die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Außenstelle Koblenz - im Zuge ihrer Anhörung vor Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme keine Bedenken vorgetragen.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass nach dem RROP-E 2014 in den Änderungsbereichen „Im Pfräder“ und „Ende der Ochtendunger Straße“ kein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mehr vorgesehen ist.

Damit sei auch die dritte gesetzliche Tatbestandsvoraussetzung für die beabsichtigte Wohnbauflächendarstellung von insgesamt 5,9 ha erfüllt.

Der Zielabweichungsantrag werde daher von der unteren Landesplanungsbehörde befürwortet.

Die **Zentralstelle der Forstverwaltung** trägt vor, dass die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes weder Wald noch forstwirtschaftliche Belange bzw. Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes aus dem Bereich Forstwirtschaft betrifft. Auch der den Randbereich des Vorhabens tangierende Regionale Grünzug ist im beplanten Bereich frei von Waldflächen.

Somit werden keine Einwände erhoben.

Seitens des **Referates 42 – Obere Naturschutzbehörde** wird wie folgt Stellung genommen:

Hinsichtlich der vorgesehenen Änderungen innerhalb der Bereiche „Ende der Ochtendunger Straße“ und „Daubhaus/ Rauental“ haben sich nach Prüfung der Antragsunterlagen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände ergeben. Einer Umwandlung der als Regionaler Grünzug festgelegten Flächen in Wohnbauflächen, könne innerhalb des Änderungsbereiches „Im Pfräder“ hingegen nicht zugestimmt werden.

Begründung:

Unter Punkt 1.3 auf Seite 9 der Begründung zu dem vorliegenden Zielabweichungsverfahren hieße es: „Eine Ausweitung in westlicher Richtung sei aufgrund des dort im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) dargestellten Regionalen Grünzuges nicht möglich.“ Dies gelte auch uneingeschränkt für die innerhalb des Bereiches „Im Pfräder“ gelegenen Flächen, die im RROP als Regionaler Grünzug dargestellt seien. Als Übergangsräume zwischen Siedlung und offener Landschaft erfüllten auch bzw. gerade die siedlungsnahen Randbereiche der Regionalen Grünzüge besonders wichtige ökologische Funktionen, wie beispielsweise die Bildung von Frisch- und Kaltluftschneisen, aber auch im Bereich des Artenschutzes und der Erholung der Bevölkerung. Das grundsätzliche Ziel der Ausweisung des regionalen Grünzuges im Rahmen des Regionalen Raumordnungsplanes sei es, den Freiraum vor einer Überbauung zu schützen und so die Freiraumfunktionen aufrecht zu erhalten. Es seien dementsprechend die Ziele Zn

und Z1 zu berücksichtigen. Demnach seien in Regionalen Grünzügen nur Vorhaben zulässig, die die Freiraumfunktionen nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig seien (Zn). Ausgenommen solcher Einzelvorhaben, die dem Tourismus dienen, seien neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Bebauung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der Regionalen Grünzüge nicht zulässig (Z1). Die geplante Umwandlung in Wohnbauflächen widerspreche somit explizit dem Ziel 1. Durch eine Wohnbebauung würden die Freiraumfunktionen beeinträchtigt werden. Eine Unvermeidbarkeit könne nicht erkannt werden, da die Planung im Bereich „Daubhaus/ Rauental“ eine Umwandlung bereits ausgewiesener Wohnbauflächen in Landwirtschaftsflächen in einem Umfang von ca. 5,5 ha vorsieht. Vor diesem Hintergrund bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht Spielräume, die eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Regionalen Grünzuges vermeidbar machen würden.

Das **Referat 43 – Obere Bauaufsichtsbehörde** stellt fest, dass durch den Flächentausch der Ortsgemeinde Kettig ein Vorranggebiet für Landwirtschaft des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 und der Randbereich eines Regionalen Grünzuges in Anspruch genommen werde. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, so dass das Benehmen hergestellt werden kann.

Im Hinblick auf die großen Innenpotentiale, die in der Ortsgemeinde Kettig bestehen (ca. 6 ha) wird jedoch für das weitere Bauleitplanverfahren auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß Ziel 31 LEP IV (2.Ä. LEP IV vom 21.07.2015) sei bei einer neuen Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden seien und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden könnten, um die erforderlichen Bedarfe abzudecken. Es werde sich von Seiten des Referates 43 den Ausführungen der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz (vgl. Schreiben vom 30.09.2015 auf S.6) angeschlossen, wonach für das nachfolgende Bauleitplanverfahren das bestehende Zahlenmaterial, auf den Seiten 16 und 17 der Begründung zum Zielabweichungsantrag, unter Berücksichtigung der Ausführungen zu Ziel 31 LEP IV entsprechend zu aktualisieren sei.

Auch im Baugesetzbuch hätte die städtebauliche Entwicklung nach § 1 Abs. 5, S.3 BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollte die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher (oder als Wald genutzter) Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale zählen können. In diesem Zusammenhang müsse sich die Gemeinde einen Überblick über die Potentiale verschaffen, die Eignung dieser Flächen sowie die entsprechende Verfügbarkeit prüfen. Wären die Ermittlungen unvollständig, würde ansonsten ein Ermittlungsdefizit und ggfs. auch ein Abwägungsfehler vorliegen. (vgl. Gierke in Brüggemann, Kommentierung zum BauGB, 91. Lfg., Juli 2014, Rd-Nr. 49).

Das **Landesamt für Umwelt** und die **Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald** haben keine Stellungnahmen abgegeben und sich somit nicht gegen die Zielabweichungszulassung ausgesprochen (siehe Formulierung des Beteiligungsschreibens vom 22.12.2015).

Nach sorgfältiger Prüfung des Antrages und Auswertung der vorgelegten Unterlagen und eingegangenen Stellungnahmen sowie nach Abwägung aller für und gegen die Zulassung einer Abweichung sprechenden Gesichtspunkte ergeht im Benehmen mit den von der Zielabweichung betroffenen Fachstellen der oberen Verwaltungsebene und der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald folgende Entscheidung:

Für die beabsichtigte Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Weißenthurm, für die Bereiche „Im Pfräder“ und „Ende Ochtendunger Straße“ in der Ortsgemeinde Kettig wird die Abweichung von den raumordnerischen Zielen „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ gemäß Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2006 mit folgenden Nebenbestimmungen zugelassen:

Bedingung:

- 1) Im weiteren Bauleitplanverfahren wird gegenüber der Genehmigungsbehörde der Nachweis erbracht, dass die Flächennutzungsplanung auch in Verbindung mit weiteren anhängigen FNP-Änderungsverfahren der Verbandsgemeinde Weißenthurm den aktuellen Schwellenwert gemäß Z 30 des Entwurfs des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald einhält.**

Auflagen:

- 1) Der Kettiger Bach ist entsprechend des Maßnahmenprogramms der EU-Wasserrahmenrichtlinie zur Wiederherstellung der Lebensraumfunktion im Zuge der Realisierung des neuen Wohngebietes „Im Pfräder“ offen zu legen und naturnah zu gestalten.**
- 2) Die dem Zielabweichungsantrag zugrundeliegende geplante Darstellung des Bereichs „Daubhaus/ Rauental“ als landwirtschaftliche Fläche ist auch dann umzusetzen, wenn sich im weiteren Bauleitplanverfahren zeigt, dass die Rücknahme der dort bisher dargestellten Wohnbaufläche zur Einhaltung des Schwellenwertes nach Ziel Z 30 des RROP-Entwurfs nicht erforderlich ist.**
- 3) Die Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen angrenzend an die geplanten neuen Wohnbauflächen und die Erschließung der bestehenden Hofstelle „Wies´n Hof“ ist sicherzustellen.**
- 4) Es ist sicherzustellen, dass es im Zuge der Planung und Umsetzung des neuen Wohngebietes „Im Pfräder“ zu keinen wesentlichen betrieblichen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung der bestehenden Hofstelle „Wies´n Hof“ kommt. Im Zuge der Bauleitplanung sind dementsprechend Geruchs- und Lärmgutachten zu erstellen und die daraus erforderlich werdenden Maßnahmen zu ergreifen.**

Auf die weiteren Inhalte der Stellungnahmen der Fachstellen und Ziel Z 31 des LEP IV wird verwiesen.

Dem Zielabweichungsantrag der Verbandsgemeinde Weißenthurm konnte stattgegeben werden, da die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPIG erfüllt sind. Die Abweichung kann danach zugelassen werden, wenn diese aufgrund veränderter Tatsachen oder Erkenntnisse unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und der Regionale Raumordnungsplan in seinen Grundzügen nicht berührt wird.

Zur ersten Voraussetzung ist festzustellen, dass sich seit dem Verbindlich werden des RROP Mittelrhein-Westerwald 2006 **Tatsachen und Erkenntnisse** verändert haben.

Neben den von der Kreisverwaltung aufgeführten Erkenntnissen zur Nicht-Realisierbarkeit der wirksamen Wohnbauflächen „Daubhaus/ Rauental“ in der Ortsgemeinde Kettig spricht vor allem die zwischenzeitliche regionalplanerische Entwicklung für eine Neubeurteilung.

In den Plangrundlagen für den neu aufzustellenden Regionalplan sind nämlich die hier betroffenen Flächen nicht mehr zur Ausweisung als Vorranggebiet für Landwirtschaft vorgesehen, sodass künftig dahingehend kein Zielverstoß mehr vorliegen und ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren entbehrlich würde. Somit wird bezogen auf das Vorranggebiet für Landwirtschaft mit dieser Zielabweichung den voraussichtlichen neuen regionalplanerischen Vorgaben Rechnung getragen. Mit Blick auf das fortgeschrittene Regionalplanaufstellungsverfahren ist diese Erkenntnis ausreichend belastbar und erlaubt zudem eine anlassbezogene Prüfung und Bewertung hinsichtlich der Lage in einem Regionalen Grünzug.

Es haben sich Tatsachen und Erkenntnisse verändert, die eine Zielabweichung in diesem Fall rechtfertigen können.

Die Zulassung der Zielabweichung ist auch **unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar**. „Vertretbar sein“ in diesem Sinne bedeutet, dass die

Zulassung einer Zielabweichung raumordnerisch sinnvoll ist und eine effektive Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Übrigen nicht erschwert wird.

Entgegen dem Einlass der Oberen Naturschutzbehörde ist es für die Zulassung der Zielabweichung nicht erforderlich, dass die ihr zugrunde liegende Planung unvermeidbar ist. Die Zielabweichungszulassung muss „lediglich“ raumordnerisch sinnvoll sein.

Mit Blick auf den zukünftigen Wegfall der momentan noch betroffenen Vorranggebiete für Landwirtschaft stellt es sich durchaus als sinnvoll dar, der planenden Kommune bereits jetzt die räumlichen Planungsspielräume zu eröffnen, die ihr nach dem zukünftigen Regionalplan ohnehin zur Verfügung stehen. Insoweit kommt es hier nunmehr darauf an, die konkreten planungsbedingten Nachteile für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung zu ermitteln und zu kompensieren oder zu vermeiden.

Im Wesentlichen ist daher in diesem Verfahren zu bewerten, inwieweit die Abweichungszulassung vom Regionalen Grünzug vertretbar sein kann. Hier ist zunächst zu ermitteln, welche Belange des multifunktionalen Freiraumelements durch die Planung und in welchem Maße betroffen sind. Hierzu wurden die potenziellen Raumnutzungsinteressenten angehört: Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, Naturschutz, Klimaschutz. Auch die Kommune selbst ist Nutznießer des Regionalen Grünzugs z.B. in seiner Funktion zur siedlungsbezogenen Naherholung. Der Antrag zur Zielabweichung stellt zugleich eine entsprechende Verzichtserklärung der Kommune dar, so dass auf diese Aspekte nicht weiter einzugehen ist, zumal keine dahingehende Relevanz von anderer Stelle artikuliert wurde.

Aus den Stellungnahmen der Forstverwaltung und des Naturschutzes haben sich keine originär von dort zu vertretenden Sachverhalte ergeben, die darauf schließen lassen, dass diese Belange von der Zielabweichung berührt würden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die allgemeinen Belange des Naturschutzes im weiteren Bauleitplanverfahren abzuarbeiten sind. Belange des Klimaschutzes und der Lufthygiene wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nicht vorgetragen –

insoweit ist hier von einer allgemeinen Bedeutung der betroffenen Flächen für Luftaustausch und Kaltluftentstehung auszugehen, im Rahmen der Bauleitplanung wird der Belang zu behandeln sein.

Bezogen auf die siedlungsgliedernde Funktion des Regionalen Grünzugs ist festzustellen, dass im unmittelbaren Anschluss an die geplante Wohnbaufläche „Im Pfräder“ ein Trassenraum mit Höchst- und Hochspannungsfreileitungen angrenzt, der eine weitere Siedlungsentwicklung in nördliche Richtung verhindert. Ein Lückenschluss zu den weiter nördlich anschließenden Sport- und Gewerbeflächen ist daher ausgeschlossen, so dass der bisherige Freiraum zwischen dem Trassenraum und der Bundesstraße B 9 durch die Zielabweichungszulassung nicht in Frage gestellt wird.

Die in diesem Zielabweichungsverfahren vorgetragenen konkreten regionalplanerisch bedeutsamen Betroffenheiten ergeben sich lediglich für die Landwirtschaft und die Wasserwirtschaft.

Bezogen auf die landwirtschaftliche Funktion ist mit Blick auf den Regionalplanentwurf festzuhalten, dass eine entsprechende Vorrangfestlegung zukünftig nicht mehr zu rechtfertigen ist. Insofern kommt hier für die raumordnerische Betrachtung der Tatsache Bedeutung zu, dass durch die der Zielabweichung zugrundeliegende Bauleitplanung für die Ortsgemeinde Kettig die im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft dargestellte Fläche insgesamt nicht reduziert wird (Auflage 2).

Durch geeignete Auflagen kann zudem sichergestellt werden, dass über den Flächenentzug hinaus durch die Bauleitplanung keine planungsbedingten Nachteile für die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und Betriebe entstehen (Auflagen 3 und 4).

Überörtliche relevante wasserwirtschaftliche Bedeutung kommt im Bereich des Regionalen Grünzugs dem Kettiger Bach durch die Aufnahme in das Maßnahmenprogramm der EU-Wasserrahmenrichtlinie zu. Insofern kann sich die Zielabweichung bezogen auf diese Freiraumfunktion des Regionalen Grünzugs nur dann als raumordnerisch vertretbar erweisen, wenn durch die Planung diese Funktion

nicht in Frage gestellt, sondern im Zuge der Planung entsprechend umgesetzt wird (Auflage 1).

Im Ergebnis können somit die von der Planung konkret betroffenen überörtlich bedeutsamen Funktionen des Regionalen Grünzugs im Zuge der Planung sichergestellt werden. Die entsprechenden Auflagen sind erforderlich, um die Zielabweichung raumordnerisch vertreten zu können.

An dieser Stelle ist auch festzuhalten, dass die Außenbereiche der Ortsgemeinde Kettig sehr stark von freiraumschützenden Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006 belegt sind. Insofern wird regelmäßig bei einer Darstellung von neuen Bauflächen im Außenbereich ein entsprechender Raumnutzungskonflikt auftreten und ein Zielabweichungsverfahren unvermeidbar, wenn der Ortsgemeinde entsprechende Entwicklungen zugestanden werden sollen. In welchem Umfang die dem Zielabweichungsverfahren zugrundeliegenden Planungsabsichten zur Neudarstellung von Wohnbauflächen der Ortsgemeinde Kettig bzw. der Verbandsgemeinde Weißenthurm zugestanden werden können, wird abschließend noch festzustellen sein.

Im vorliegenden Fall wurde die Zielabweichung zu einem frühen Zeitpunkt im Bauleitplanverfahren beantragt, so dass noch nicht alle für die Zielabweichungsentscheidung erheblichen Aspekte der Raumordnung und Landesplanung von der dafür im Bauleitplanverfahren zuständigen Unteren Landesplanungsbehörde abschließend geprüft werden konnten. Dies betrifft die Ziele des LEP IV zum Flächensparen und zu der Konzentration auf die Innenentwicklung und die entsprechende Umsetzung im Regionalplanentwurf. Insofern sind diese Prüf- und Nachweisbedarfe als Bedingung für die Zielabweichungszulassung formuliert. Zwar kommt dem Ziel Z 30 des Regionalplanentwurfs per se derzeit noch keine Beachtungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) zu. Zum einen ist aber mit Blick auf den Fortschritt des Regionalplanverfahrens und der zu erwartenden Dauer des Flächennutzungsplanverfahrens derzeit nicht auszuschließen, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung des Flächennutzungsplans die Schwellenwerte für die weitere Wohnbauflächenentwicklung des Regionalplans rechtsverbindlich und damit zu beachten sind. Zum anderen – und das ist das Wesentliche – ermöglicht der

Regionalplanentwurf mit der Rücknahme der Vorranggebiete für Landwirtschaft ja erst die Zielabweichungszulassung (veränderte Tatsache und Erkenntnis) und stellt somit den neuen Beurteilungsmaßstab für die raumordnerische Zulässigkeit der Planung dar. Daher ist es sachgerecht bzw. erforderlich, diesen Beurteilungsmaßstab stringent anzusetzen und auch den Schwellenwert für die Wohnbauflächenentwicklung in der vorliegenden Flächennutzungsplanung aktuell umzusetzen.

Dass die Zielabweichung dennoch ausgesprochen werden kann, ist der Erkenntnis aus anderen Bauleitplanverfahren geschuldet, dass grundsätzlich von einem Neuausweisungsbedarf für Wohnbauflächen in der Verbandsgemeinde Weißenthurm ausgegangen werden kann. Der Antrag bzw. die dem Antrag zugrundeliegenden geplanten Wohnbauflächen werden insoweit zunächst als Maximalvariante für die Ortsgemeinde betrachtet – und hierfür die Zielabweichung mit Nebenbestimmungen ausgesprochen – die im weiteren Flächennutzungsplanverfahren quantitativ noch zu verifizieren ist. Dass bei geringerem Neuausweisungsbedarf andere Wohnbauflächenalternativen im Außenbereich der Ortsgemeinde zum Zuge kommen könnten, und dieses Zielabweichungsverfahren insgesamt entbehrlich werden könnte, ist nicht zu erwarten.

Auch werden durch die Zulassung der beantragten Zielabweichung die **Grundzüge des Regionalen Raumordnungsplanes Mittelrhein-Westerwald 2006** nicht berührt.

Dessen Festlegungen „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“ stellen nach wie vor wichtige Ziele der Raumordnung für den von der Abweichungszulassung betroffenen Bereich dar (siehe Übersichtslageplan in der Anlage). Nur ein flächenmäßig deutlich untergeordneter Teilbereich des Regionalen Grünzugs und der landwirtschaftlichen Vorranggebiete im Bereich der Ortslage Kettig wird von der Zielabweichung in Anspruch genommen. Diese stellen auch keine funktionalen Kernbereiche des betroffenen Regionalen Grünzugs dar und damit dessen Funktion in diesem Teilraum nicht in Frage.

Die mit der Vorranggebietsdarstellung verbundenen Absichten des „Schutzes der Landwirtschaftsflächen vor anderen Nutzungen und Funktionen“ werden im

vorliegenden Fall lokal dennoch umgesetzt werden können, da für die hier in Anspruch genommene Fläche nach der Antragsgrundlage eine flächenmäßig adäquate Ersatzfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Diese Flächenkompensation wird auch über Maßgabe 2 abgesichert.

Somit ist auch diese Tatbestandsvoraussetzung erfüllt.

Es haben sich im Laufe des Verfahrens auch keine anderen Gründe ergeben, die die Zielabweichungszulassung in Frage stellen würden. Insbesondere werden sich durch den zur erneuten Offenlage beschlossenen Regionalplanentwurf keine anderen Beurteilungsmaßstäbe ergeben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden.

Der Widerspruch ist bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord einzulegen.
Der Widerspruch kann

1. schriftlich oder zur Niederschrift bei der

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord,
Stresemannstr. 3-5, 56068 Koblenz
oder Postfach 20 03 61, 56003 Koblenz

oder

2. durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur nach dem Signaturgesetz
an:

SGDNord@Poststelle.rlp.de

erhoben werden.

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Nord unter <http://www.sgd nord.rlp.de/service/elektronische-Kommunikation> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Daniela Gottreich

Anlage: Übersichtslageplan (Maßstab: 1 : 10.000)

Zielabweichungsbescheid der SGD Nord -Obere Landesplanungsbehörde- vom 23.06.2016
für die Bereiche **a** "Im Pfräder", **b** "Daubhaus/Raental" und **c** "Ende der Ochtendung Straße"
in der Ortsgemeinde Kettig, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Kreis Mayen-Koblenz



WEIßENTHURM

FIGER WEG

Wäld-
chen

Kettig

MÜLHE

KÄRLICH

im Weisplatz
Kärlicher Berg

Legende

-  a + c = ZA- Zulassung
-  Landwirtschafts-
kompensationsfläche
-  Vorrang Landwirtschaft
-  Regionaler Grünzug