

# VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG RHEIN-HUNSRÜCK-KREIS

---

## 5. Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 a Baugesetzbuch

---

BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

---

Stand: 19. Juni 2024  
Projekt-Nr.: 30 802

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05 / 96 36-0  
TELEFAX 0 26 05 / 96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS</b>	<b>27</b>



## 1 VORBEMERKUNGEN

Nach aktueller Gesetzeslage ist dem Flächennutzungsplan eine „zusammenfassende Erklärung“ beizufügen, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 6 a (1) BauGB).

Aus Gründen der Übersichtlichkeit teilt sich die vorliegende zusammenfassende Erklärung in drei Teile. Im **Teil A** wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange im Planverfahren eingegangen. **Teil B** fasst die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und der Öffentlichkeit aus den Beteiligungsverfahren zusammen und gibt die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wieder, die wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten. Ergänzend wird im **Teil C** dargelegt, aus welchen Gründen die Entscheidung für den Plan in seiner vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

## 2 TEIL A: BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Der Verbandsgemeinderat Kirchberg hat in der Sitzung am 04. März 2021 die 5. Änderung / Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Annahme Entwurfsfassung in Ergänzung vorausgegangener Beschlussfassungen).

Im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen insgesamt **93 inhaltliche Einzeländerungen** innerhalb der 39 Ortsgemeinden und der Stadt Kirchberg bei den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Dazu zählen auch Änderungen im Bereich der Zweckverbände „Flughafen Hahn“ sowie „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75“. Lediglich in den Ortsgemeinden Hecken, Laufersweiler, Lindenschied, Rohrbach, Schwarzen, Sohrschied, Todenroth, Wahlenau, Woppenroth und Würrich sind keine Änderungen bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Zusätzlich bestehen gemarkungsübergreifende Änderungen im Verbandsgemeindebereich, welche mehrere Ortsgemeinden betreffen.

Neben einer Vielzahl von redaktionellen oder kleineren Anpassungen an den Bestand liegen mehrere Neuplanungen von gewerblichen und wohnbaulichen Flächen vor. Zu den Änderungsflächen zählen u.a. neue Gewerbeflächen in den Gemarkungen der Gemeinden Bärenbach, Dickenschied, Stadt Kirchberg, Nieder Kostenz und Niederweiler, bei gleichzeitiger Rücknahme bzw. Flächenumwidmung von Gewerbeflächen in Dickenschied, Kirchberg und mit erheblichem Flächenanteil in Sohren. Ebenfalls erfolgen Anpassungen des FNP unter Berücksichtigung der verbindlichen Bauleitplanung des Zweckverbands „Flughafen Hahn“ (hier Gemarkung Bärenbach) und des Zweckverbands „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“ (hier Gemarkung Büchenbeuren).

Neue Wohnbauflächen werden in einigen Gemeinden vorgesehen, gleichzeitig aber viele Wohn- und Mischbauflächen an anderen Stellen im Verbandsgemeindegebiet zurückgenommen, so dass gesamtbilanziell keine wohnbauflächenbezogenen Neuausweisungen erfolgen. Es wird hierbei die wohnbauflächenbezogene Schwellenwertregelung des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald berücksichtigt und das Instrument „Flächentausch“ angewendet. Zu den Gemeinden mit den flächenhaft größten Neudarstellungen von Wohnbauflächen zählen Bärenbach, Büchenbeuren, Lautzenhausen, Sohren und die Stadt Kirchberg.

19. Juni 2024



Der Flächennutzungsplan ist u.a. angepasst worden, unter Berücksichtigung von Ergebnissen des neuen Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Kirchberg aus dem Jahr 2021 mit Darstellung / Kennzeichnung der „Zentralen Versorgungsbereiche“ (ZVB) und „Zentralen Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren“ (NVZ) im Sinne von § 5 (2) Ziffer 2d BauGB.

Ein Teil der Änderungsinhalte resultierte aus Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung, die im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt worden sind bzw. teils schon den planreifen Stand nach § 33 BauGB erreicht hatten.

Nachfolgend wird eine zusammenfassende Übersicht der Änderungspunkte in den einzelnen Ortsgemeinden bzw. der Stadt Kirchberg gemäß der vorliegenden 5. Änderung gegeben:

<b>Bärenbach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der Ergänzungssatzung „Im Grund“ und Neudarstellung von Wohnbaufläche bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme anhand BPlan „Im Langenacker“</li> <li>- Neudarstellung einer Gewerbefläche im Rahmen des Entwicklungskonzepts Flughafenumfeld</li> <li>- Rücknahme von Wohnbaufläche „An der Lehmkaul“</li> <li>- Rücknahme Wohnbaufläche „Aufm Sieme“ zugunsten BPlan „Im Langenacker“</li> </ul>
<b>Belg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nachrichtliche Übernahme Bergbaubetrieb „Altlay“, Darstellung von Flächen für die Rohstoffsicherung „Abbaufläche Rohstoffe“</li> </ul>
<b>Büchenbeuren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassungen nach BPlan „Ortsmittelpunkt“: Änderung landwirtschaftliche Fläche und Mischbaufläche in Grünfläche und Neudarstellung von Mischbaufläche bei gleichzeitiger Mischbauflächenrücknahme</li> <li>- Neudarstellung von Landespflegeflächen im Außenbereich westlich der Ortslage</li> <li>- Neudarstellung von Wohnbaufläche „Erbbüchelchen II“ im Norden der Ortslage</li> <li>- verschiedene Anpassungen Ortslage insbesondere im Bereich BPlan „Bahnhofstraße/Friedhof“: Änderung Mischbaufläche in Gemeinbedarfsläche und Grünflächen in Misch- und Wohnbaufläche</li> <li>- Zusätzliche Wohnbaufläche am Hirschbach /südl. Ortslage sowie Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Grünfläche und Kompensationssuchraumflächen</li> </ul>
<b>Dickenschied</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neudarstellung von Gewerbefläche auf landwirtschaftlicher Fläche im Osten und Südwesten der Ortslage bei gleichzeitiger Rücknahme von Gewerbefläche (Wegfall „In der Großbitz“) im Rahmen eines Flächentausches sowie Darstellung von Kompensationssuchraumfläche und Landespflegeflächen</li> <li>- Rücknahme von Wohnbaufläche südlich „Auf der Länger“</li> <li>- Rücknahme von Mischbaufläche „Seien“</li> <li>- Redaktionelle Anpassung im Bereich Scheidbachweg an Bestand: Darstellung von Mischbaufläche</li> <li>- Neudarstellung von Gewerbefläche</li> </ul>
<b>Dill</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neudarstellung von Wohnbaufläche westlich BPlan „Auf Beckersacker“</li> <li>- Neudarstellung von Mischbaufläche für Standort Feuerwehrgerätehaus</li> </ul>

19. Juni 2024



<b>Dillendorf</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme von Wohnbauflächen „Hammesflur“ im Norden der Ortslage</li> <li>- Neudarstellung von Wohnbaufläche östlich der K1 am Ortseingang Dillendorf</li> <li>- Rücknahme von Wohnbauflächen am Ortseingang Liederbach (Ortsteil von Dillendorf)</li> <li>- Änderung Siedlung im Außenbereich („Teilaussiedler“) nördlich der „Bürgermeister-Schwinnen-Straße“ in gemischte Baufläche</li> </ul>
<b>Gehlweiler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung von Grünfläche „Freizeitgelände“ in Sonderbaufläche „Freizeit/Tourismus gemäß BPlan „Freizeitgelände Reibsteinhütte“ und Rücknahme von Grünfläche Freizeitgelände</li> </ul>
<b>Gemünden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung von Siedlungsflächen im Außenbereich in Mischbaufläche und Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Grünfläche als Bestandsanpassung</li> </ul>
<b>Hahn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Redaktionelle Anpassung: Änderung der Verkehrsflächendarstellung zur Berücksichtigung des Umbaus Knotenpunkt B 327 / L 194</li> <li>- Neudarstellung von Wohnbaufläche am westlichen Siedlungsrand und Neudarstellung von Mischbaufläche im Rahmen des Entwicklungskonzepts Flughafenumfeld</li> </ul>
<b>Hecken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP</li> </ul>
<b>Heinzenbach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwidmung von Mischbaufläche in Gemeinbedarfsfläche „Sozial“ im Bereich des Gemeindehauses</li> <li>- Redaktionelle Anpassung: Rücknahme von Mischbauflächen zugunsten Flächen für die Landwirtschaft</li> </ul>
<b>Henau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsanpassung: Darstellung Mischbaufläche zur Abgrenzung der Ortslage gemäß Ergänzungssatzung „Soonwaldstraße“</li> <li>- Rücknahme von Mischbauflächen in nördlicher und südlicher Ortsrandlage zur Ortsabgrenzung</li> <li>- Umwidmung Wohnbaufläche „Aussiedlung Lanz“ zu „Siedlung im Außenbereich“ als Bestandsanpassung</li> </ul>
<b>Hirschfeld</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwidmung von „Siedlung im Außenbereich“ und Grünfläche in landwirtschaftliche Fläche unter Berücksichtigung der Außenbereichssatzung „An der L 190“</li> </ul>
<b>Kappel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung an BPlan „Heizzentrale Kappel“ im Zuge der Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“</li> <li>- Neudarstellung von Wohnbaufläche und Kompensationsfläche entsprechend des BPlans „Idarblick“</li> </ul>
<b>Kirchberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung an vorhabenbezogenen BPlan „Berghof“: Änderung von „Siedlungsfläche im Außenbereich „in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Privates Wohnen / Pferdehaltung/-zucht“</li> </ul>

19. Juni 2024



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung an 2. Änderung BP „Kernstadt 9“: Änderung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Verkehrsfläche „Parken“ und Neudarstellung von Mischbaufläche</li> <li>- Anpassung an BP „Sportanlage Dickenschieder Straße“: Neudarstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport/Freizeit“</li> <li>- Anpassung an BP „Vorderer Wolf“: Änderung von Sonderbaufläche in Wohnbaufläche und Änderung von Sonderbaufläche und Wohnbaufläche in Grünfläche</li> <li>- Anpassung an BP „An der Maitzborner Straße“, Neudarstellung von Gewerbefläche und zugeordneter Kompensationsfläche im Zuge der Erweiterung der Betriebsflächen Raiffeisen</li> <li>- Anpassung an BP „Industriegebiet II B 50 / B 421“: Geringfügig andere Abgrenzung der Gewerbefläche</li> <li>- Neudarstellung von gewerblicher Baufläche nördlich B 50 / östlich B 421 im Anschluss an bereit ausgewiesene Gewerbefläche</li> <li>- Rücknahme von gewerblichen Bauflächen südlich des Industriegebiets an der B 421</li> <li>- Umwidmung gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Bereich der Emil-Thomas-Straße</li> <li>- Redaktionelle Anpassung im Bereich der Kreismülldeponie an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „RHE – Deponie Süd-Ost“ und an den Bestand</li> <li>- Redaktionelle Anpassung: Abgrenzung Wasserschutzgebiet Kirchberg (Brunnen Kauerbach I und II)</li> <li>- Anpassung an vorhabenbezogenen BP „Wohnpark Simmerner Straße“: Umwandlung Mischbau- in Wohnbaufläche</li> <li>- Umwidmung von Sonderbaufläche „Schule“ in Wohnbaufläche Bereich „Vorderer Wolf II“ unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld</li> <li>- Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche bei gleichzeitiger Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld</li> <li>- Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld</li> <li>- Bestandsanpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche</li> <li>- Bestandsanpassungen: Rücknahme von Wohnbauflächen, Umwidmung von Wohnbaufläche in Mischbaufläche und Umwidmung von Grünfläche Dauerkleingarten in Mischbaufläche</li> </ul>
<b>Kludenbach</b>	- Umwidmung von Flächen für die Forstwirtschaft in „Siedlung im Außenbereich“ und Grünfläche im Bereich „Lampertsmühle“ als Bestandsanpassung
<b>Laufersweiler</b>	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
<b>Lautzenhausen</b>	- Änderung der Art baulicher Nutzung von Mischbauflächen in Wohnbauflächen entsprechend des BPlans „Unterdorf II“ im Südwesten der Ortslage (Be-

19. Juni 2024



	<p>standsanpassung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuausweisung Wohnbauflächen zur Erweiterung des Baugebiets „In den Kappesstücker“ im Süden der Ortslage unter Berücksichtigung von Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes Flughafenumfeld</li> <li>- Rücknahme von Mischbauflächen im Norden zur Abgrenzung des Ortsrandes Richtung Flughafen</li> </ul>
<b>Lindenschied</b>	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
<b>Maitzborn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme von Mischbaufläche in östlicher Ortslage</li> <li>- Neudarstellung von Mischbaufläche auf bisherigen Grünflächen im Bereich „Osterbitz“ als Bestandsanpassung</li> </ul>
<b>Metzenhausen</b>	- Anpassung von Wohnbaufläche an BPlan „Aufm Acker“ durch Rücknahme von Wohnbaufläche
<b>Nieder Kostenz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsaktualisierung: Konkretisierung der „Flächen für die Landwirtschaft“ als „Siedlung im Außenbereich“ aufgrund Vergrößerung landwirtschaftliche Aus-siedlung nördlich der Ortslage</li> <li>- Änderung von „Siedlung im Außenbereich“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ in Gewerbefläche unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen BPlan „Aus-siedlung Schmidt“</li> </ul>
<b>Niedersohren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung von Sonderbaufläche „Golfplatz“ in Gemeinbedarfsfläche „Soziales“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“</li> <li>- Rücknahme von Wohnbauflächen „In der Mühlenacht“ am östlichen Ortsrand</li> </ul>
<b>Niederweiler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausweisung von Gewerbeflächen und angrenzende Kompensationsflächen ent-sprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zimmerei Wendel“</li> <li>- Rücknahme von Wohnbaufläche „Aufm Katzenplatz“</li> <li>- Rücknahme von Mischbaufläche hinter der Bebauung nördlich der Straße „Im Gässchen“</li> </ul>
<b>Ober Kostenz</b>	- Neudarstellung von Wohnbaufläche am Sportplatz beidseitig der Brunnenstraße
<b>Raversbeuren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung von Mischbaufläche zu Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ als Be-standsanpassung</li> <li>- Änderung von Flächen für die Landwirtschaft in Mischbauflächen im Rahmen der Ergänzungssatzung an der L 193 und Darstellung einer Teilaussiedlung</li> </ul>
<b>Reckershausen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme von Mischbaufläche „Mühlenweg“ und Nähe Gewerbegebiet „Auf der Lehmkaul“</li> <li>- Anpassung Planungsbereich nördlich Reckershausen an BPlan „Freizeitgebiet Rechwies“</li> </ul>
<b>Rödelhausen</b>	- Übernahme Klarstellungssatzung (Bestandsanpassung): Änderung von Grün-

19. Juni 2024



	<p>fläche in Flächen für die Forstwirtschaft und Mischbaufläche nördliche Ortslage (Bereich Schützenhaus)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme von Wohnbauflächen Bereich BPlan „Lenzgraben“</li> <li>- Umwidmung von Mischbauflächen in Gewerbefläche</li> </ul>
<b>Rödern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme von Wohnbauflächen „Sohter“ im Westen und „Im Braumloch“ im Südosten der Ortslage</li> <li>- Rücknahme von Mischbauflächen im Norden der Ortslage Bereich „Ringstraße“ zur Ortsabgrenzung</li> <li>- Redaktionelle Anpassung: Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche im Zuge der Anpassung an BPlan „Wolfskaul“</li> </ul>
<b>Rohrbach</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP</li> </ul>
<b>Schlierschied</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme von Wohnbaufläche im Süden der Ortslage</li> </ul>
<b>Schwarzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP</li> </ul>
<b>Sohren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wegfall von Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ zu Mischbaufläche, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche für Soziales, Darstellung zugeordneter Kompensationsfläche</li> <li>- Umwidmung von Mischbaufläche in Wohnbaufläche im Rahmen der 2. Änderung des BPlanes „Auf der Eisenkaul“</li> <li>- Neudarstellung von „Siedlungsfläche im Außenbereich“ nordwestlich der Ortslage Richtung B 50</li> <li>- Entwicklungskonzept Flughafenumfeld: Wegfall W-Flächen "Am Berg" und "In der Muhl", Neuaufnahme südlich Vogelring, tlw. als M-Fläche und Gemeinbedarfsfläche für Soziales entlang K 73 sowie Darstellung zugeordneter Kompensationsfläche und Kompensationssuchraumfläche</li> <li>- Neuaufnahme Mischbaufläche anstatt Grünfläche im Bereich "Oberst Anspann" als Bestandsanpassung</li> <li>- Änderung Gewerbeflächen in Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“</li> <li>- Umwidmung Gewerbeflächen in Flächen für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft und für die Ver- und Entsorgung „Deponie“</li> </ul>
<b>Sohrschied</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP</li> </ul>
<b>Todenroth</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP</li> </ul>
<b>Unzenberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Änderung Grünfläche „Parkanlage“ und Landwirtschaftsfläche in Grünfläche „Friedhof“ und Verkehrsfläche „Parken“ und Änderung von Grünfläche „Parkanlage“ in Flächen für die Land- und Forstwirtschaft südwestlich der Ortslage an der K 14 am Friedhof zur Klärung der Darstellung von Flst.35/2 Fl. 6</li> <li>- Aufnahme Grundstück Fl.4 Flst. 45/2 in der Ortslage im Zuge der Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche</li> </ul>

19. Juni 2024





	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rücknahme von Mischbauflächen im „Ortsteil Bahnhof“ zugunsten von Landwirtschaftsfläche</li> <li>- Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Mischbaufläche als redaktionelle Anpassung an Bestand Bereich Fl.4 Flst. 23/5 und 23/1</li> <li>- Umwidmung von Wohnbauflächen in Flächen für die Landwirtschaft als Bestandsanpassungen in nördlicher Ortslage im Bebauungsplangebiet „Auf der Huhl“</li> <li>- Rücknahme von Mischbaufläche zugunsten von Grünfläche nordwestlich des Tombaches</li> </ul>
<b>Wahlenau</b>	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
<b>Womrath</b>	- Änderung von Grünfläche (Zweckbestimmung Dauerkleingarten) in Wohnbaufläche an der K 6
<b>Woppenroth</b>	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP
<b>Würrich</b>	- Keine Änderung in der 5. Änderung des FNP (bezüglich Darstellung Bergbaubetrieb „Altlay“ siehe Änderung 2.1 unter der Gemeinde Belg)
<b>VG-Bereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn gemäß ziviler Nutzung</li> <li>- Änderung Überschwemmungsgebiet am Simmerbach (Gemünden und Gehweiler) – nachrichtliche Übernahme der fachplanerischen Ausweisung</li> <li>- Darstellung eines 10 m breiten Grünstreifens beidseitig der Gewässer bei konkreten Änderungsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft</li> <li>- Darstellung von Rohstoffsicherungsflächen (Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung) als nachrichtliche Übernahme aus dem RROP 2017 der Region Mittelrhein-Westerwald</li> <li>- Darstellung der von der 5. Änderung des FNP Kirchberg berührten, im BIS RLP kartierten Altablagerungsflächen</li> <li>- Gesamtüberarbeitung Leitungsverläufe Freileitungen</li> <li>- Wegfall Ortsumgehung Bärenbach (im Bereich der Gemarkungen Bärenbach und Sohren)</li> <li>- Übernahme von Festlegungen des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Kirchberg mit Darstellung / Kennzeichnung „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZVB) und „Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren“ (NVZ) im Sinne von § 5 (2) Ziffer 2d BauGB:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZVB Kirchberg</li> <li>• ZVB Sohren</li> <li>• NVZ Büchenbeuren</li> <li>• NVZ Sohren Norma</li> </ul> </li> </ul>

19. Juni 2024



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NVZ Sohren Netto</li> <li>• NVZ Kirchberg</li> </ul>
<b>Zweckverband Flughafen Hahn</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung Sonderbaufläche „Flughafen“ zu Sonderbaufläche „Photovoltaik“ als Bestandsanpassung</li> <li>- Darstellung von Gewerbefläche sowie von Grünfläche als Bestandsanpassung</li> <li>- Änderung SO-Fläche „Kartbahn“ in Gewerbefläche sowie Darstellung einer zugeordneten Kompensationsfläche</li> </ul>
<b>Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassungen unter Berücksichtigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“: Änderung von Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Grünfläche „Sport“ und Verkehrsfläche in Gewerbefläche, Änderung von Waldfläche und Grünfläche in Mischbaufläche, Änderung Waldfläche, Landwirtschaftsfläche, Gewerbefläche und Grünfläche „Sport“ in Grünfläche und Änderung Waldfläche in Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“</li> </ul>

**Tabelle: Zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Änderungspunkte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes hat den planerischen Schwerpunkt auf der weiteren Wohnbauflächenentwicklung, den Darstellungen zur Entwicklung der gewerblichen Bauflächen und sonstigen umfangreichen Einzeländerungen.

Insgesamt sind rund 93 inhaltliche Änderungsflächen vorgesehen, die Gegenstand des 5. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans sind. Es ist jedoch festzustellen, dass trotz allem eine große Anzahl an Änderungsabsichten nur nachrichtliche Anpassungen sind, oder unproblematische Änderungen. Insofern sind wirkliche Neudarstellungen in überschaubarem Umfang vorhanden.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung werden nicht die gesamten Änderungsinhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans bewertet. Eine Überprüfung und Ermittlung bzw. Bewertung möglicher Umweltfolgen erfolgte nur bei tatsächlichen Neuplanungen.

Einzelne Änderungsinhalte, die als nachrichtliche Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne oder sonstige genehmigte Einzelbauvorhaben zu klassifizieren waren, wurden nicht betrachtet, weil die Entscheidung über die Zulässigkeit bereits gefallen ist. Entsprechend der Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wurde für Änderungsflächen für die sich parallel bereits ein Bebauungsplan im Verfahren befindet, ebenfalls auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Für die verbliebenen Flächendarstellungen, die eine Erweiterung des Siedlungskörpers vorbereiten, wurden die möglichen erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter abgeprüft und bewertet. Grundlage ist hierbei der Anforderungskatalog des § 1 (6) Ziffer 7 BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB und der BauGB-Anlage. Die Schutzgüter wurden gem. den Anforderungen des Baugesetzbuchs im Bestand beschrieben und der zu erwartende Eingriff wurde bewertet. Für jedes Gebiet wurde die Bedeutung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten / Biotop / Biodiversität / Biotopvernetzung und Landschaftsbild / Erholung jeweils mit einer 5-stufigen Bewertungsskala bewertet. Es wurden Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten für den erwarteten Eingriff aufgezeigt. Schließlich wurde der Eingriff in die Schutzgüter mit einer 5-Stufigen Skala je nach Stärke des Eingriffs bewertet. Diese Eingriffsbewertungen werden im Folgenden in einer Übersichtstabelle kurz dargestellt.

19. Juni 2024



**Zusammenfassende Übersicht zur Eingriffserheblichkeit der untersuchten Flächen:**

Stadt / Ortsgemeinde	Nr. Änderungsfläche	Fläche	Flora und Fauna	Boden	Wasser	Luft und Klima	Biodiversität	Landschaftsbild/ Erholung	Bevölkerung und Gesundheit	Sachwerte	Kulturelles Erbe
OG Bärenbach	1.2	5	3	3	3	2	2	2	2	-	- / 1
OG Büchenbeuren	3.3	5	2 n.d.	3	3	2	2	2	2	-	- / 1
	3.5	5	3	3	3	3	2	3 2	2	-	- / 1
OG Dickenschied	4.5	5	2	3	3	2	2	2	n.d.	-	- / 1
OG Dill	5.1	5	2	3	3	2	1	3 1	2	-	- / 1
	5.2	2	3	3	3	2	2	2	2	-	- / 1
OG Dillendorf	6.2	2	3	2	2	2	2	2	2	-	- / 1
OG Hahn	9.2	2	3	3	3	2	2	2	2	-	- / 1
Stadt Kirchberg	15.7	5	2	3	3	2	2	2	2	-	- / 1
	15.15	1	n.d.	1	1	1	1	1	2	-	- / 1
OG Lautzenhausen	18.2	5	n.d.	3	3	2	1	2	2	-	- / 1
OG Nieder Kostenz	22.2	1	2	2	1	2	2	1	1	-	- / 1
OG Ober Kostenz	25.1	5	3	3	3	2	1	1	n.d.	-	- / 1
OG Rödelhausen	28.3	1	n.d.	2	2	1	2	1	n.d.	-	- / 1
OG Sohren	33.4	5	2	4	3	3	2	3	2	-	- / 1
OG Womrath	38.1	2	2	3	2	2	2	1	1	-	- / 1

kein Eingriff -  
sehr geringer Eingriff 1  
geringer Eingriff 2  
mittlerer Eingriff 3  
hoher Eingriff 4  
sehr hoher Eingriff 5  
keine Bewertung möglich n.d.

Anhand der Übersichtstabelle wird deutlich, dass sich die Eingriffsstärke bei den meisten Flächen auf einem geringen bis mittleren Niveau bewegt. Die größten Eingriffe sind in das Schutzgut Fläche zu verzeichnen. Auch die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind grundsätzlich hoch zu bewerten, unter Berücksichtigung geeigneter Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie der überwiegend verhältnismäßig kleinen Eingriffsflächen, kann überwiegend das Bewertungsniveau „mittel“ erreicht werden. Lediglich die Eingriffe durch die Neudarstellung von Wohnbauflächen in der Ortsge-

19. Juni 2024



meinde Sohren sind aufgrund der großen Fläche trotz Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen als hoch zu bewerten.

Die ermittelten Ergebnisse aus der Plan-Umweltprüfung wurden nach den Bestimmungen des BauGB im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB berücksichtigt.

### **3 TEIL B: BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB** wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben zur vorliegenden Planung Stellung zu nehmen.

Auf die relevanten Anregungen der **Behörden und Träger öffentlicher Belange** wird im Folgenden eingegangen.

Die **Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises (Unteren Naturschutzbehörde)** trug in der Stellungnahme vom **13.12.2021** zu den einzelnen Änderungspunkten in den Gemeinden verschiedene Anregungen vor. Im Ergebnis wurde in der Ortsgemeinde Büchenbeuren auf eine Ausweisung eines bestehenden kleinen Streuobstbestands im FNP verzichtet, um die Entscheidungsspielräume für die verbindliche Bauleitplanung nicht zu sehr einzuschränken (lediglich Darstellung als Grünfläche).

Für den Änderungspunkt 3.5 der gleichen Ortsgemeinde wurde ebenfalls kein Erfordernis zur Anpassung der Flächendarstellung erkannt. Hier hatte die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass Grünland und Gehölzbestände betroffen seien und eine Alternativenprüfung für sinnvoll erachtet werde. Dem wurde mit dem Hinweis auf das Entwicklungskonzept des Flughafens Frankfurt-Hahn jedoch nicht entsprochen.

Zusätzlich wurde auf das Fehlen eines Gewässerschutzstreifens bei den Flächen 3.1 und 3.5 hingewiesen. Dahingehend wurde ein zu beiden Seiten 10m breiter Schutzstreifen ergänzt. Der Anregung wurde somit entsprochen.

Für die Fläche mit dem Änderungspunkt 6.2 in der Ortsgemeinde Dillendorf wurde ebenfalls eine Alternativenprüfung mit der dem Änderungspunkt 6.1 zugehörigen Rücknahmefläche gefordert. An der bestehenden Änderungsdarstellung wurde jedoch weiterhin festgehalten, da diese aus der wesentlich geringeren Flächengröße von 0,5 ha und anderen städtebaulichen Vorteilen dieser Fläche resultierte.

Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen in der Stadt Kirchberg wurden beibehalten, da ein vermehrtes Interesse von Investoren sowie eine entgegenstehende Rücknahme von Gewerbeflächen im Norden der Stadt (Flächenverlagerung) hierfür sprachen.

In der Gemeinde Nieder-Kostenz wurde angemerkt, dass die südlichen Gehölzflächen zu erhalten seien. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde der südlichen Fläche der Gemeinde Ober Kostenz ein gewisser Strukturreichtum zugeschrieben. Zudem wurde erläutert, dass sich die Erheblichkeit des Eingriffs auf Natur und Landschaft erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einschätzen lasse. Eine mögliche Ersatzfläche wurde gefordert. Laut Abwägung empfehle sich die Neuauswei-

19. Juni 2024



sung aus städtebaulicher Sicht und sei zudem Wille der Planungsträgerin. Die Flächendarstellung wurde somit beibehalten.

Für den Bereich der Ortsgemeinde Sohren wurde keine Planänderungsbedarf erkannt, nachdem Anmerkungen bezüglich der Lage des „Huberbachs“ und der generellen Notwendigkeit von Flächenausweisungen in besagter Größenordnung geäußert wurden. Dies wurde seitens der Plangeberin mit dem konkreten Interesse eines Investors sowie unter Verweis auf die eingeholten faunistischen und floristischen Gutachten begründet.

Gemäß Anregungen der UNB wurden redaktionelle Hinweise und Anpassungen u.a. bezüglich der Starkregenthematik und der „Flächen für Planung“ (mit der Zweckbestimmung: Gewässerschutzstreifen) in die Unterlagen zur FNP-Änderung im Bereich der Ortsgemeinde Womrath eingearbeitet. Zusätzlich wurden weitere redaktionelle Anpassungen zur Position der Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg ergänzt.

In der Ortsgemeinde Dickenschied wurden Anregungen aufgrund einer geplanten Renaturierung nach §68 WHG des „Scheidbaches“ vorgetragen. Betroffene Bereiche wurden demgemäß als „Flächen für Planung: Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 5 Ziffer 10 BauGB redaktionell angepasst.

Hinsichtlich der Anmerkungen zu Bereichen, die als „Entstehungsgebiet Bergland mit hoher Abflusskonzentration“ kartiert seien, wurden im Ortslagenteil der Gemeinden Gehlweiler (7.1), Ober Kostenz (25.1), Rödern (29.3), Sohren (33.5) und Unzenberg (36.4) redaktionelle Hinweise zu den Planunterlagen ergänzt.

Die **Struktur und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** thematisierte in ihrer Stellungnahme vom **15.12.2024** verschiedene Aspekte. Aus Sicht der Oberflächenbewirtschaftung/Schmutzwasserbeseitigung wurde auf allgemeine Aspekte bei der Entwässerung verwiesen, welche laut Abwägung jedoch Teil der verbindlichen Bauleitplanung seien. Im Zuge der Schmutzwasserbeseitigung wurde angemerkt, dass zu prüfen sei, ob die Erlaubnis der Kläranlage auch das Einzugsgebiet des jeweiligen Baugebietes erfasse. Auch hier wurde unter Verweis auf die nachfolgende Planungsebene kein Änderungsbedarf erkannt.

Aus Sicht der Allgemeinen Wasserwirtschaft sei für den durch die VG Kirchberg fließenden „Simmerbach“ ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet per Rechtsverordnung festgesetzt worden. Die Grenzen des Gebietes sind zeichnerisch übernommen worden. Neben Hinweisen auf den zu beachtenden Gewässerkorridor (10m beidseitig des Fließgewässers) wurden redaktionelle Hinweise zur Starkregenthematik in die Planunterlagen aufgenommen. besagten Flächen wurde ein Gewässerkorridor als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt. In Bezug auf die Abfallwirtschaft und den Bodenschutz wurden - nach einem entsprechenden Hinweis - die im Bodenschutzkataster kartierten Flächen abgeglichen und demgemäß zeichnerisch im Flächennutzungsplan ergänzt.

Ferner wurde Anregung, dass vor einer Nutzungsänderung einer bekannten Altlastenfläche ein Nachweis erforderlich sei, dass von den Ablagerungsstellen oder ähnlichen keine negativen Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen oder die Allgemeinheit ausgingen. Laut Abwägung sei dies jedoch durch einen unabhängigen Gutachter im nachfolgenden Verfahren sicherzustellen und nicht Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung.

Das **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz** bat in der Stellungnahme vom **13.12.2021** um eine Fristverlängerung aufgrund der Corona-Pandemie und daraus resultieren-

19. Juni 2024



den verminderten Büropräsenzzeiten. Dem wurde seitens der VGV Kirchberg in der Antwort vom 14.12.2021 nicht zugestimmt.

Hinsichtlich der Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie** vom **30.11.2021** wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kein Änderungsbedarf erkannt. Für einige Flächenänderungen wurden redaktionelle Hinweise in den Planunterlagen ergänzt, welche überwiegend auf bereits stattgefundene bzw. im folgenden Verfahren geplante geophysikalische Untersuchungen verweisen.

In der Stellungnahme der **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Geschäftsstelle Praktische Denkmalpflege, Direktion Landesdenkmalpflege** vom **14.12.2021** wurde auf die Betroffenheit von Kulturdenkmälern bei den folgenden Änderungspunkten hingewiesen: 3.4, 15.3, 15.4, 26.1, 27.1 und 28.2. Hieraus resultierte im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch kein Änderungsbedarf.

Der **Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr** wies in seiner Stellungnahme vom **02.12.2021** unter anderem auf den Bauschutzbereich gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) sowie auf Hindernisbegrenzungsflächen hin. Diese beträfen die Änderungen in den Ortslagen Bärenbach, Belg, Büchenbeuren, Hahn, Hirschfeld, Lautzenhausen, Niedersohren, Niederweiler, Ober Kostenz, Raversbeuren, Rödelhausen und Sohren. Die Landesluftfahrtbehörde sei im weiteren Verfahren als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. In Sachen Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Frankfurt-Hahn wurde auf einige Flurstücke der Ortsgemeinde Hahn verwiesen, welche sich innerhalb der Nacht-Schutzzone befänden. Die Änderungsfläche 9.2 wurde infolgedessen für das weitere Verfahren angepasst und die seit dem 19.08.2016 wirksame Fassung des Lärmschutzbereichs im Flächennutzungsplan entsprechend zeichnerisch ergänzt und aktualisiert. Ferner wurde auf Hindernisbegrenzungsflächen im Bereich der Ortsgemeinde Unzenberg hingewiesen, welche bei konkreten Bauvorhaben eine Absprache mit dem LBM Rheinland-Pfalz, Fachgruppe Luftverkehr erfordere.

Der **Landesbetrieb Mobilität Bad-Kreuznach** wies in seiner Stellungnahme vom **08.12.2021** auf grundsätzliche Aspekte u.a. bezüglich der Anbindung, Kostentragung, Lärmschutz, Entwässerung hin. Diesbezüglich wurde in der Abwägung auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen.

Zudem wurde auf einige Projekte des LBM hingewiesen, welche durch vorliegende Änderungen im FNP tangiert würden. Dies betreffe die Ortslagen Bärenbach, Büchenbeuren, Dickenschied, Hahn, die Stadt Kirchberg, Rödelhausen und den Flughafen Hahn. Die kommunalen Maßnahmen der Änderungen seien so zu konzipieren, dass Projekte innerhalb dieser Ortslagen nicht beeinträchtigt würden. Diesbezüglich wurden Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet.

In der Stellungnahme der **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** vom **13.12.2021** wurden zu einigen Ortsgemeinden Bedenken vorgetragen. Für den Änderungspunkt 3.2 in der Gemeinde Büchenbeuren wurden erhebliche Bedenken geltend gemacht, da eine Ausweisung von 34 ha auf landwirtschaftlichen Flächen (teilweise Vorrangflächen im RROP) erfolge. Zudem wurde die Erstellung eines Gutachtens zur Feststellung der Existenzgefährdung durch den Flächenverlust gefordert. Den Anregungen wurde durch die Rücknahme insbesondere im Bereich der Vorrangflächen und einigen Vorbehaltsflächen teilweise entsprochen. In der Abwägung wurde zudem darauf hingewiesen, dass es sich beim Flächennutzungsplan um ein behördenverbindliches Planwerk handle, welches gegenüber Dritten keine unmittelbare Rechtswirkung habe.

Für den Änderungspunkt 3.3 wurden seitens der Behörde ähnliche Anregungen wie beim vorangegangenen Punkt 3.2 angemerkt. Es bestünden Bedenken bezüglich der Ausweisungen weiterer Wohn- und Gewerbeflächen, auch im Hinblick auf zukünftige Erweiterungsabsichten. Hier wurde mit

19. Juni 2024



Verweis auf die Würdigung von Änderungspunkt 3.2 und der damit verbundenen Flächenrücknahme der Bauflächendarstellung der planerische Vorrang eingeräumt. Begründet wurde die Ausweisung im Nordwesten zudem durch bessere Vermarktungschancen im Vergleich zur Erschließung gemeindeeigener Flächen im Baugebiet „Süd-Ost“.

Beim Änderungspunkt 3.5 wurde auf die Nähe des Änderungsbereichs zu einem Schweinestall mit rund 385 Plätzen hingewiesen. Die Fläche läge zudem in Hauptwindrichtung des Schweinestalls, weshalb mit Emissionen zu rechnen sei. Die Neuausweisung verhindere zudem künftige betriebliche Entwicklungen und habe daher existenzielle Folgen für den Betrieb. Die Anregungen wurden mit einem Verweis auf die Thematisierung auf nachfolgender Planungsebene zur Kenntnis genommen.

Gemäß diesbezüglicher Abwägung wurde eine Aussage für eine entsprechende Anforderung für ein Immissionsschutzgutachten in die Begründung aufgenommen. Darüber hinaus wurde für das weitere Planverfahren am westlichen Plangebietsrand eine 10 m breite öffentliche Grünfläche dargestellt, wobei diese im Bereich der südlichen, dreieckig zulaufenden Spitze vergrößert dargestellt wurde. Diese dreieckige Spitze sei für eine wohnbaugrundstücksbezogene Nutzung kaum sinnvoll. Ferner könne mit der Darstellung der Grünfläche auf der vorliegenden Planungsebene ein gewisser Immissionsschutz vorbereitet werden.

Weitere Anregungen wurden seitens der Landwirtschaftskammer für den Änderungspunkt 4.5 in der Gemeinde Dickenschied vorgebracht. Thematisiert wurde die Nähe der Änderungsfläche zu einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte, u.a. mit rund 40-50 Mastbullen, von dem Emissionen ausgehen würden. Zudem würden Entwicklungschancen des Betriebs erschwert. Durch die vorgebrachten Anregungen wurde kein Planänderungsbedarf erkannt. In den Darstellungen des FNP seien westlich und südwestlich bereits Mischbauflächen dargestellt. Dies markiere bereits die Grenze für die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes. Die genannten Mischbauflächen würden zudem einen um 5 dB(A) niedrigeren Richtwert und somit ein höheres Schutzniveau aufweisen.

Zum Änderungspunkt 18.2 der Ortsgemeinde Lautzenhausen wurde angemerkt, dass der Flächen- druck hier bereits sehr groß sei, weshalb die Neuausweisung von Wohnbaufläche kritisch gesehen werde. In der Abwägung wurde auf zwei Passagen der Begründung verwiesen, laut deren der besagte Änderungspunkt aus dem Entwicklungskonzept des Flughafenumfeldes hervorgehe und aufgrund der dynamischen Entwicklung in diesem Gebiet auch die Neuausweisung von Wohnbaufläche erforderlich werde. Aus diesem Grund wurde kein Planänderungsbedarf erkannt.

Die Landwirtschaftskammer merkte bezüglich dem Änderungspunkt 18.3 an, dass die markierten Streuobstbestände auf ihre Gültigkeit zu untersuchen seien. Dies wurde gleichermaßen für die gesamte Verbandsgemeinde Kirchberg gefordert. Der Forderung wurde teilweise nachgekommen. Für das Ortslagenblatt wurden Überprüfungen und Aktualisierungen in Bezug auf die Streuobstbestände vorgenommen, während der Forderung zur Überprüfung der gesamten VG aus Kosten- und Zeitgründen nicht entsprochen wurde.

Abschließend wurden Bedenken bezüglich der Kennzeichnung von „ökologischen und gestalterischen Vorrangflächen zur Anlage von Streuobstwiesen“ vorgebracht. Kritikpunkt seitens der Landwirtschaftskammer war hierbei, dass die Behauptung bezüglich einer Rücksprache mit den ortsansässigen Landwirten um die Kennzeichnung der eben erwähnten Flächen nicht den Tatsachen entspreche. Daher wurde eine Überprüfung dieses Flächentyps für die gesamte VG gefordert. Gemäß Abwägung basierten die Aussage zur Zeichenerklärung auf älteren Abstimmungen im Rahmen der Neuaufstellung des FNP mit integrierter Landschaftsplanung (1990er / Beginn 2000er). Die Aussagen seien somit nicht mehr aktuell, entsprächen aber den damaligen Tatsachen. Aus der vorange-

19. Juni 2024



gangenen Stellungnahme resultierte kein Planänderungsbedarf, da die Überprüfung des benannten Flächentyps nicht Bestandteil der Änderungsplanung gewesen sei.

Das **Forstamt Simmern** wies in seiner Stellungnahme vom **10.12.2021** im Bereich der Änderungsfläche 15.7 der Stadt Kirchberg auf die Notwendigkeit eines ausreichenden Abstandes zum Waldbestand in einer Größenordnung von ca. 30 m hin. Unter Verweis auf Berücksichtigung der Inhalte der Stellungnahme im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene wurde vorliegend kein Planänderungsbedarf erkannt.

Bezüglich der Änderungsfläche Zweckverband „Flughafen Hahn“ Nr. 3 – Erweiterung Gewerbefläche wurde erneut auf die Stellungnahme vom 01.10.2021 des Forstamts Simmern verwiesen. Hier wurden zusammenfassend Mindestabstände zwischen Wald und der Bebauung der Gewerbefläche gefordert. Änderungsbedarf wurde - unter Verweis auf die Abwägung im Bebauungsplanverfahren - nicht erkannt.

Bezüglich des Änderungsbereichs Zweckverband „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K75“ Nr. 3-33 – Erweiterung Gewerbefläche wurde ebenfalls auf eine ältere Stellungnahme vom 09.10.2021 des Forstamts Simmern verwiesen. Gefordert wurde zum damaligen Zeitpunkt eine waldrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Waldflächen in andere Nutzungsarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kam es hier bereits zu Abstimmungsgesprächen mit der Thematik zur Findung eines möglichen Ausgleichs. Die abgestimmte Maßnahme wurde zudem in einer späteren Stellungnahme vom 20.12.2021 seitens des Forstamts Simmern bestätigt. Somit ergab sich kein Planänderungsbedarf.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** verwies in seiner Stellungnahme vom **10.11.2021** auf den weiteren Bestand einer Stellungnahme vom 10.07.2018 und stellte zudem klar, dass durch die Neuplanungen Belange der Bundeswehr zwar berührt, aber nicht beeinträchtigt seien. Die Stellungnahme vom 10.07.2018 bezog sich auf die teilweise Betroffenheit einiger Zuständigkeitsbereiche der Bundeswehr. Mit Verweis auf die nötige Berücksichtigung betroffener Bereiche auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde kein Planänderungsbedarf erkannt.

Die Stellungnahme der **DB AG, Frankfurt (Main)** vom **07.12.2021** wurde seitens der Plangeberin ebenfalls zur Kenntnis genommen. Dabei wurde festgestellt, dass bei Einhaltung der seitens der DB vorgetragenen Bedingungen keine Bedenken bestünden. Die in Rede stehenden Hinweise bezogen sich auf die nachfolgenden Planungsebenen und seien daher im Rahmen dieser zu berücksichtigen.

Seitens der **DFS Deutsche Flugsicherung** wurde am **03.12.2021** auf die fortwährende Gültigkeit der Stellungnahme vom 11.07.2018 hingewiesen. Hierin wurde eine Nichtbetroffenheit der Ortungsanlage sowie Antennenträger festgestellt. Ferner wurde auf den Bauschutzbereich des Flughafens Frankfurt-Hahn hingewiesen. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde hierbei kein Planänderungsbedarf erkannt.

Die **Westnetz GmbH, Dortmund** fügte der Stellungnahme vom **01.12.2021** Kartenmaterial bei und verwies dabei auf betroffene Hochspannungsfreileitungen (Bereich Sohren, Morbach und Blankenrath) sowie eine Umspannanlage in Sohren. Zusätzlich wurden weitere Hinweise in Bezug auf die Hochspannungsleitungen vorgetragen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Umspannwerks Sohren zur Änderungsfläche 33.1 in der Ortsgemeinde Sohren wurden Bedenken geäußert und daher ein einzuhaltender Bebauungsabstand aus Lärmschutzgründen gefordert. Auf Bebauungsplanebene wurde hierzu bereits ein Gutachten erstellt, aufgrund dessen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt worden sind. Die geplanten Flächenausweisungen

19. Juni 2024





wurden auf FNP-Ebene aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens beibehalten. Die Planunterlagen wurden in Bezug auf den Immissionsschutz entsprechend ergänzt.

Ferner wurden seitens der Westnetz GmbH allgemeine Hinweise und Rechtsgrundlagen für die Bebauung in unmittelbarer Nähe von Hochspannungsleitungen geäußert. Unter Verweis auf die entsprechende Relevanz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden die Hinweise vorliegend lediglich zur Kenntnis genommen.

Die **Westnetz GmbH, Bad Kreuznach** wies in ihrer Stellungnahme vom 13.12.2021 auf Änderungen im Bereich der 20kV-Freileitungen hin. Diesbezüglich wurden Plankarten mit den entsprechenden Änderungen im Bereich Kirchberg über Dillendorf und Kirchberg Richtung Rödern beigefügt, aus dem demontierte Trassen abgeleitet werden könnten. Zusätzlich seien in den Gemarkungen Hecken und Lautzenhausen irrtümlich noch bestehende 20kV-Freileitungen aus den Unterlagen des FNP entnommen worden. Beide Änderungen wurden gemäß Abwägung entsprechend in den Planunterlagen berichtigt. Den Anregungen wurde somit entsprochen.

In der Stellungnahme vom **09.12.2021** der **PLEdoc GmbH, Essen** wurden keine grundlegenden Bedenken geäußert. Mit der 5. Fortschreibung seien keine von der Open Grid Europe GmbH oder der GasLINE GmbH & Co. KG. betriebenen Anlagen betroffen. Zudem gehe man davon aus, dass der Bestandsschutz der bestehenden Anlagen gewährleistet sei und sich durch die Änderungen im Flächennutzungsplan keine Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Anlagen ergebe.

Die **Verbandsgemeindewerke Kirchberg** merken in der Stellungnahme vom **13.12.2021** Bedenken zu einzelnen Flächenänderungen an. Im Bereich der Änderungsfläche Nr. 1.2 in der Ortslage Bärenbach könne für die dargestellte Gewerbefläche kein doppelter Brandschutz zur Verfügung gestellt werden. Eventuell könne das Problem über die Niederschlagswasserbewirtschaftung mittels Rückhaltung in Zisternen gelöst werden. Hier wurden redaktionelle Hinweise in die Planunterlagen eingearbeitet. Gemäß Abwägung wurde lediglich eine Relevanz für die nachfolgende Planungsebene und somit vorliegend kein Planänderungsbedarf erkannt.

Für die Änderungsfläche 1.5 in der gleichen Ortslage weisen die Verbandsgemeindewerke darauf hin, dass die Wasserversorgungsleitungen sowie Bestandteile nicht mehr im öffentlichen Verkehrsbereich lägen, sondern in einem privaten, eingezäunten Bereich. Die Leitungsrechte seien nicht erteilt worden. Zur Thematik wurde ein entsprechender Hinweis in der Begründung ergänzt. Ansonsten wurde kein Planänderungsbedarf erkannt.

Im Bereich der Änderungsfläche Nr. 3.5 in der Gemeinde Büchenbeuren wurde angemerkt, dass zur Schmutzwasserentsorgung eventuell eine Schmutzwasserhebeanlage und für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ein Regenrückhaltebecken erforderlich seien. Entsprechende Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung resultierte hieraus kein Änderungsbedarf.

Bei den Änderungsflächen 4.1 und 4.5 in der Ortsgemeinde Dickenschied wurde erneut auf das Nichtvorhandensein eines doppelten Brandschutzes hingewiesen. Abgesehen von einem ergänzenden Hinweis wurde kein weiterer Planänderungsbedarf erkannt.

Im Zuge der Änderungsfläche Nr. 5.1 der Ortsgemeinde Dill wurde geäußert, dass der Wasserdruck sehr niedrig sei, weshalb eine eigene Druckerhöhungsanlage der jeweiligen Grundstückseigentümer erforderlich sei. Weiter wurde angemerkt, dass die Kläranlage Dill zurückgebaut worden sei, dass Zeichen für das Regenrückhaltebecken „RRB“ im Plan jedoch weiterhin zu erhalten sei. Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen.



Bei der Änderungsfläche Nr. 15.5 der Stadt Kirchberg wurde seitens der Verbandsgemeindewerke darauf hingewiesen, dass der Bereich sowohl für die Wasserversorgung als auch für die Abwasserbeseitigung nicht erschlossen sei. Somit könne kein Brandschutz sichergestellt werden. Auch die Abwasserbeseitigung sei unklar. Gemäß Abwägung wurden diesbezüglich Hinweise in der Begründung ergänzt. Änderungsbedarf wurde jedoch nicht erkannt.

Für die Änderungsfläche Nr. 22.2 im Bereich Nieder Kostenz wurde erneut auf den fehlenden doppelten Brandschutz hingewiesen. Zudem könne das noch in den Plan vorhandene „RRB“ der ehemaligen Kläranlage Kirchberg gelöscht werden. Die Kennzeichnung des Regenrückhaltebeckens wurde entsprechend entfernt und bezüglich der Brandschutzthematik wurden Hinweise in der Begründung ergänzt.

Auch für den Änderungsbereich Nr. 24.1 in der Gemeinde Niederweiler könne laut der Verbandsgemeindewerke kein doppelter Brandschutz gewährleistet werden. Der Brandschutz sei jedoch 2015 im Rahmen eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zimmerer Wendel“ durch die Vorhaltung eines Löschwasserteichs geregelt worden. Die Thematik des Brandschutzes sei somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits geregelt worden.

Für den Änderungspunkt Nr. 26.2 in der Ortslage Raversbeuren wurde angemerkt, dass für die Grundstücke die Verpflichtung zur Leistung von Kommunalabgaben nach dem Kommunalabgabengesetz bestünden. Der Hinweis wurde lediglich zur Kenntnis genommen.

Für die Änderungen innerhalb der Gemeinde Wohnrath sowie dem Zweckverband Flughafen Hahn mit der Änderungsfläche 46.3 wurden Anmerkungen bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung getroffen, welche jedoch erst auf nachfolgender Planungsebene zu thematisieren seien. Somit ergab sich kein Planänderungsbedarf.

Ferner wurden Anregungen durch die **VG-Verwaltung Kirchberg** zu zwei kleineren Anpassungen mit Stellungnahme vom 24.02.2022 vorgetragen.

Im Bereich der Änderung Nr. 8.1.4 der Ortsgemeinde Bärenbach seien im südwestlichen Bereich Teile bestehender Bebauung in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet worden. Die Veränderung solle überprüft werden. Der Anregung wurde entsprochen und die Fläche wurde im weiteren Verfahren als Siedlungsfläche im Außenbereich dargestellt.

Für die Änderung Nr. 8.31.1 in der Gemeinde Schlierschied wurde angemerkt, dass eine Rücknahme der Fläche in land- bzw. forstwirtschaftliche Fläche erfolge. Laut den Festsetzungen des zugehörigen Bebauungsplans „Auf der Struth“ (1. Änderung) sei hier jedoch Grünfläche ausgewiesen. Auch hier wurde der Anregung entsprochen und die Planunterlagen entsprechend für das weitere Verfahren aktualisiert.

Auf die relevanten Anregungen der **Gemeinden und privaten Patenten** wird im Folgenden eingegangen.

Die **Ortsgemeinde Dickenschied** trug in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **26.11.2021** zum Änderungspunkt 4.2 (Wegfall von Wohnbaufläche) vor, dass dem Wegfall von Wohnbaufläche aufgrund von Bedarf nach Entwicklungsflächen nicht zugestimmt werde. Der Anmerkung wurde unter Verweis auf noch vorhandene Potenziale in der Ortsgemeinde Dickenschied und um den Anforderungen der Regionalplanung sowie der landesplanerischen Stellungnahme zu entsprechen, nicht entsprochen. Für die Ortsgemeinde Dickenschied sei in 2021 ein Bedarf an Wohnbauflächen von rund 1,33 ha für die Geltungsdauer des FNP bis ins Jahr 2035 ermittelt worden. Im wirksamen Flächennutzungsplan seien hierbei im Gemeindegebiet noch verschiedene

19. Juni 2024

Wohnbauflächen ausgewiesen, die zum Zeitpunkt der Planungseinleitung noch unbebaut gewesen seien.

Die **Ortsgemeinde Dillendorf** wies in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom 02.12.2021 darauf hin, dass in der Gemeinde keinerlei Leerstand bestünden. Zudem erhalte man fast täglich Anfragen nach Bauplätzen. Die Ortsgemeinde stimme der Fortschreibung des FNP nur unter Vorbehalt zu, dass bei zukünftigem Wohnbauflächenbedarf die eventuell fehlende Fläche aus dem Kontingent der Verbandsgemeinde aufgefüllt werde. Laut Abwägung sei die Rücknahme der Fläche nicht ersatzlos geschehen. Im Rahmen der Änderung Nr. 6.2 seien an anderer Stelle neue Wohnbauflächen ausgewiesen worden, um dem Bedarf der Gemeinde Rechnung zu tragen. Der Anregung wurde aus vorstehend zusammengefassten Gründen nicht entsprochen.

Aus dem Auszug der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates der **Gemeinde Gemünden** vom **09.12.2021** ging hervor, dass der Ortsgemeinderat gegen den Wegfall der Mischgebietsfläche im Bereich des ehemaligen Bahnhofs sei (Änderung Nr. 8.1), da es hier in der Vergangenheit schon mehrmals Bauanfragen gegeben habe. Laut Aussage der Plangeberin sei die benannte Fläche aufgrund des fortwährenden Laubbaumbestandes ökologisch wertvoll und gemäß den Ausführungen in der Begründung des FNP als nicht umsetzbar einzustufen.

In der Abwägung heißt es hierzu (kursiver Text):

*„[...] Gemäß einer Wohnbauflächenpotentialermittlung unter Berücksichtigung im wirksamen FNP ausgewiesener Wohn- (und Mischbauflächen) liegt ein berechnetes Flächenpotential von ca. 10,6 ha vor. Dabei wurde die in Rede stehende Änderungsfläche Nr. 8,1 bereits rechnerisch abgezogen.*

*Vor diesen Hintergründen wird die Flächenumwidmung gemäß Nr. 8.1 als zumutbar und erforderlich in der Gesamtkonzeption der 5. Änderung des FNP bewertet.“*

Die **Ortsgemeinde Hahn** erinnerte in einem Auszug der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates vom **06.12.2021** an die zukünftig zu erarbeitenden Freiflächen für Photovoltaikanlagen in der nächsten Fortschreibung des FNP. Durch die Anregung ergab sich kein Planänderungsbedarf für die 5. Fortschreibung.

Seitens der **Ortsgemeinde Heizenbach** wurden in einem Auszug aus der Niederschrift über die Ortsgemeinderatssitzung vom **08.12.2021** Bedenken geäußert. Unter anderem wurde die Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche südöstlich der K 15 gefordert. Dieser Anregung wurde jedoch nicht entsprochen. Laut Abwägung ginge die Ausweisungen über den bereits überschrittenen Bedarfswert der Gemeinde hinaus. Zudem sei die Fläche nicht Gegenstand der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG und den frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen gewesen. In zukünftigen Verfahren sei eine Ausweisung an besagter Stelle möglich, sofern Flächen aus dem Bestand zurückgenommen würden (Flächentausch). Des Weiteren wurde angeregt, eine Sonderbaufläche für Energie (Photovoltaik) darzustellen. Dieser Sachverhalt solle gemäß Abwägung jedoch nicht im Rahmen der 5. Fortschreibung, sondern in der nachfolgenden 6. Fortschreibung thematisiert werden. Für die 5. Fortschreibung wurde somit kein Planänderungsbedarf erkannt.

Aus dem Auszug der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der **Ortsgemeinde Henau** vom **07.12.2021** geht hervor, dass der Gemeinderat mit dem Änderungspunkt 12.2 (Rücknahme Mischbaufläche) nicht einverstanden sei. Die Anregung wurde mit einem Verweis darauf gewürdigt, dass es sich bei der Ortsgemeinde Henau nicht um ein Grundzentrum handele und Neuausweisungen lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen dürften. Zudem sei die Fläche bislang nicht für die Neubaugebietsrealisierung vorgesehen beziehungsweise geeignet gewe-

19. Juni 2024

sen, und durch die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb bestünde zudem ein Immissionsschutzkonflikt. Für die Gemeinde bestünden außerdem noch an anderer Stelle Entwicklungsmöglichkeiten. Somit wurde an den bestehenden Planunterlagen festgehalten.

Die **Ortsgemeinde Laufersweiler** wies im Auszug aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Ortsgemeinderates vom **07.12.2021** darauf hin, dass die Synagoge im FNP nicht als Kulturdenkmal gekennzeichnet sei. Der Anregung wurde entsprochen und die Kennzeichnung als Kulturdenkmal wurde für das weitere Verfahren ergänzt.

Die **Ortsgemeinde Maitzborn** trug in der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **13.12.2021** Anregungen bezüglich der Rücknahme von Mischbaufläche im Änderungspunkt 20.1 vor. Die Rücknahme sei seitens der Ortsgemeinde nicht hinnehmbar und nehme der Gemeinde über die nächsten 15 Jahre jegliche Entwicklungschancen. Gewürdigt wurden die Anregungen mit einem Hinweis auf das Nichtvorhandensein einer zentralörtlichen Funktion. Zudem wurde der Bedarf für die Mischbauflächenentwicklung aufgrund der nahezu unmöglichen verkehrlichen Erschließung sowie der potenziellen Immissionsschutzthematik durch einen nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht erkannt. Aus vorstehenden Gründen wurde daher am Planentwurf festgehalten.

In der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates der **Gemeinde Niederweiler** vom **08.12.2021** trug die Gemeinde bezüglich der Änderung Nr. 24.3 (Rücknahme Mischbaufläche) Bedenken vor. Aus Sicht der Gemeinde sei dieses Grundstück noch bebaubar. Im Zuge der Würdigung wurde auf die mangelhaften Erschließungsmöglichkeiten der Hinterliegerfläche hingewiesen. Zusätzlich wurde mit einem Zitat der Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises auf das Nichtvorhandensein einer zentralörtlichen Funktion verwiesen. Die Ortsgemeinde könne daher die Siedlungsentwicklung lediglich im Rahmen der Eigenentwicklung vorantreiben. An der vorgesehenen Rücknahme der Mischbaufläche wurde somit weiter festgehalten.

Die **Ortsgemeinde Niedersohren** merkte in der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **02.12.2021** an, dass dem Änderungspunkt 23.2 nicht zugestimmt werden könne, da so die Ortslage nicht mehr baulich geschlossen werden könne. Im Zuge der Würdigung wurde auf die Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung verwiesen. Es lägen noch 2,28 ha unbebaute Wohnbaufläche vor, welche den Bedarfswert allein hierdurch überschritten würde. Die Flächenrücknahme gemäß Änderungspunkt 23.2 wurde somit ebenfalls beibehalten.

Aus der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates der **Gemeinde Reckershausen** vom **16.11.2021** ging hervor, dass die Tauschflächen bei der zukünftigen Bearbeitung des Flächennutzungsplans wieder berücksichtigt werden sollten. Diese Anmerkung wurde lediglich zur Kenntnis genommen. Planänderungsbedarf ergab sich hierdurch nicht.

Die **Ortsgemeinde Rödelhausen** sprach sich in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **08.12.2021** gegen die Flächenrücknahme der Änderung 28.3 aus (Mischbaufläche zu landwirtschaftlicher Fläche) aus. Begründet wurden die Aussagen mit potenziellem Wertverlust der Fläche (nördlicher Teil) sowie der nach Rücknahme nicht mehr vorhandenen Erweiterungsmöglichkeit der angrenzenden gewerblichen Baufläche (südlicher Teil). Den Anmerkungen wurde teilweise entsprochen. Die südliche Fläche wurde als gewerbliche Baufläche für das weitere Verfahren angepasst. Die Darstellung der nördlichen Fläche wurde gemäß Abwägung weiterhin beibehalten. Als Grund hierfür wurde unter anderem angeführt, dass eine Flächendarstellung im FNP keinen Rechtsanspruch für bauliche Vorhaben schaffe.

Seitens des Ortsgemeinderates der **Gemeinde Rödern** wurden im Zuge der öffentlichen Sitzung vom **06.12.2021** Bedenken über die Flächenrücknahme der Änderungspunkte 29.1 und 29.2 geäu-

19. Juni 2024



ßert. Die Gemeinde sehe sich in der dorfplanerischen Entwicklung eingeschränkt. Schon jetzt übersteige die Bauplatznachfrage zum Bebauungsplan „Wolfskaul II“ die Anzahl der verfügbaren Grundstücke. Zudem wurden alternative Flächen zur Ausweisung vorgeschlagen (Flur 5, Nr. 46/1 und 46/2). Die vorgetragenen Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Laut Abwägung sei der Bedarfswert für die Eigenentwicklung der Gemeinde bereits zuvor überschritten worden. Neuausweisungen auf den vorgeschlagenen Flurstücken würden eine zusätzliche Fläche von 3,15 ha bedeuten, was im Zuge der landesplanerischen Stellungnahme und den Anforderungen des Regionalen Raumordnungsplan (2017) nicht umsetzbar sei. Der nötige Eigenbedarf für die nächsten Jahre sei durch den sich zum damaligen Zeitpunkt in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Wolfskaul II“ bereits ausreichend gedeckt. Der Anregungen wurde daher nicht entsprochen und am ursprünglichen Planentwurf festgehalten.

Die **Gemeinde Schlierschied** merkte in der Sitzung des Ortsgemeinderates vom **13.12.2021** an, dass für das Vorhaben eines Gewerbehallenbaus der Fa. Hermann eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden solle. Ein entsprechendes Planaufstellungsverfahren beziehungsweise eine Ergänzungssatzung wurden zum damaligen Zeitpunkt jedoch seitens der Gemeinde noch nicht eingeleitet. Unter Verweis auf eine mögliche Aufnahme der Flächendarstellung in zukünftige Änderungen des Flächennutzungsplans wurde für die 5. Fortschreibung kein Planänderungsbedarf erkannt.

Seitens der **Ortsgemeinde Unzenberg** wurde in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **13.12.2021** – hinsichtlich des Änderungspunkt 36.5 (Rücknahme Wohnbaufläche) - angemerkt, dass Flurstück 43/23, Flur 3 als Wohnbaufläche dargestellt bleiben solle. Der Anregung wurde entsprochen, da es sich nur um eine kleine, flächenhaft untergeordnete Fläche handele, die im funktionalen Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Wohnbaufläche stehe.

Des Weiteren wurde seitens der Ortsgemeinde angeregt, dass Flurstück 139/31, Flur 4 teilweise als Grünland dargestellt werden solle (vorher Mischbaufläche). Dieser Anregung wurde ebenfalls entsprochen, da es sich um eine Rücknahmefläche / Flächenumwidmung handele. Die Rücknahme wurde dabei auf den östlichen Teil der Parzelle beschränkt (d.h. auf die unbebauten reinen Grünflächen). Die FNP-Plankarte wurde für den nächsten Verfahrensschritt angepasst.

In der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates der **Gemeinde Wahlenau** vom **14.12.2021** äußerte die Gemeinde den Wunsch zur besseren Berücksichtigung der Belange und Entwicklungsmöglichkeiten kleinerer Gemeinden. Es wurde auf das Landesentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumordnungsplan verwiesen, welche bei Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion lediglich die begründete Entwicklung im Sinne des Eigenbedarfs vorschreiben würden. Für das weitere Verfahren resultierte hieraus kein Änderungsbedarf.

In einer **privaten Stellungnahme** vom **09.12.2021** brachten Petent\*innen Bedenken bezüglich der Änderung 3.5 in Büchenbeuren vor. Sie seien Eigentümer\*innen der westlich angrenzenden Fläche der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass sich auf diesem angrenzenden Grundstück eine landwirtschaftliche Hofstelle befände, wo künftig erneut Mastschweine gehalten werden sollten, sobald die wirtschaftliche Situation dies wieder möglich mache. Zusammenfassend bezogen sich die Bedenken auf die von der Schweinezucht ausgehenden Immissionen und die Nähe zur Wohnbebauung.

Seitens der Plangeberin wurde darauf hingewiesen, dass anhand von im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuholenden Immissionsschutzgutachten (Geruch und ggf. Schall) Untersuchungen und Bewertungen im Detail vorgenommen werden könnten. Aufgrund des Abstands von 120 – 250 m zum westlichen Rand der Änderungsfläche wurde keine offensichtliche Unverträglichkeit erkannt. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde somit kein Änderungsbedarf erkannt.

19. Juni 2024



**Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen.**

**Auf die relevanten Anregungen, eingegangen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bei gleichzeitiger Beteiligung nach § 4 (2) BauGB wird im Folgenden eingegangen.**

Die Kreisverwaltung **Rhein-Hunsrück-Kreis, Fachbereich Kreisentwicklung, Simmern** teilte in ihrer Stellungnahme vom **05.10.2022** Bedenken bezüglich einiger Änderungspunkte mit.

Im Zuge der Neudarstellung von gewerblicher Baufläche in Dickenschied (Änd. 8.4.5, 1,6 ha) wurde darauf verwiesen, dass das Instrument des Flächentauschs (Ziel 33 RROP) nur für Wohnbaufläche gelte und der Kreisverwaltung keine konkreten Erweiterungs- bzw. Umsiedlungswünsche bekannt seien. Laut Abwägung bestehe bei der geplanten Neudarstellung einer Gewerbefläche in Dickenschied ein konkreter Bedarf, da örtliche Betriebe nach Expansionsflächen suchen würden. Daher wurde die Darstellung der Gewerbefläche beibehalten und ergänzende argumentative Darlegungen in die Begründung aufzunehmen.

Ähnliche Bedenken bezüglich der Thematik des Flächentauschs wurden für die Änderung 8.15.7 in der Stadt Kirchberg vorgetragen. Die geplante Neudarstellung solle eine perspektivische Erweiterung darstellen, während im Norden der Stadt gleichzeitig Gewerbeflächen zurückgenommen würden. Hieraus resultierten Rücksprachen mit der Gemeinde, welche ergaben, dass die Erweiterung aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht erfolge und eher eine Gebietsverlagerung darstellen solle. Die Bedenken seitens der Kreisverwaltung wurden daraufhin zurückgenommen. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurde auf die Würdigung und die Beschlussfassung vom 30.03.2022 verwiesen beziehungsweise diese wiederholt. Aufgrund des gegebenen Bedarfs und der getroffenen Darlegungen wurde kein Planänderungsbedarf erkannt.

Die Teilstellungnahme der **Unteren Naturschutzbehörde** wurde ebenfalls zur Kenntnis genommen. Hierin wurden u.a. für die Änderung 3.3 innerhalb der Gemeinde Büchenbeuren weiterhin Bedenken bezüglich der Streuobstbestände vorgebracht. Nach Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2022 stünden Streuobstbestände unter den pauschal geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG. Zudem senke der Erhalt solcher Streuobstbestände die Eingriffserheblichkeit. Die Bedenken wurden mit Verweis auf die rechtlichen Voraussetzungen für den Status einer Streuobstwiese gewürdigt. Hierfür seien mindestens 25 lebende Bäume, Hochstämme mit 1,60 m Stammhöhe und eine Mindestfläche von 1500 m<sup>2</sup> nötig. Die genannte Fläche habe zum damaligen Zeitpunkt einen Entwässerungsbereich für Außengebietswasser des Baugebietes „Erdbüchelchen“ dargestellt. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurde die Ausweisung als W-Fläche somit beibehalten.

Auch für die Wohnbauflächenausweisung der Änderung 3.5 in Büchenbeuren wurden weiterhin Anregungen vorgebracht. Hauptthema waren hierbei die Darstellung eines Gewässerkorridors sowie die Erhaltung der vorhandenen Gehölze im Westen. Aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung vom 13.12.2021 sei bereits ein Gewässerschutzstreifen entlang des Hirschbachs sowie eine Grün- und Ausgleichsfläche im westlichen Bereich des Plangebietes umgesetzt worden. Im Rahmen der weiteren Ausführungen wurde zudem auf § 18 BNatSchG und die damit einhergehende Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung verwiesen. Es wurde an der Planfassung festgehalten.

Für den Änderungspunkt 6.2 in der Gemeinde Dillendorf wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass zu prüfen sei, ob die ausgewiesene Wohnbaufläche, welche im

19. Juni 2024



Rahmen der Änderung durch Flächentausch zurückgenommen werden sollte, durch eine Teilrücknahme an den aktuellen Bedarf angepasst werden könne, da ein Eingriff in Natur und Landschaft hier voraussichtlich geringer ausfallen werde. Der Anregung wurde nicht entsprochen, da der vorgenommene Flächentausch bereits im Zuge einer Alternativenprüfung durchgeführt wurde und die aktuelle Variante aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht sinnvoller sei. Die geplante Wohnbauflächendarstellung im Umfang von 0,5 ha wurde aufgrund der vorangegangenen Ausführungen beibehalten.

Die **Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde** äußerte sich kritisch in Bezug auf die Starkregenthematik und regte an, diese schon auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend zu behandeln. Neben allgemeinen Verweisen auf die Wichtigkeit einer frühzeitigen Behandlung der Thematik wurde zudem auf einige Unwetterereignisse in der Vergangenheit verwiesen. Ferner wurde die Änderung 3.5 in der Gemeinde Büchenbeuren sowie die Änderung 4.1 in Dickenschied kritisiert. Die Anregungen zur Änderung am Hirschbach in der Ortslage von Büchenbeuren waren identisch mit der Aussage, die bezüglich der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde bereits weiter oben im Text wiedergegeben wurden.

Zudem sei im Bereich Dickenschied laut Behörde eine zeitnahe Änderung des Bebauungsplans „In der Großbitz“ erforderlich, die aus der Bauflächenverschiebung im FNP resultiere. Gemäß Abwägung sei diese BP-Änderung bereits durchgeführt worden.

Flächenänderungsbedarf wurde aufgrund der Stellungnahme der Kreisverwaltung insgesamt nicht erkannt.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** wies am **26.09.2022** u.a. darauf hin, dass im Rahmen der allgemeinen Wasserwirtschaft für zahlreiche der ausgewiesenen Flächen die Gefahr einer Abflusskonzentration, während Starkregenereignissen, bestehe. Für Bereiche mit einer hohen bis sehr hohen Gefahr einer Abflusskonzentration sei von einer Bebauung dringend abzuraten, während in Bereichen mit einem geringen bis mäßigen Risiko eine hochwasserangepasste Bauweise nötig sei. Die Starkregenthematik wurde im Verlauf des Verfahrens bereits zahlreich diskutiert und aufgegriffen. Zur Anstoßwirkung wurden ergänzende Hinweise in die Begründung aufgenommen. Für eine genaue Entwässerungsplanung wurde seitens der Plangeberin weiterhin auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen. Weitere kritische Aussagen seitens der SGD gab es nicht. Letztlich ergab sich hieraus kein Änderungsbedarf.

In seiner Stellungnahme vom **23.09.2022** verwies der **Landesbetrieb Mobilität, Bad Kreuznach** auf den weiteren Bestand der Stellungnahme vom 08.12.2021.

Im Bereich der Gemeinde Bärenbach (Änd. 1.5) wurde angemerkt, dass die seitens des LBM geplante neue Linienführung der Landstraße L 182 nicht zeichnerisch in den FNP übernommen worden sei. In der Abwägung wurde dahingehend vorgetragen (kursiver Text):

*„Die Aussagen sind zutreffend, die aktuell mit der Änderung vorgenommene Darstellung der L 182 stellt nicht die zuletzt mitgeteilte Langfristplanung dar. Die jetzt mit Nr. 8.1.5 neu ausgewiesene Verkehrsfläche gibt den Verlauf der bisherigen Mittelfristlösung wieder (im nord-östlichen Bereich), die zwischenzeitlich nicht mehr vollständig umgesetzt werden soll. Die Aussagen in den Planunterlagen (Begründung Seite 70), dass es sich um eine Anpassung an den Bestand handelt, sind in dem Änderungsbereich insoweit nicht ganz zutreffend. Der Bestandsverlauf ist aktuell nördlich der gewerblichen Baufläche (Firma Hahn Kunststoffe, mit der Einmündung der L 193) richtig wiedergegeben, die Neudarstellung süd-westlich davon (gelb-schraffiert) wurde aber entgegen früheren Absichten zwar final vom LBM geplant, allerdings nicht umgesetzt - vielmehr ist hier nur der alte Ver-*

19. Juni 2024



lauf der Militärstraße weiter der Bestand der L 182 (Schraffur auf S-Fläche). Dieser Teilbereich soll auch nicht mehr umge-setzt werden, stattdessen nur noch die Langfristplanung.

Die Darstellungen sollen deshalb wieder korrigiert werden, im Ergebnis bleibt es dann in diesem Teilbereich südwestlich der G-Flächen bei den Darstellungen der Fassung der 3. Fortschreibung (also keine neue inhaltliche Veränderung). Dies bedeutet, dass die Änderungsdarstellung Nr. 1.5 für die Schlussfassung des Flächennutzungsplans entfällt.

Da hierdurch keine neue Betroffenheit ausgelöst wird, besteht kein Bedarf für eine erneute Beteiligung.

Die Langfristplanung ist durch die Darstellung im Kapitel 10 - Entwicklungsperspektiven der Begründung bereits wiedergegeben, eine weitergehende Aufnahme im Flächennutzungsplan insoweit nicht gerechtfertigt.“

Bezüglich der Änderung 3.2 in der Gemeinde Büchenbeuren wurde das Nichtvorhandensein des 4-streifigen Ausbaus der B 50 kritisiert. Seitens der Plangeberin wurde diesbezüglich angemerkt, dass der 4-streifige Ausbau der B 50 nach Kenntnisstand der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg noch im Anfangsstadium der Planung sei. Lediglich im äußersten westlichen Bereich (Gemarkung Hirschfeld) würde das Planfeststellungsverfahren des Landesbetriebes Mobilität Trier (Abschnittsende „Zolleiche“), das wohl kurz vor dem Abschluss stehen müsste, ändern. Eine Übernahme der zusätzlichen Straßenverkehrsflächen könne und solle erst zu einem späteren Zeitpunkt bei einer zukünftigen FNP-Änderung in Betracht kommen. Der Anregung wurde daher nicht entsprochen.

Zu den Änderungen 15.6, 15.7 und 15.8 in der Stadt Kirchberg wurden seitens des LBM ähnliche Anregungen wie zuvor im Bereich Büchenbeuren getroffen. Hier seien Projekte des LBM noch nicht entsprechend dargestellt. Wie im Bereich der Gemeinde Büchenbeuren seien diese Änderungen in zukünftigen Fortschreibungen zu thematisieren. Änderungsbedarf wurde somit erneut nicht erkannt.

Gleiches gilt zudem für den Änderungspunkt 8.28 innerhalb der Gemeinde Rödelhausen.

Die **Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz** wies in der Stellungnahme vom **22.09.2022** erneut auf die bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken bezüglich der Maßnahme 3.2 in der Gemeinde Büchenbeuren hin. Trotz Reduktion der Fläche um das Gebiet der Vorrangfläche für die Landwirtschaft verbleibe immer noch Fläche von 26,5 ha, welche in Wald- bzw. Ausgleichsfläche umgewandelt werden solle. Laut den Erläuterungen seien Aufforstungsmaßnahmen geplant. Der Flächendruck für die Landwirtschaft in den Gemarkungen Sohren und Büchenbeuren sei enorm. Es wurde erneut angeregt, diese Maßnahme kritisch zu überdenken und die Flächen in der landwirtschaftlichen Nutzung zu belassen.

Die Anregungen wurden mit Verweis auf die Argumente für die Gesamtanmeldung der Flächen seitens der Ortsgemeinde gewürdigt. Die Ausweisung sei u.a. erforderlich, um den Waldverlust im Rahmen der Startbahnverlängerung des Flughafens Hahn zu decken, den zukünftigen Waldverlust für die Verbindungsstraße B 50 zu sichern, den zukünftigen Ausgleichsbedarf für Bauflächen zu decken und eine sinnvolle Verbindungsachse der Waldflächen im südwestlichen Bereich der Gemarkung darzustellen, um das Jagdrevier attraktiv zu halten. Außerdem seien die Flächen stark ver-nässt. Im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung wurden die Flächen beibehalten und am Planentwurf festgehalten. Die Ausführungen in der Begründung zur Bedarfsbegründung und die Bezeichnung der Flächendarstellung wurden unter Berücksichtigung der Würdigung und Beschlussfassung ergänzt und optimiert.

19. Juni 2024





Die **PLEdoc GmbH, Essen** wies in der Stellungnahme vom **21.09.2022** darauf hin, dass nach erneuter Durchsicht der Unterlagen eine Betroffenheit in Zusammenhang mit der Änderung 33.5 (Wohnbaufläche der Gemeinde Sohren) festgestellt wurde. Der Bestandsschutz müsse hier gesichert sein und durch die Ausweisung im FNP dürfe es zu keinerlei Nachteilen für den Bestand und den Betrieb der Leitungen kommen. Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und mit Verweis auf den weiterhin geltenden Bestandsschutz sowie die Relevanz für die nachfolgende Planungsebene gewürdigt. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wurde kein Planänderungsbedarf erkannt.

Auf die relevanten Anregungen der **Gemeinden und privaten Patenten** wird im Folgenden eingegangen.

Seitens der **Ortsgemeinde Dickenschied** wurde in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **30.09.2022** angemerkt, dass weiterhin Bauinteresse von bauwilligen Bürgern auch von außerhalb bestünde. Zudem wurde mehr Unterstützung seitens der Verbandsgemeinde gefordert. In der Abwägung wurde darauf hingewiesen, dass auch für die übergeordneten Planungsebenen verbindliche Vorgaben bestünden, die Verbandsgemeinde ansonsten die Entwicklung der Gemeinden unterstütze. Aspekte seien dann zum jeweiligen Zeitpunkt im Einzelfall zu klären. Hieraus ging kein Änderungsbedarf hervor.

Die **Ortsgemeinde Gehlweiler** merkte in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **09.09.2022** an, dass die Garten-/Dauerkleingartenanlagen im südlichen und nördlichen Teil vom Ort dem Innenbereich angegliedert werden sollten. In der Abwägung wurde diesbezüglich vorgetragen (kursiver Text):

*„Der neue Wunsch der Ortsgemeinde ist kein Thema für die aktuelle Fortschreibung. Mit der Ortsgemeinde wird nochmals gesprochen, ob der Antrag für eine spätere Fortschreibung aufrecht erhalten bleiben bzw. wie der Flächenbedarf gedeckt werden soll. Inhaltlich können die vorgetragenen Vorstellungen nicht ganz nachvollzogen werden, die jetzige Darstellung gibt den Bestand richtig wieder. Angemerkt wird, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan bauplanungsrechtlich nicht den Innen- und Außenbereich (§ 34 BauGB bzw. §35 BauGB) definieren und damit rechtlich entsprechend nicht unterscheiden.“*

Zudem wurde von der Ortsgemeinde angemerkt, dass eine 20-KV-Leitung, welche seit Jahren nicht mehr vorhanden wäre, aus dem Plan zu nehmen sei. Die veraltete Darstellung der 20-KV-Freileitung wurde für die Schlussfassung redaktionell aktualisiert und entfernt. Weiterer Planänderungsbedarf bestand nicht.

Die **Ortsgemeinde Heinzenbach** wies in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **14.09.2022** darauf hin, dass im Rahmen der 6. Fortschreibung eine Fläche für „Erneuerbare Energien“ ausgewiesen werden solle. Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen und seien im Zuge einer 6. Fortschreibung tiefergehend zu behandeln. Für die in Rede stehende FNP-Änderung wurde kein Änderungsbedarf erkannt.

Die **Ortsgemeinde Henau** verwies in der Niederschrift der Sitzung des Ortsgemeinderates vom **31.08.2022** erneut auf die Unzufriedenheit bezüglich der Rücknahme von Mischbaufläche unter dem Änderungspunkt 12.2. Da hier keine neuen Argumente seitens der Ortsgemeinde vorgebracht worden sind, wurde die Würdigung aus dem frühzeitigen Verfahren wiederholt und um einige Punkte ergänzt. Es sei davon auszugehen, dass die Ortsgemeinde ein Neubaugebiet im allgemeinen Sinne ausweisen wolle (Wohngebiet, WA). Dieses könne jedoch aus einer Mischbaufläche nicht entwickelt werden. Der Wegfall sei somit erforderlich. Die Argumentation aus dem frühzeitigen Be-



teiligungsverfahren wurde ferner als weiterhin ausreichend betrachtet. An der bestehenden Planung wurde daher weiter festgehalten.

Auch die **Ortsgemeinde Maitzborn** bezog sich in der Stellungnahme des Ortsgemeinderates vom **19.09.2022** auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung, in der die Rücknahme von Mischbaufläche im Umfang von 1,7 ha (Änd. 20.1) kritisiert wurde. Ähnlich der vorangegangenen Stellungnahme der Gemeinde Henau wurden auch hier keine neuen Argumente vorgebracht, weshalb die bestehende Würdigung aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt und ergänzt wurde. Wenn sich der Bedarf konkretisiere, könne anhand der maßgebenden Situation eine Neuausweisung als Wohnbaufläche erfolgen. Für das Verfahren der 5. Fortschreibung wurde kein weiterer Änderungsbedarf erkannt.

Für die **Ortsgemeinden Niederweiler und Niedersohren** wurden seitens der Ortsgemeinderäte in den Sitzungen vom **19.09.2022** und **22.09.2022** ebenfalls weiterhin Bedenken bezüglich Flächenrücknahmen geäußert, welche identisch mit denen aus dem frühzeitigen Verfahren waren. Ähnlich den vorherigen Ortslagen, wurde an den Planunterlagen festgehalten und die Stellungnahmen durch Wiederholung der Abwägungsinhalte aus dem frühzeitigen Teiligungsverfahren gewürdigt.

Seitens der **Ortsgemeinde Rödelhausen** wurde in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **15.09.2022** geäußert, dass die Gemeinde dem Änderungspunkt 28.3 (M > G) nicht ohne Zustimmung oder Beteiligung der Eigentümer zustimmen werde, da ein Altersruhesitz so nicht möglich sei. Die Abwägung hierzu lautete (kursiver Text):

*„Die vorgetragene Anregung bezieht sich auf die Änderungsfläche Nr. 28.3, Teilfläche im Süden der Ortslage. Die Aussagen im Beschluss der Gemeinde sind schwer verständlich.*

*Ursprünglich war eine Herausnahme der Mischbaufläche Planungsgegenstand. Zur Berücksichtigung von Anregungen, die mit „gewerblichen Erweiterungsmöglichkeiten für das ansässige Gewerbe in der Nachbarschaft begründet wurde“, wurde im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung der Anregung zur südlichen Teilfläche dahingehend entsprochen, dass diese im weiteren Verfahren als gewerbliche Baufläche dargestellt wird.*

*Die Flächenausweisung Entwicklung M-Fläche in G-Fläche war somit ein Entgegenkommen wegen der vorherigen Stellungnahme im frühzeitigen Teiligungsverfahren, eine Erweiterungsmöglichkeit für das ansässige Gewerbe in der Nachbarschaft zu ermöglichen.*

*Laut Gewerbeauskunft ist aktive Gewerbenutzung angemeldet (Nebenbetrieb Folien und Filzwaren), Hauptbetrieb am Wohnort der Eigentümerin. Das Ziel „Altersruhesitz“ ist eine unklare Vorstellung, eine Betriebswohnung wäre in Bauleitplanverfahren auch innerhalb einer G-Fläche möglich, eigenständige Wohnung bei Verkauf des Betriebes nicht zielführend.*

*Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung wird kein Planänderungsbedarf erkannt. Die Planfassung in der Offenlagfassung mit Darstellung einer gewerblichen Baufläche wird beibehalten.“*

Die **Ortsgemeinde Rödern** wies in der öffentlichen Sitzung des Ortsgemeinderates vom **27.09.2022** darauf hin, dass der Ortsgemeinderat beim Beschluss vom 06.12.2021 verbleibe. Es sei zudem nicht beabsichtigt, die Grundstücke Flur 5, Nr. 46/1 und 46/2 komplett zu überplanen, sondern lediglich Teilbereiche. Gemäß Abwägung sei gegenüber der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Teiligungsverfahren beim Änderungspunkt 29.1 im Rahmen der Offenlage einschränkend zugestimmt worden, dass nur ein Teilbereich der herausgenommenen Baufläche als Umsetzung beabsichtigt wäre. Dies ändere aber nichts an der grundsätzlichen Thematik der regionalplanerischen Vorgaben. Die Eigenentwicklungspotenziale seien bereits ausgeschöpft worden. Neben dem Ver-

19. Juni 2024

weis auf die Würdigung der Stellungnahme aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde ergänzend ausgeführt, dass nach gemeindeinternen Entwicklungen noch Bauplätze bestünden. Zudem sei bei vergangenen Überlegungen eine städtebaulich ungünstige Lage für die Rücknahmefläche festgestellt worden. Aus diesem Grund wurde an der Planfassung festgehalten.

Die **Ortsgemeinde Unzenberg** gab in ihrer Stellungnahme vom **21.09.2022** an, dass die Gemeinde der Flächenrücknahme unter dem Änderungspunkt 36.5 nicht zustimme. Die zukünftige Entwicklung der Ortslage sei gefährdet und es bestehe nach wie vor erhöhtes Bauinteresse für die Gemeinde. Es sei zudem aus wirtschaftlichen Gründen nur möglich, die Baugebiete Richtung Norden zu erweitern. Außerdem wurde angeführt, dass die Neuausweisungen der Änderungen 36.2 und 36.4 in der Flächenbilanz nicht gegenzurechnen seien, da es sich hierbei um Bereinigungen von Fehlern im Flächennutzungsplan handele.

In der Abwägung wurde unter anderem auf die fehlende Nutzbarkeit der in Rede stehenden Flächen für die Erschließung von Bauplätzen (fehlende Tiefe) hingewiesen. Zudem sei ungewiss, ob eine nördliche Erweiterung des Baugebietes „Auf der Huhl“ aufgrund der Nähe zu bestehenden Windenergieanlagen möglich sei. Die Argumentation hinsichtlich der nicht gegenzurechnenden Flächenzuwächse sei unzutreffend, da es u.a. für die Baugenehmigung von Änderung 36.2 notwendig gewesen sei, die Anpassung im FNP nachzuweisen. Ferner seien gemäß dieser Argumentation faktisch alle Tauschflächen nicht gegenzurechnen, da es sich hierbei ebenfalls um Bestandsanpassungen handele. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen an der Planung festgehalten.

**Weitere abwägungsrelevante Stellungnahmen, die Planänderungsbedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bedeutet hätten, wurden in diesem Verfahrensschritt nicht vorgetragen. Die weiteren eingegangenen behördlichen und gemeindlichen Stellungnahmen waren letztendlich nur zur Kenntnis zu nehmen.**

#### 4 TEIL C: GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans legt den planerischen Schwerpunkt auf die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen, die Darstellung der gewerblichen Bauflächen und andere umfangreiche Einzeländerungen. Insgesamt waren etwa 93 inhaltliche Änderungsflächen vorgesehen, die Gegenstand des 5. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans sind. Allerdings waren viele dieser Änderungsabsichten lediglich nachrichtliche Anpassungen - tatsächliche Neudarstellungen waren eher selten.

Im Rahmen der Plan-Umweltprüfung wurden nicht alle Änderungsinhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplans bewertet. Eine Überprüfung und Bewertung möglicher Umweltfolgen erfolgte nur bei tatsächlichen Neuplanungen. Änderungsinhalte, die lediglich als nachrichtliche Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne oder genehmigte Einzelbauvorhaben zu klassifizieren waren, wurden nicht berücksichtigt, da die Entscheidung über ihre Zulässigkeit bereits getroffen wurde. Entsprechend der Absichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wurde für Änderungsflächen, bei denen parallel bereits ein Bebauungsplan im Verfahren war, ebenfalls auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Für die verbliebenen Flächendarstellungen, die eine Erweiterung des Siedlungskörpers vorbereiten, wurden mögliche erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter abgeprüft und bewertet. Dabei wurden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten/Biotop/Biodiversität/Biotopvernetzung und Landschaftsbild/Erholung jeweils mit einer 5-stufigen Bewertungsskala bewertet. Die größten Eingriffe betrafen das Schutzgut „Fläche“. Auch die Eingriffe in den Boden waren grundsätzlich als „hoch“ zu bewer-

19. Juni 2024



ten. Allerdings konnte durch geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegend das Bewertungsniveau "mittel" erreicht werden. Lediglich die Neudarstellung von Wohnbauflächen in der Ortsgemeinde Sohren war aufgrund der großen Fläche - trotz Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen – als "hoch" zu bewerten.

Die Ergebnisse der Plan-Umweltprüfung sind gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Verbandsgemeinderat hat den vorliegenden Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der vorgebrachten Interessen und Belange gewählt und beschlossen. Die Wahl des Plans erfolgte hauptsächlich aus umweltbezogenen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen und städtebaulichen Gründen, wobei die Belange der Bürger\*innen und die örtliche Situation berücksichtigt wurden.

19. Juni 2024	heu-ms-gra
Projektnummer:	30 802
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. Andy Heuser Michel Schmitz, B. Sc. Sarah Grajewski, M. Sc

**KARST INGENIEURE GmbH**

19. Juni 2024

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de