

20. Flächennutzungsplanänderung "Backes Bandorf"

der Stadt Remagen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt:	Remagen
Gemarkung:	Oberwinter
Flur:	5



**Planfassung für die Beantragung Landesplanerischen Stellungnahme und
der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Januar 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

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



Stadt: Remagen

Gemarkung: Oberwinter

Flur:

5

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	2
1.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	2
1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Bauleitplanerisches Verfahren	3
1.3 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze	4
1.4 Planungs- und Standortalternativen	4
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen	5
1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	5
1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	6
1.5.3 Schutzgebiete	12
1.5.4 Erschließung	12
1.5.5 Geologische Vorbelastungen	13
1.5.6 Denkmalschutz	13
1.5.7 Starkregen und Überflutung	13
1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	14
1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	14
1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet	14
1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	14
1.7 Darlegung der Planinhalte	15
1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	15
1.8.1 Flächenbilanz	15
1.8.2 Gesamtbewertung	15
2 Umweltbericht.....	15

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	2
Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets.....	2
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Remagen.....	4
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV.....	5
Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald	6
Abbildung 6: Erschließungsmöglichkeit über den Wirtschaftsweg.....	12
Abbildung 7: Auszug aus der Starkregenkarte	13
Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	15

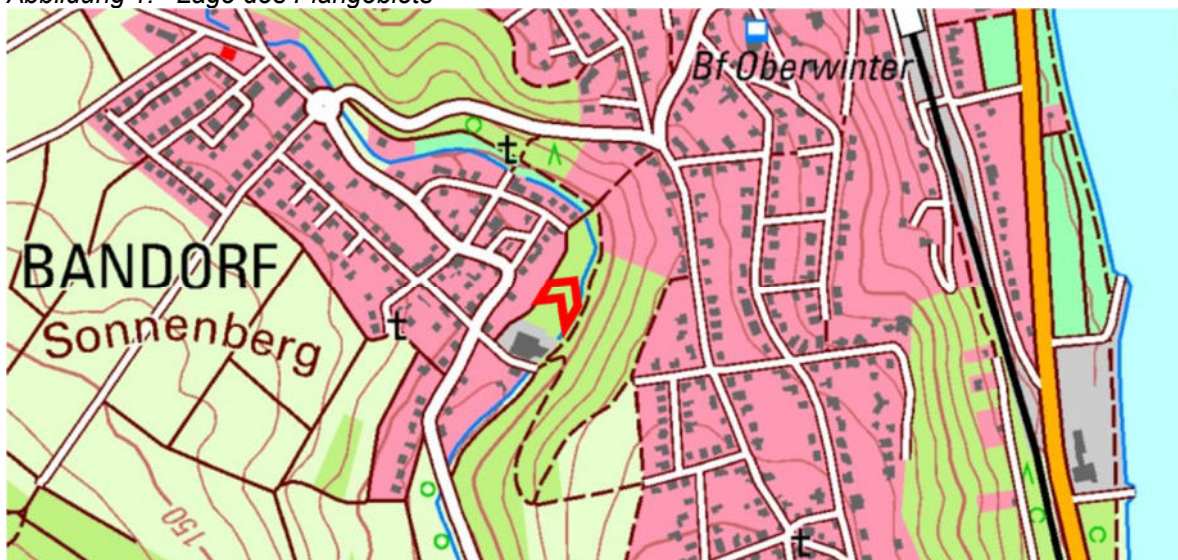
1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden und Osten durch Baumbestände, sowie im Osten durch den Bandorfer Bach. Im Süden befinden sich Wiesenflächen und dahinter ein Gewerbebetrieb, westlich grenzen Wohngebäude an. Die Größe des Plangebiets beträgt 0,14 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage des Orthofotos der Stadt, Maßstab 1:1000)

1.2 Planerfordernis, Planungsanlass und Bauleitplanerisches Verfahren

Die Stadt Remagen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Backes in den Bandorfer Wiesen“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ausweisung von einer Gemeinbedarfsfläche.

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Bandorf und hat eine Gesamtgröße von etwa 0,14 ha. Die zur Überplanung anstehenden Flächen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Anlass für die planerische Aktivität der Stadt ist das Vorhaben des Bandorfer Backesvereins, auf dem Grundstück ein Gebäude zu bauen, in dem ein Backes sowie auf dem Grundstück die dazu notwendige Infrastruktur errichtet werden kann. Der Verein möchte die historisch im Ort verankerte Backtradition wieder aufleben lassen und gleichzeitig die dörfliche Gemeinschaft stärken.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans dem Vorhaben entgegenstehen und für den Bereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans das notwendige Baurecht geschaffen werden. Gleichzeitig muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Daher hat der Rat der Stadt Remagen in seiner Sitzung am 28.09.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan für das Gebiet „Backes Bandorf“ aufzustellen.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

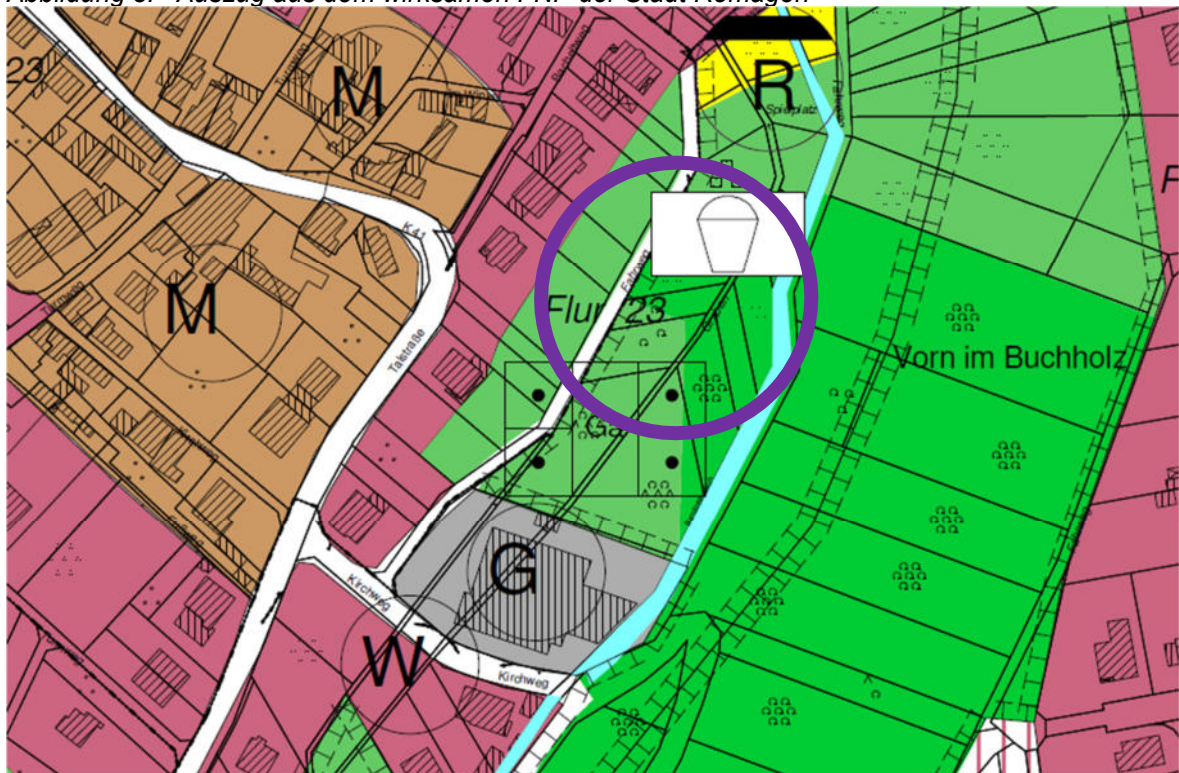
Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	28.09.2021
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens	
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme mit Schreiben vom	
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung	
Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung	

**Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

1.3 Ziel und Zweck der Planung, Planungsgrundsätze

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Remagen stellt den in Rede stehenden Bereich als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sowie als „Waldentwicklung aus Sukzession“ dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan stehen somit dem Planvorhaben entgegen.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Remagen



(ohne Maßstab)

1.4 Planungs- und Standortalternativen

Da in Bandorf keine freien Flächen vorhanden sind, die als Fläche für Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan dargestellt sind, muss eine andere Fläche herangezogen werden.

Da das Vorhaben vom Bandorfer Backesverein initiiert wurde und primär von ortsansässigen Personen genutzt werden wird, kommt nur ein Standort im direkten Ortszusammenhang in Frage, der auch fußläufig erreichbar ist. Dabei ist zudem zu beachten, dass für das Projekt keine landwirtschaftlichen Bewirtschaftungseinheiten durchschnitten werden sollen. Auch sollen keine großen Waldflächen in Anspruch genommen werden. Hinzu kommt, dass die Flächenverfügbarkeit gewährleistet sein muss.

Alle Kriterien treffen auf den Standort zu. Die Fläche grenzt direkt an den Ort, ist fußläufig über den Wirtschaftsweg erreichbar, wird nicht landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Remagen. Bäume müssen, wenn überhaupt, nur vereinzelt entnommen werden. Daher ist die Fläche der ideale Standort.

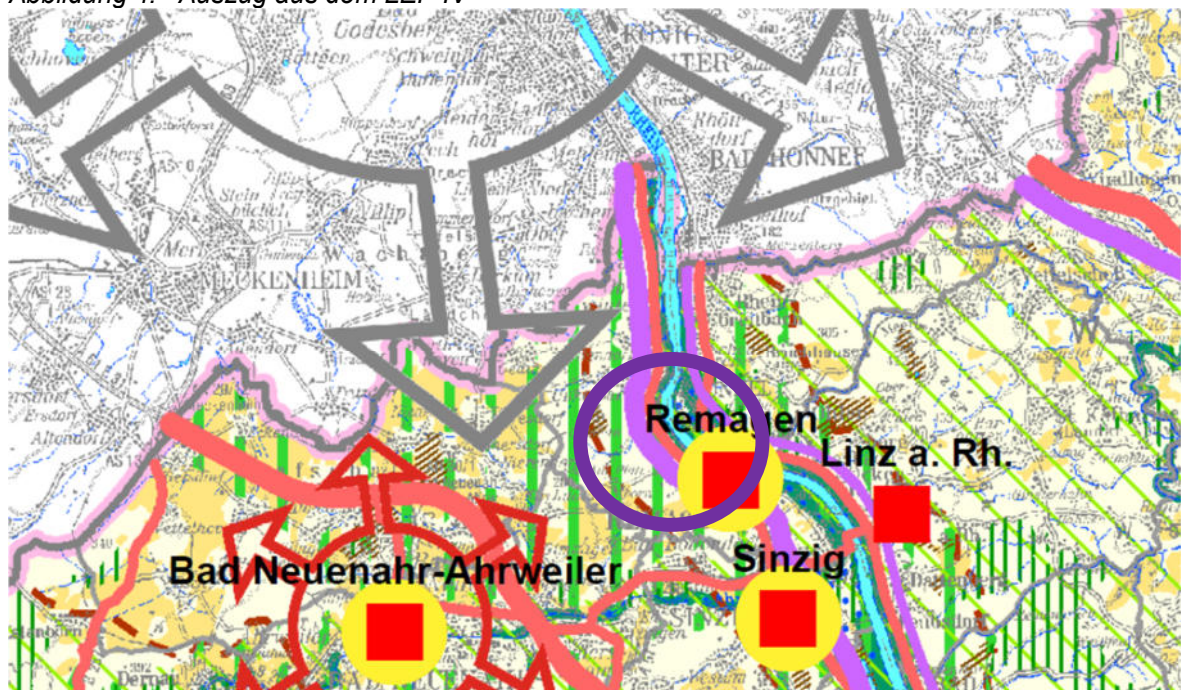
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.5.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet und die Stadt:

Die Stadt Remagen nimmt die Funktion eines kooperierenden Mittelzentrums zusammen mit den Städten Sinzig, Bad Neuenahr-Ahrweiler und Adenau ein. Die Stadt liegt im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Die Stadt liegt zu großen Teilen in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug), in einer weinbaulich geprägten Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge sowie in einer vulkanisch geprägten Landschaft. Remagen befindet sich im Erholungs- und Erlebnisraum „Unteres Mittelrheintal“ mit landesweiter Bedeutung als zentrale Leitstruktur sowie für die einzigartige Landschaft und als Naherholungsschwerpunkt. Ebenso liegt die Stadt historischen Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“, die sich auszeichnet durch Stadtbilder/Villen, Burgen, Weinbau, Grünländereien, Niederwälder, Auwaldreste und Streuobstwiesen. Die Stadtgebiete entlang des Rheins bilden einen landesweit bedeutsamen Bereich für den Hochwasserschutz. Remagen liegt zudem in einem klimaökologischen Ausgleichsraum.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

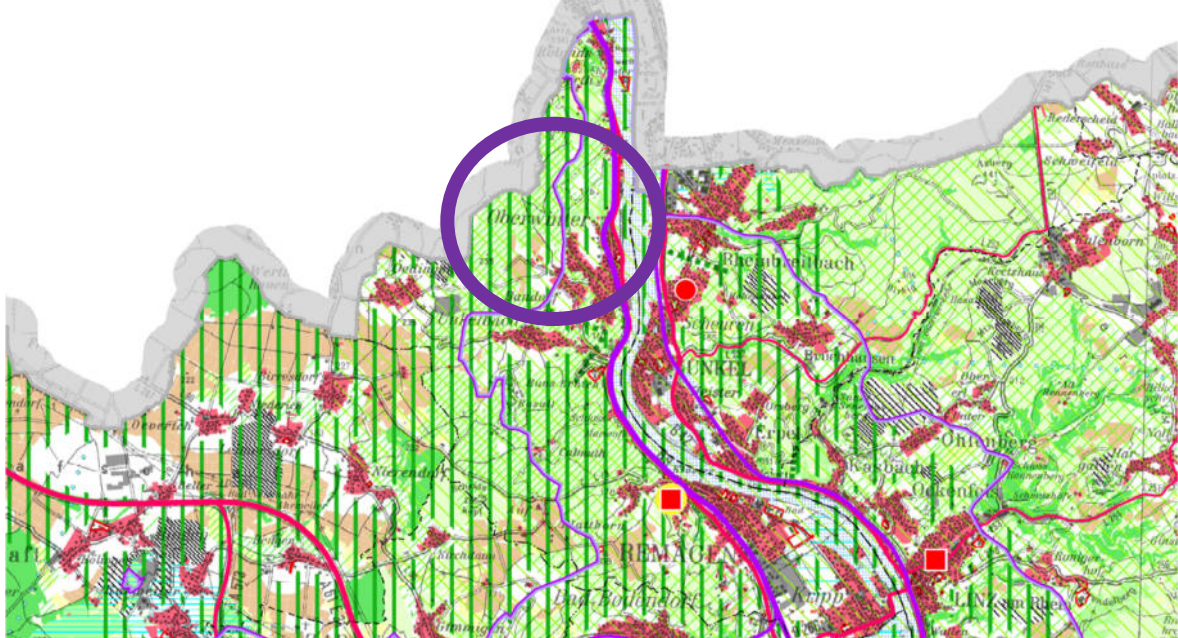


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.5.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Remagen folgende Darstellung:

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Plangebiet mit folgender Kennzeichnung überlagert:

- Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Für die Stadt Remagen sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Lage im Schwerpunktentwicklungsraum
- Kooperierendes Mittelzentrum
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“ mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an großräumiger Schienenverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum „nördlicher Mittelrhein“

Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung sind in Remagen die Apollinaris-Kirche und der Rolandsbogen.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets besondere Klimafunktion sowie innerhalb des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die Grundsätze und Ziele G 71 bis G 75 sowie G 95 bis Z 101 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze und Ziele mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion nach RROP

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Das Plangebiet ist teilweise bewaldet. Ob vereinzelte Bäume gefällt werden müssen, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. In jedem Fall ist hierfür aber ein Ausgleich zu schaffen. Der Grundsatz ist beachtet.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Die bestehenden Offenlandbereiche liegen nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges, ihnen kommt keine besondere Bedeutung zu. Zudem wird nur ein sehr kleiner Teil des Plangebiets überhaupt versiegelt. Hierfür ist auch ein Ausgleich zu schaffen. Der Grundsatz ist beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer

Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Eine Luftaustauschbahn verläuft weiter südlich, aber nicht innerhalb des Plangebiets. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,*
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,*
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und*
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.*

Begründung/Erläuterung:

Als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion sind die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4) festgelegt. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperatursausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Die klimatische Situation wird sich durch das Vorhaben nicht verschlechtern. Die Planung bereitet keine großflächige Versiegelung vor, für die vorzunehmende Versiegelung ist ein Ausgleich zu schaffen. Der Grundsatz ist beachtet.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluftzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Es wird kein Wohngebiet festgesetzt. Der Grundsatz ist nicht von Relevanz.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP**„G 95**

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.“

Abwägung:

Das Vorhaben stärkt die Freizeitfunktion der Umgebung. Die Planung steht im Einklang mit dem Grundsatz.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.“

Abwägung:

Das Vorhaben stärkt die Freizeitfunktion der Umgebung. Die Planung steht im Einklang mit dem Grundsatz.

„G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Planung bereitet keine großflächige Versiegelung vor, es wird nur ein sehr kleiner Teil des Plangebiets überhaupt versiegelt. Hierfür ist auch ein Ausgleich zu schaffen. Der Grundsatz ist beachtet.

„G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.“

Abwägung:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Erlebniswert des Mittelrheins aus. Der Grundsatz ist beachtet.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.“

Abwägung:

Das Vorhaben stärkt die Freizeitfunktion der Umgebung. Die Planung steht im Einklang mit dem Grundsatz.

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.“

Abwägung:

Die Planung bereitet keine großflächige Versiegelung vor, es wird nur ein sehr kleiner Teil des Plangebiets überhaupt versiegelt. Hierfür ist auch ein Ausgleich zu schaffen. Zudem wird durch das Vorhaben die Freizeitfunktion gestärkt. Der Grundsatz ist beachtet.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Vorhaben nicht verschlechtert. Der Grundsatz ist beachtet.

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen (Ferienhausanlagen). Sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.5.3 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Am östlichen Rand des Plangebiets verläuft der „Bandorfer Bach“ (Gewässer 3. Ordnung). Heilquellen und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ liegt ca. 400 m entfernt im Norden. Vogelschutzgebiete befinden sich nicht in der Umgebung.

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet. Naturschutzgebiet, Naturparke oder andere geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Im Plangebiet liegen auch keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope.

1.5.4 Erschließung

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg, der an die Kirchstraße anschließt. Ein Ausbau des Weges ist nicht erforderlich. Die Entwässerung erfolgt über den Kanal unter dem Wirtschaftsweg. Frischwasser- und Stromleitungen müssen unter dem Wirtschaftsweg neu verlegt werden.

Abbildung 6: Erschließungsmöglichkeit über den Wirtschaftsweg



1.5.5 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 43,3 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 22,6. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: „Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“ Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält 1-3 Einträge für eine Rutschung². Hierzu wird von der zuständigen Behörde eine Aussage über genauere Lage im Rahmen der Beteiligungsverfahren erbeten.

Größere Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Altablagerungen liegen nicht vor.

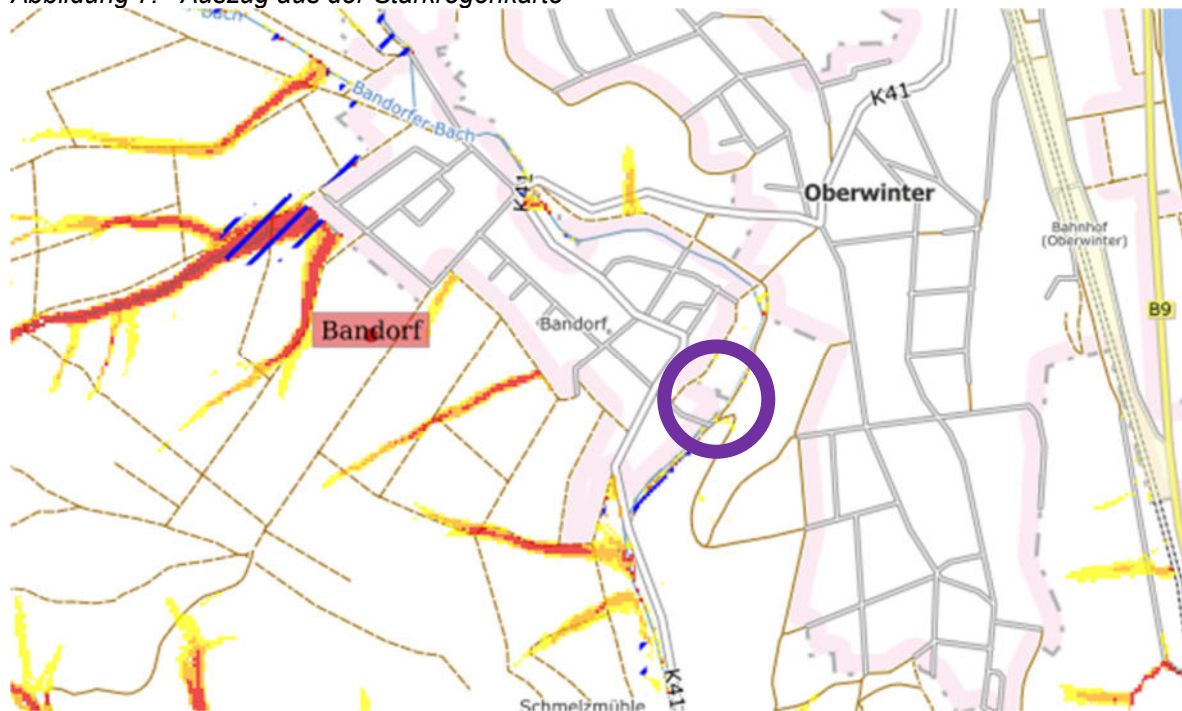
1.5.6 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

1.5.7 Starkregen und Überflutung

Die Starkregenkarte enthält für das Plangebiet keine Einträge. Es ist daher nicht mit erhöhten Abflusskonzentrationen zu rechnen. Auch sind keine Überflutungsgebiete dargestellt. Aufgrund der direkten Lage am Bach ist eine Überflutung grundsätzlich aber nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die Versiegelung der Fläche auf das absolut notwendige Minimum begrenzt, um nicht unnötig Retentionsflächen zu verlieren.

Abbildung 7: Auszug aus der Starkregenkarte



1 Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 05.11.2021

2 Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf 05.11.2021

- ☒  Wirkungsbereiche: Pot. Überflutung an Tiefenlinien
- ☒  Sturzflut-Entstehungsgebiete Bergland, Abflusskonzentration nach EZG
 -  sehr hoch (EZG > 50.000 m³)
 -  hoch (EZG 10.000 - 50.000 m³)
 -  mäßig (EZG 5.000 - 10.000 m³)
 -  gering (EZG 2.500 - 5.000 m³)

1.6 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.6.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Große Emittenten liegen nicht in der Nähe. Eine Schalltechnische Untersuchung ist nicht erforderlich.

1.6.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von einer leichten Anhöhe in der Mitte zum östlichen und westlichen Rand des Plangebiets etwas ab. Innerhalb des Gebiets befindet sich kein baulicher Bestand.

Abbildung 8: Blick auf das Plangebiet
von Nord nach Süd



von Süd nach Nord



1.6.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt.

1.7 Darlegung der Planinhalte

Das gesamte Plangebiet wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** mit der Zweckbestimmung „**Backes**“ festgesetzt.

Hiermit soll sichergestellt werden, dass nur die Nutzung angesiedelt werden kann, die für das Vorhaben vorgesehen ist. Wohnungen oder Gewerbe werden ausgeschlossen.

1.8 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.8.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

FNP aktuell	FNP-Fortschreibung	Größe in m ²
Grünflächen	Flächen für den Gemeinbedarf	rd. 452
Waldentwicklung aus Sukzession	Flächen für den Gemeinbedarf	rd. 972

1.8.2 Gesamtbewertung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die grundsätzliche Geeignetheit der Fläche für die geplante Nutzung aufgrund der vorliegenden Informationen und Rahmenbedingungen gegeben ist. Details der Planung werden im parallel stattfindenden verbindlichen Bauleitplanverfahren einer vertieft betrachtet.

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die vorliegende 20. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplanes umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.