25b. Flächennutzungsplanänderung der Verbandsgemeinde Weißenthurm für den Bereich

"Im Pfräder" und "Daubhaus/Rauental"

in der Ortsgemeinde Kettig

Begründung
Städtebaulicher Teil

gem. § 5 Abs. 5 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Verbandsgemeinde:	Weißenthurm
Ortsgemeinde:	Kettig
Gemarkung:	Kettig
Flur:	14, 17, 18, 19 und 20

Planfassung für das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Juli 2021

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbB
Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing
Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77
E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber.ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 1

1.1 Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans 1

1.2 Verfahrensübersicht 3

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass 4

1.4 Überörtliche Planungen 6

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) 6
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP) 7
1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung 8
1.4.3.1 Schwellenwert 8
1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan 13

1.5 Planungs- und Standortalternativen 21

1.5.1 Wohnbaufläche „Unter Eich“, östlich der Saffiger Straße 21
1.5.2 Im Burgertal, zwischen Schule und Friedhof 22
1.5.3 Daubhaus/ Rauental 24
1.5.4 Ergebnis der Alternativenprüfung 25
1.5.5 Alternativen für den Standort 25

1.6 Fachplanungen 27

1.6.1 Schutzgebiete 27
1.6.2 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes 27
1.6.3 Geologische Vorbelastungen und Bergbau 27
1.6.4 Denkmalschutz 28

1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen 29

1.7.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet 29
1.7.2 Umgebungsnutzung und gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis 29
1.7.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 32

1.8 Geplante Art der Flächennutzung 33

1.9 Flächenbilanz 33

2 Umweltbericht 34

3 Zusammenfassende Erklärung 35

4 Verfahrensvermerke 36

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000) 1
Abbildung 2: Luftbild „Im Pfräder“ und „Daubhaus/Rauental“ (Maßstab ca. 1:5.000)..... 2
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm..... 5
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV..... 6
Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald..... 7
Abbildung 6: potenzielle Alternativfläche „Unter Eich“ 21
Abbildung 7: potenzielle Alternativfläche „Im Burgertal“..... 23
Abbildung 8: potenzielle Alternativfläche „Daubhaus/Rauental“ 24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht..... 3
Tabelle 2: Bedarfswert Grundzentren..... 10
Tabelle 3: Bedarfswert Ortsgemeinden..... 10
Tabelle 4: Innenpotenziale..... 11
Tabelle 5: Baulücken in der Verbandsgemeinde..... 12
Tabelle 6: Außenpotenziale in der Verbandsgemeinde 12
Tabelle 7: Flächenbilanz..... 33

Anlagen:

Anlage 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand Juni 2021

Anlage 2: Landespflegerischer Bestandsplan zum Bebauungsplan, Stand April 2021

Anlage 3: Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan, Stand April 2021

Grundlagen:

(A) Meodor UDL UG:
Fachgutachten Immissionsschutz, Geruchsstoffe- Bioaerosole -PM10, TA Luft 2002 – GIRL 2008- LAI-Leitfaden Bioaerosole, Bauleitplanung der Ortsgemeinde Kettig, Verbandsgemeinde Weißenthurm, Bebauungsplan „Im Pfräder“, Kettig, Berichtsnummer MU201609-10048/1, Stand 14.02.2017

(B) Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies:
Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Pfräder“ der Ortsgemeine Kettig, Auftrag-Nr.: 17655/0117/1, Stand 19.01.2017

(C) Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies:
Bebauungsplan „Im Pfräder“ der Ortsgemeine Kettig – Berechnung der aktuellen Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet, Auftrag-Nr.: 18182/0318/1, Stand 11.04.2018

(D) Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies:
Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Pfräder“ der Ortsgemeinde Kettig, Auftrag-Nr. 1/19071/0419/1, Stand 15.04.2019

(E) Landesplanerische Stellungnahme vom 03.07.2012

(F) Zielabweichungsbescheid vom 23.06.2016

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans

Die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans werden wie folgt umgrenzt:

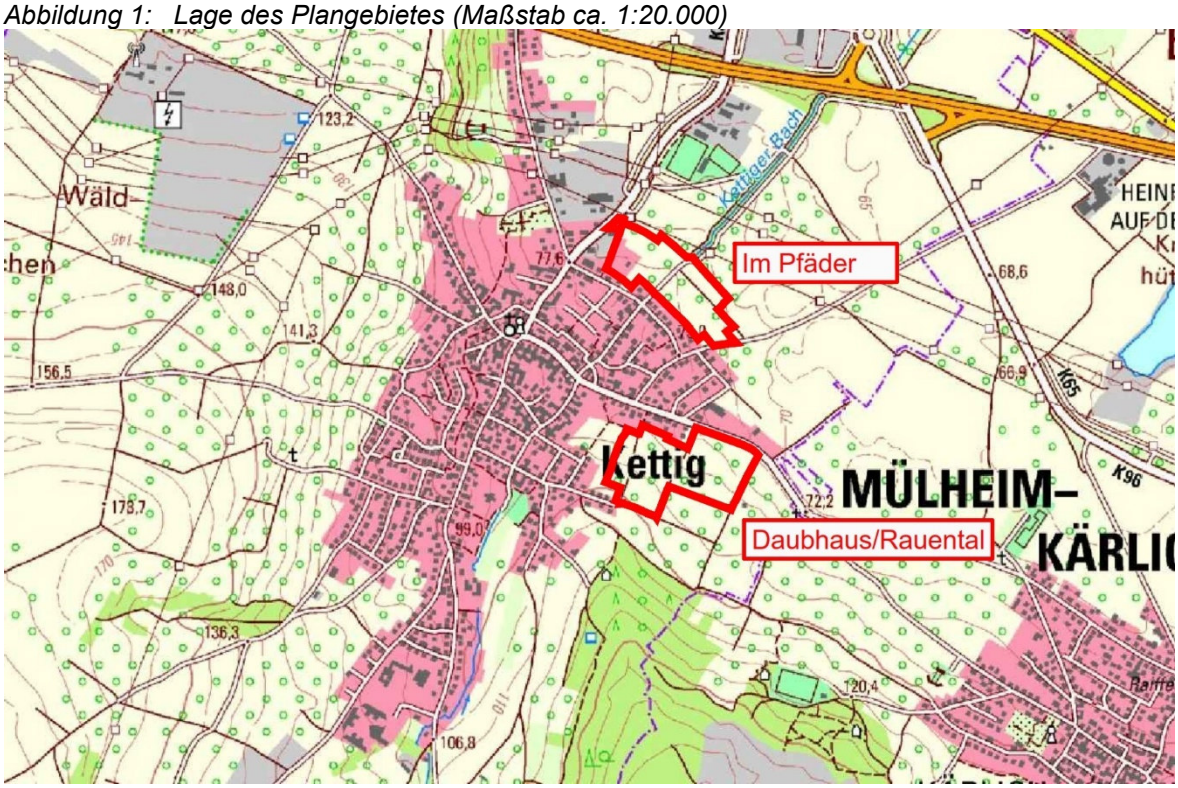
Im Pfräder: Im Norden und Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden und Westen/Südwesten Wohnbebauung und gemischt genutzte Bebauung sowie eine Gärtnerei.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 4,89 ha.

Daubhaus/Rauental: Im Norden grenzt Wohnbebauung und nördlich der Kärlicher Straße gewerbliche Nutzung an das Plangebiet an. Im Osten und Süden liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen ebenfalls bzw. Gärten der umgebenden Wohnbebauung. Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude mit Pferdehaltung und Auslaufmöglichkeiten.

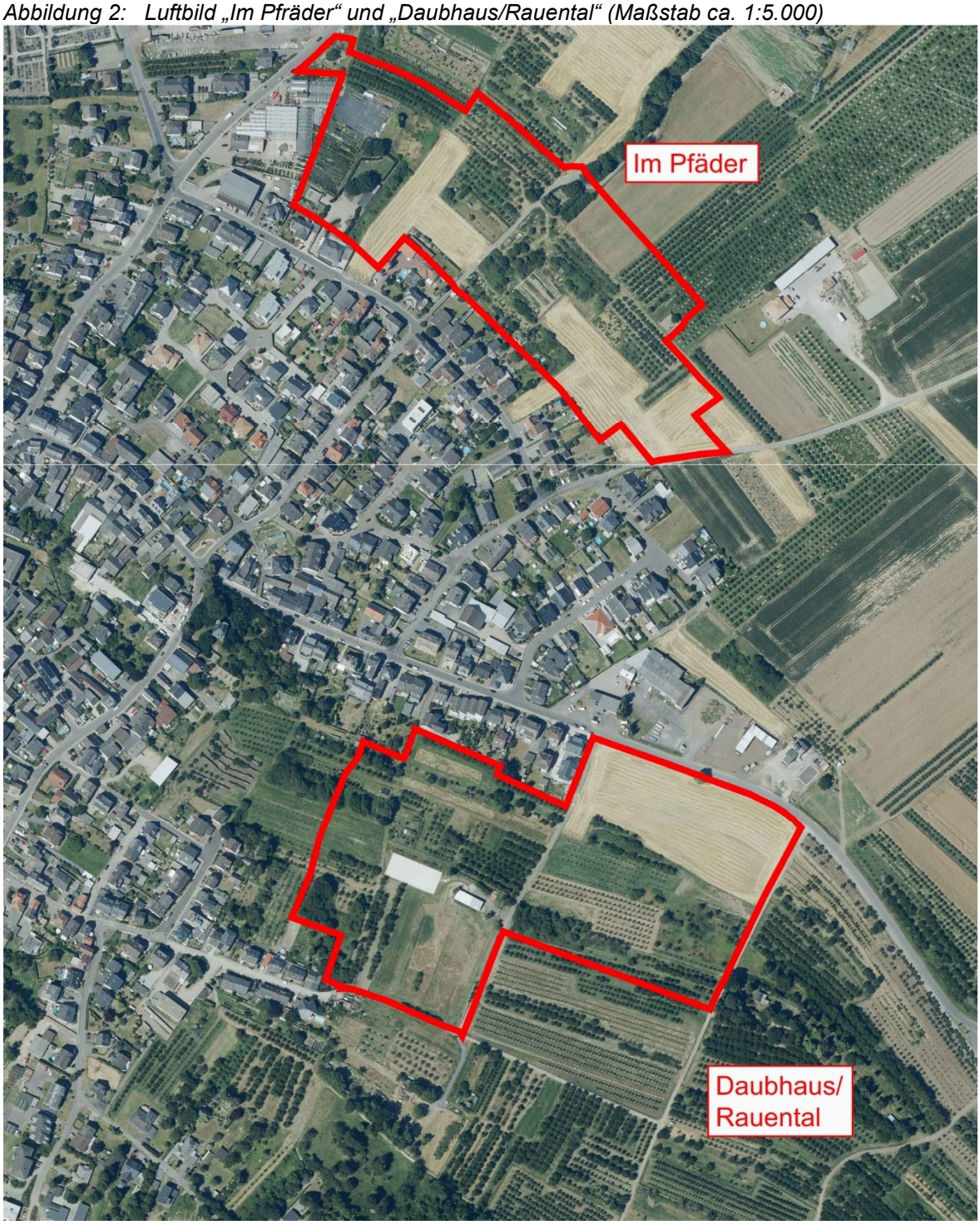
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 6,13 ha.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Maßstab ca. 1:20.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS)

Abbildung 2: Luftbild „Im Pfräder“ und „Daubhaus/Rauental“ (Maßstab ca. 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos 2018 der Verbandsgemeinde Weißenthurm)

1.2 Verfahrensübersicht

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	**Datum***
Änderungsbeschluss	29.09.2011
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 20 LPlG von der Verbandsgemeindeverwaltung an die Untere Landesplanungsbehörde	18.01.2012
Eingang der Unterlagen zur Durchführung der Landesplanerischen Stellungnahme bei der Unteren Landesplanungsbehörde	20.03.2012
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme mit Feststellung des Erfordernisses eines Zielabweichungsverfahren	03.07.2012
Beschluss zur Verkleinerung des Änderungsbereiches „Im Pfräder“ und Beauftragung der Verwaltung zur Beantragung des Zielabweichungsverfahrens	26.09.2012
Antrag auf Zulassung einer Abweichung von 2 Zielen des regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald gem. § 10 Abs. 6 LPlG von der Verbandsgemeindeverwaltung an die Untere Landesplanungsbehörde	03.03.2015
Nachforderung von Unterlagen zum Antrag auf Zielabweichung von der Untere Landesplanungsbehörde an die Verbandsgemeindeverwaltung	19.06.2015
Vorlage der vollständigen Antragsunterlagen von der Verbandsgemeindeverwaltung bei der Unteren Landesplanungsbehörde	14.08.2015
Vorlage der Antragsunterlagen von der Unteren Landesplanungsbehörde bei der Oberen Landesplanungsbehörde	19.10.2015
Zielabweichungsbescheid	23.06.2016
Beschluss zur Trennung der Verfahren für die Gebiete „Ende der Ochtendunger Straße“ (25a) und „Im Pfräder“ (25b)	21.12.2016
Beschluss zur Einstellung des 25a. Änderungsverfahrens für das Gebiet „Ende der Ochtendunger Straße“	19.12.2018
Anfrage zum Erfordernis einer erneuten Landesplanerischen Stellungnahme und zur Gültigkeit der Auflagen des Zielabweichungsbescheides von der Verbandsgemeindeverwaltung an die Untere Landesplanungsbehörde mit E-Mail vom	19.10.2020
Annahme des Planentwurfs	18.11.2020
Mitteilung der Unteren Landesplanungsbehörde an die Verbandsgemeindeverwaltung, dass kein neuer Antrag auf landesplanerische Stellungnahme erforderlich ist und die Auflagen des Zielabweichungsbescheides weiterhin umzusetzen sind	11.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	12.04.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	16.04.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	16.04.2021
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen	19.04.2021 bis 23.04.2021 bis 28.04.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit, Billigung des Entwurfs, Offenlagebeschluss	07.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	13.07.2021
Bekanntmachung der Offenlage der Flächennutzungsplanänderung	16.07.2021
Offenlage der Flächennutzungsplanänderung nach § 3 Abs. 2 BauGB	26.07.2021 bis 25.08.2021
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	
Zustimmung der Ortsgemeinden und Städte	

** Die Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Verbandsgemeinde Weißenthurm hat in seiner Sitzung am 29.09.2011 den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan für die Bereiche „Im Pfräder“ und „Ende der Ochtendunger Straße“ sowie „Daubhaus/Rauental“ in der Ortsgemeinde Kettig und zu ändern.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die in der Ortsgemeinde Kettig bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen. Da das letzte Baugebiet bis auf wenige Baulücken bereits vollständig bebaut ist, soll die Erweiterung der Ortslage nach Norden den derzeitigen Bedarf an Wohnraum in der Ortsgemeinde decken.

Der Wohnbauflächenbedarf wird in Kapitel 1.4.3.1 nachgewiesen.

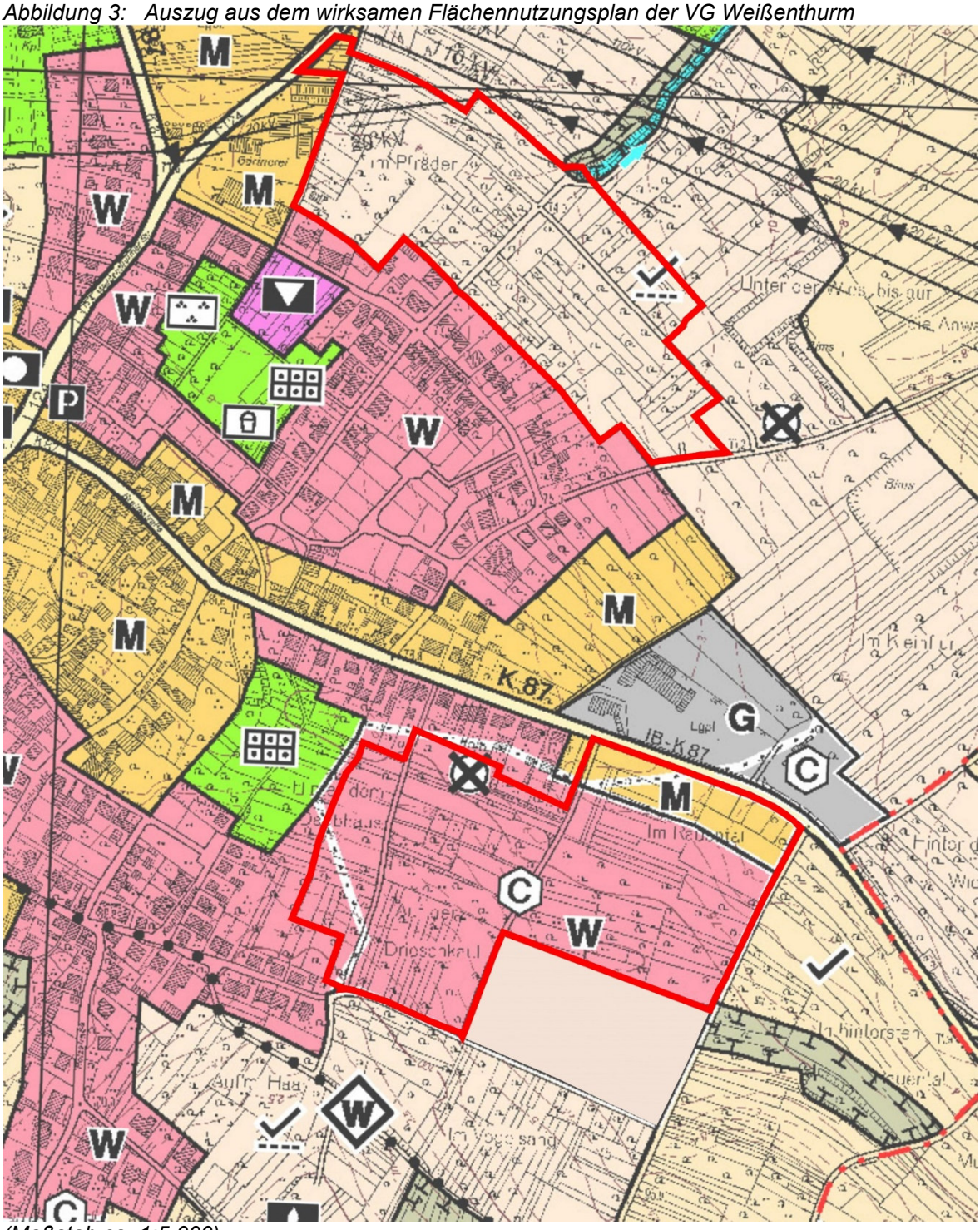
Daher steht die 25b. Änderung des Flächennutzungsplans in öffentlichem Interesse.

Am 21.12.2016 fasste der Verbandsgemeinderat den Beschluss das Verfahren für den Bereich „Im Pfräder“ gesondert durchzuführen. Der Änderungsbereich 25a „Ende der Ochtendunger Straße“ war hinfällig geworden, da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wurde und der Bebauungsplan am 25.09.2018 in Kraft trat. Daher hob der Verbandsgemeinderat mit Beschluss vom 19.12.2018 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 25a „Ende der Ochtendunger Straße“ auf und fasste in gleicher Sitzung den Beschluss, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

Das Änderungsverfahren Nr. 25b ruhte einige Jahre, da beabsichtigt war, den Bebauungsplan „Im Pfräder“ auch im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Nach den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entschied der Ortsgemeinderat am 07.10.2020 aufgrund der Abgrenzung des Plangebietes, dessen Größe und der privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes, das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren fortzuführen. Daher wird nun auch die Wiederaufnahme der 25b. Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Derzeit ist das Plangebiet „Im Pfräder“ als Landwirtschaftliche Vorrangfläche (mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Weißenthurm



(Maßstab ca. 1:5.000)

Die Flächennutzungsplanänderung sieht für den Änderungsbereich „Im Pfräder“ als zukünftige geänderte Nutzung die Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung und Grünflächen vor, wovon eine die Zweckbestimmung „Spielplatz“ erhält.

Für den Änderungsbereich „Daubhaus/Rauental“ ist als zukünftigen Nutzung Landwirtschaftliche Vorrangfläche (mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege) vorgesehen.

1.4 Überörtliche Planungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

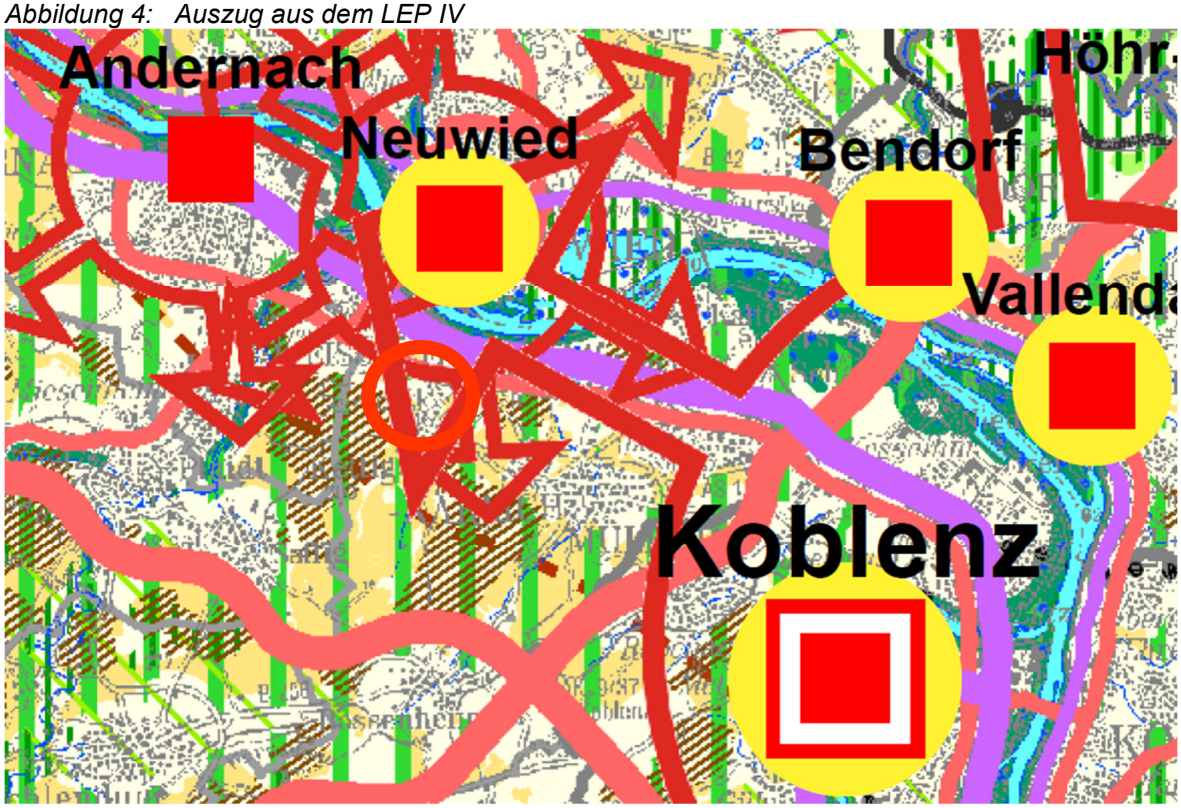
Die Ortsgemeinde Kettig liegt innerhalb des monozentralen Mittelbereiches Andernach im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenerreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten) (Karten 1 und 6 LEP IV) sowie im Einflussbereich des landesweit bedeutsamen Entwicklungsbereiches Koblenz/Mittelrhein/Montabaur (Karte 5 LEP IV).

Weiterhin befindet sich die Ortsgemeinde innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereiches für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug) (Karte 7 LEP IV) und einer Agrarlandschaft (Karte 8 LEP IV). Die Ortsgemeinde liegt innerhalb des Erholungs- und Erlebnisraumes S4 „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“ (Kate 9 LEP IV), in dem nach Z 91 LEP IV die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln ist.

Die Ortgemeinde liegt außerhalb der historischen Kulturlandschaft 2.3 „Pellenz-Maifeld / Mittelrheinisches Becken“ (Karte 10 LEP IV), die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln ist und außerhalb eines Raumes mit landesweiter Bedeutung für Erholung und Landschaftserlebnis (Karte 18 LEP IV).

Die Ortsgemeinde befindet sich in einem klimaökologischen Ausgleichsraum (Karte 14 LEP IV) und innerhalb eines Bereiches mit bedeutsamen standortgebundenen Vorkommen mineralischer Rohstoffe (Karte 17 LEP IV).

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

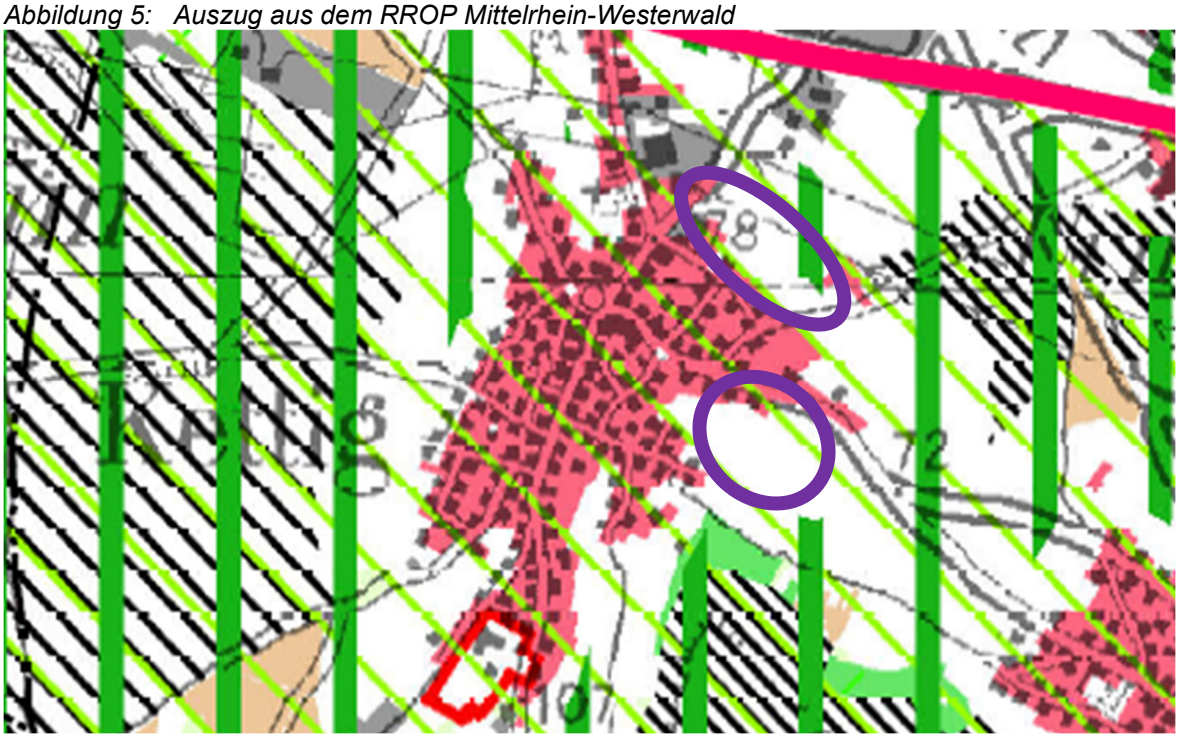


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Ortsgemeinde Kettig folgende Darstellung:

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP 2017 sind für das Plangebiet „Im Pfräder“ folgende Aussagen im RROP 2017 enthalten:

- Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an Siedlungsflächen für Wohnen an.
- Der Geltungsbereich wird im Nordosten ca. 30 m von einem regionalen Grünzug überlagert.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion.

Das zu entnehmende Gebiet „Daubhaus/Rauental“ liegt lediglich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus

Für die Ortsgemeinde sind zusätzlich folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Lage der Ortsgemeinde im verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und Schwerpunktraum
- Kettig ist keine besondere Funktion oder die Funktion eines zentralen Ortes zugewiesen.
- Die Ortsgemeinde ist mit einer überregionalen Verbindung an das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs angeschlossen, sie besitzt keinen Bahnhaltepunkt.
- Kettig liegt im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich keine in der Umgebung der Plangebiete.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung

1.4.3.1 Schwellenwert

Ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung ist mittlerweile die sogenannte Schwellenwertberechnung[1], die als Ziel der Landesplanung und Raumordnung Grundlage der Teilfortschreibung ist. Eine Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche wird hinsichtlich des Schwellenwertes genauso beurteilt wie eine Neuausweisung. Diese Vorgaben beruhen auf Ziel 31 und 32 des LEP IV.

Z 31

Die quantitativen Flächenneuinanspruchnahmen ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Darstellung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ist durch die vorbereitende Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotentiale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken.

Z 32

In den Regionalplänen sind mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der >>mittleren Variante<< der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Der Aufgabenstellung zur Festlegung von Schwellenwerten kam die Planungsgemeinschaft Westerwald-Mittelrhein mit den Fortschreibungsentwürfen des Regionalen Raumordnungsplans (RROP) 2011 und 2014 nach. Im Entwurf 2014 wurde in Z 30 die Berechnungsmethodik des Schwellenwertes dahingehend modifiziert, als dass nun auf die verfügbaren Innenpotenziale (Flächen innerhalb der bebauten Ortslagen mit einer Größe über 2000 qm z.B. innerörtliche Grünflächen oder große Gärten, die zur Bebauung erschlossen werden können) und Baulücken (unmittelbar bebaubare und erschlossene Grundstücke, für die Baurecht besteht) abgestellt wird.

Mit LEP IV und dem mittlerweile in Kraft getretenen RROP wird den Trägern der kommunalen Planungshoheit vorgegeben, wie der Schwellenwert zu berechnen ist. Der Schwellenwert berechnet sich aus dem Bedarfswert subtrahiert um den Potenzialwert.

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Schwellenwert = Bedarfswert - Potenzialwert

[1] Der sogenannte Schwellenwert gibt die maximale Flächengröße für Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an, die eine Verbandsgemeinde bei Fortschreibungen eines Flächennutzungsplans neu ausweisen darf. Er darf nicht überschritten werden. Die Ermittlung des Schwellenwertes wird im folgenden Text erläutert.

Bedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = **Einwohnervorausberechnung** zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x **Bedarfsausgangswert** (nach Z 31) : **Wohnbaudichte** (nach Z32) x **Planreichweite** : 1000

Die aktuelle **fünfte kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung** stellt eine Prognose bis auf die Ebenen der Verbandsgemeinden zur Verfügung. Der Anhang Methodik Schwellenwerte des RROP beruht auf der Bevölkerungsvorausberechnung der dritten Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2030 nach der mittleren Variante des statistischen Landesamtes. Auch diese liegt nur bis zur Ebene der Verbandsgemeinden vor.

Als **Bedarfsausgangswerte** werden in Z 31 des RROP die Anzahl der Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr je nach zentralörtlicher Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm 2,5 WE/1.000 EW/a und für die Ortsgemeinden Bassenheim, Kaltenengers, Kettig, St. Sebastian und Urmitz 2,0 WE/1.000 EW/a.

Als **Dichtewerte** werden in Z 32 des RROP die Wohneinheiten pro Hektar ebenfalls in Abhängigkeit der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde festgelegt.

Er beträgt für die Grundzentren Mülheim-Kärlich und Weißenthurm mindestens 20 WE/ha und für die Ortsgemeinden 15 WE/ha.

Als **Planreichweite** wird von aktuell 2021 bis 2040 = 20 Jahre (2021 zählt mit) ausgegangen. Eine Vorgabe für die Planreichwerte ist weder in den Zielen noch in der Begründung dazu formuliert. In ihrem Berechnungsbeispiel 1 der Begründung zu G 29 bis Z 33 nimmt die Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 17 Jahre und in dem zum RROP/E-2016 „Anhang Methodik Schwellenwerte“ 16 Jahre, jeweils bis zum Prognosejahr 2030. Die mittlere Variante der aktuellsten Bevölkerungsvorausberechnung, die laut G1 des LEP IV als Abwägungsgrundlage bei der Beurteilung der räumlich differenzierten demografischen Entwicklung bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen zu verwenden ist, liefert Prognosen für die Jahre 2020 bis 2040. Aufgrund der Erfahrungen der Verbandsgemeinde mit Planungsprozessen wird das Prognosejahr 2040 als Zielhorizont gewählt, was einer Planreichweite von 20 Jahren entspricht.

Es ergibt sich folgender Bedarfswert:

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Tabelle 2: Bedarfswert Grundzentren

Einwohnerbestand 31.12.2019 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm	20.372	EW
Einwohnervorausberechnung 2040 für die Städte Mülheim-Kärlich und Weißenthurm (*)	21.017	EW
Bedarfsausgangswert	2,5	WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	20	WE/ha
Planreichweite:	20	Jahre
Bedarfswert	**52,54**	**ha**

(*) Es wurde die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde gelegt.

Bedarfswert = 21.017 EW x 2,5 WE/1.000EW/a : 20 WE/ha x 20 Jahre = **52,54 ha**

Tabelle 3: Bedarfswert Ortsgemeinden

Einwohnerbestand 31.12.2018 für die Ortsgemeinden	14.461	EW
Einwohnervorausberechnung 2035 für die Ortsgemeinden	14.919	EW
Bedarfsausgangswert	2	WE/1.000 EW/a
Wohnbaudichte:	15	WE/ha
Planreichweite:	20	Jahre
Bedarfswert	**39,78**	**ha**

Bedarfswert = 14.919 EW x 2,0 WE/1.000EW/a : 15 WE/ha x 20 Jahre = **39,78 ha**

Gesamtbedarfswert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

52,54 ha + 39,78 ha = 92,33 ha*

* Abweichung wegen Rundung

Potenzialwert für die Verbandsgemeinde Weißenthurm

Von dem Bedarfswert von 92,33 ha sind zunächst die verfügbaren Innenpotenziale und verfügbaren Baulücken zu subtrahieren, ein Zwischenwert zu bilden und danach die Außenpotenziale zu subtrahieren.

Innenpotenzial:

Um einen besseren Überblick über die zukünftige Siedlungsentwicklung in Rheinland-Pfalz zu bekommen, hat das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung das Projekt „Raum+ Rheinland-Pfalz 2010“ ins Leben gerufen.

Ziel dieses Projektes ist es, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu verringern, der Verödung von Kernbereichen vorzubeugen und weiterhin attraktive Zentren zu bilden. Dies wird unter dem Motto „Innenentwicklung- vor Außenentwicklung“ zusammengefasst. Die Daten aus

Raum⁺ sollen dabei die Gemeinden und Städte unterstützen ihr Innenpotenzial und Baulücken zu erfassen und fortzuschreiben und die Außenentwicklung auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit dem Planungshilfsmittel Raum⁺ können die Gemeinden und Städte das Ziel 31 des LEP IV besser im Auge behalten und erreichen.

Die Raum⁺ Daten sind von der Verbandsgemeinde Weißenthurm kontinuierlich gepflegt und bereinigt worden.

Das Innenpotenzial ergibt sich aus den Darstellungen des FNP, die zum Großteil schon von Bebauung umgegeben sind, und den verfügbaren Baulücken. Innenpotenziale können auch aus mehreren nebeneinanderliegenden Baulücken in einer Größenordnung von über 2.000 m² bestehen.

2 Flächen des FNP in einer Größenordnung von 1,15 ha sind in Raum⁺ als Innenpotenzial enthalten, davon 1 in Wohnbauflächen und 1 in gemischten Bauflächen.

Tabelle 4: Innenpotenziale

Nummer	Lage	Fläche in qm	anzurechnen	Ausweisung im FNP
29	St. Sebastian	34057	34057	W
30	Urmitz	28574	14287	M
	Gesamt	**62631**	**48344**	

Das Innenpotenzial in der gemischten Baufläche ist blockiert, d.h. sie steht dem Markt nicht zur Verfügung. Daher wird sie in der weiteren Berechnung nicht berücksichtigt.

Es verbleibt lediglich das Innenpotenzial 29 in St. Sebastian mit 34.057 m², die wegen der Lage in einer Wohnbaufläche voll anzurechnen ist.

In der Verbandsgemeinde liegen 483 Baulücken in Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen vor. Baulücken in gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen oder Flächen für die Landwirtschaft (zusammen 28 Baulücken) werden nicht betrachtet.

Von den 483 Baulücken liegen 79 in gemischten Bauflächen und 404 in Wohnbauflächen.

Offen blieb zunächst die Prüfung der Verfügbarkeit der Baulücken. Einige Gemeinden oder Verbandsgemeinden führen zur Ermittlung der Verfügbarkeit Befragungen der Eigentümer durch oder greifen auf die Ortskenntnis bzw. Personenkenntnis von Ortsbürgermeistern und Ortsvorstehern zurück. Hinsichtlich Eigentümerbefragungen zeigt die Erfahrung, dass ein Rücklauf von 50 % der befragten Eigentümer als gut zu werten ist. Die Befragungsergebnisse schwanken dann sehr stark, ob ein Eigentümer selbst bauen, sein Grundstück veräußern oder weder bebauen noch veräußern möchte. Rund die Hälfte der antwortenden Eigentümer aus anderen Gemeinden beabsichtigt eine Eigenbebauung oder Veräußerung. Die Spannbreite ist dabei sehr hoch. Die Verbandsgemeinde Weißenthurm beabsichtigt aufgrund obiger Unwägbarkeiten keine Eigentümerbefragung vorzunehmen. Es wurden allerdings alle Stadt- und Ortsbürgermeister befragt, inwiefern ihnen die Verfügbarkeit von Baulücken im Ort bekannt ist. Die mangelnde Verkaufsbereitschaft bestätigte sich durch die Ortskundigen.

Der Flächenwert bei den gemischten Bauflächen wird mit 50 % angerechnet. Die Baulücken verteilen sich auf Verbandsgemeinde wie folgt:

Im Ergebnis liegen folgende Innenpotenziale vor:

Tabelle 5: Baulücken in der Verbandsgemeinde

Lage	Anzahl	Fläche in qm	Ausweisung im FNP	davon nicht blockiert	Blockade-status unbekannt	anzurech-nen wg. Blo-ckade[1]	anzurech-nen wg. M od. W[2]
			[1]	[2]	[3]	[4] = [2] + [3] / 4	[5] = wenn [1] = M, dann [4] / 2
Bassenheim	8	4740	M	0	4740	1185	592
	8	4067	W	0	4067	1017	1017
Kaltenengers	6	2100	M	0	2100	525	262
	55	26155	W	8937	17218	13241	13241
Kettig	10	5878	M	559	5319	1889	945
	49	22475	W	1820	20655	6983	6983
Mülheim-Kärlich	10	7244	M	3925	3319	4755	2378
	167	83215	W	23627	59588	38524	38524
St. Sebastian	7	2966	M	475	2492	1098	549
	50	23503	W	5509	17995	10007	10007
Urmitz	11	3972	M	0	3972	993	496
	39	17630	W	306	17324	4637	4637
Weißenthurm	27	13206	M	1289	11916	4268	2134
	36	21641	W	8604	13037	11864	11864
Verbandsge-meinde	**483**	**238792**		**55051**	**183742**	**100986**	**93629**

[1] nicht blockierte Baulücken komplett, bei nicht bekanntem Blockadestatus zu 25%
[2] gemischte Bauflächen zu 50%, Wohnbauflächen zu 100 %

Außenpotenzial:

Das Außenpotenzial ergibt sich aus den bislang nicht genutzten Darstellungen des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000, wobei geplante Wohnbauflächen zu 100 % und geplante gemischte Bauflächen zu 50 % anzurechnen sind.

Tabelle 6: Außenpotenziale in der Verbandsgemeinde

Ortsgemeinde	Wohnbauflächen	Mischbaufläche	anzurechnende Summe
Bassenheim	237901	0	237901
Kaltenengers	0	0	0
Kettig	**55414**	**13393**	**62111**
Stadt Mülheim-Kärlich	185293	0	185293
St. Sebastian	15602	2528	16866
Urmitz	66382	0	66382
Stadt Weißenthurm	51700	5050	54225
VG Weißenthurm	**612292**	**20971**	**622778**

Schwellenwertberechnung für die Verbandsgemeinde Weißenthurm für 2040

Zwischenwert:

Bedarfswert – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken als Bruttobauland = Zwischenwert

92,33 ha – 3,41 ha – 9,36 ha = 79,56 ha

Nach Subtraktion der verfügbaren Innenpotenziale von dem Bedarfswert ergibt sich ein positiver Zwischenwert. Damit ist belegt, dass der Bedarf nach Wohnbauflächen nicht allein über die Mobilisierung und Bebauung der Innenpotenziale und Baulücken gedeckt werden kann. **Die Inanspruchnahme des Außenbereichs ist daher für die Bedarfsdeckung erforderlich.**

Bedarfswert – Außenpotenzial – Innenpotenzial – verfügbare Baulücken = Schwellenwert

92,33 ha – 62,28 ha – 3,41 ha – 9,36 ha = 17,28 ha

Im Ergebnis liegt für die Verbandsgemeinde ein **positiver Schwellenwert** vor. Dies hat zur Folge, dass Neuausweisungen vorgenommen werden dürfen, ohne dass an anderer Stelle Fläche zurückgenommen werden muss.

1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan

Das Plangebiet „Im Pfräder“ liegt innerhalt von Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion und Erholung und Tourismus nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die Grundsätze G 71 bis G 75 sowie G 95 bis Z 105 in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet „Besondere Klimafunktion“

„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 Temperaturausgleich. 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:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„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 nur marginal innerhalb eines regionalen Grünzuges. Ihnen kommt keine hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion oder den Kaltlufttransport zu. Daher ist der Grundsatz beachtet. Zudem liegt ein positiver Zielabweichungsbescheid hinsichtlich des regionalen Grünzuges vor (im RROP 2006 wurde das Plangebiet noch deutlich umfangreicher von dem regionalen Grünzug überlagert).

„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 Talabwindsysteme 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:

Aufgrund der topografischen Voraussetzungen handelt es sich bei dem planungsrelevanten Gelände nicht um einen Bestandteil einer klimatisch relevanten Luftaustauschbahn. Zudem kann durch Festsetzungen der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und der offenen Bauweise dafür Sorge getragen werden, dass keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entsteht. Daher 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, Temperaturausgleich 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:

Bei der Planung des Wohnbaugebietes, was unweigerlich mit einer Versiegelung von Flächen einhergeht, wird darauf geachtet, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert. Dazu tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bei:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung,
- in Vorgärten werden Schottergärten etc. ausgeschlossen,
- die offene Regenrückhalte-/Versickerungsanlage ermöglich auch eine Verdunstung des Oberflächenwassers,
- die Festsetzung der Gebäudeabmessungen in Höhe und Breite und offenen Bauweise sorgt dafür, dass keine Riegelwirkung gegen den Luftaustausch entsteht.

Mit diesen Festsetzungen wird dafür Sorge getragen, dass sich die klimatische Situation nicht verschlechtert und der Grundsatz beachtet ist.
Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.

„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 Radonpotenzial-Klassen, 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:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist. Der Grundsatz ist beachtet.

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.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Durch neue Einwohner können die vorhanden Naherholungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

„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.

Begründung/Erläuterung:

Siehe G 98“

Abwägung:

Die Ausweisung eines neuen Wohngebietes wirkt sich nicht auf den Tourismus in der Region aus.

„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.

Begründung/Erläuterung:

Siehe G 98“

Abwägung:

Die Ortsrandeingrünung und die Bachrenaturierung tragen dazu bei, dass der Erholungswert der Landschaft erhalten bleibt.

„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.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald.

Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des oberoermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparken RheinWesterwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und

Tourismus vermieden werden. Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- *hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild*
- *hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung*
- *relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung*
- *vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)*
- *Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten*
- *Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.*

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen. (vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

Abwägung:

Innerhalb des Plangebietes „Im Pfräder“ befinden sich keine bedeutsamen Landschaftsbildelemente, Bereiche mit starker Hangneigung oder Weinbaugebiete. Daher betrifft dieser Grundsatz das Gebiet für die Wohnbauflächenentwicklung nicht.

„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.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden. Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezonen geschaffen

werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung des Wohngebietes.

„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.

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

Abwägung:

Ein Wohngebiet beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„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.

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird durch die Bachrenaturierung ein Landschaftselement wiederhergestellt.

„G 102

Der Kurerholung und dem Gesundheitstourismus soll als besonders wichtigen Zweigen des Tourismus ein besonderer Rang eingeräumt werden. In den Kurorten soll die Kurerholung besonders beachtet werden.

Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung, für den Gesundheitstourismus und für die ortsgebundenen Heilmittel müssen geschützt werden.

G 103

In den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll auf die Belange der Erholung besondere Rücksicht genommen werden.

Begründung/Erläuterung:

Allen Gemeinden, die nach dem Kurorte-Gesetz eine Prädikatisierung erhalten haben, kommt eine besondere Bedeutung für die Erholung zu (s. Anhang).

G 104

In allen nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll durch die Bauleitplanung oder durch Ortssatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 102 und G 104:

Der Kur- und Erholungsbetrieb ist in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, dessen Leistungen unmittelbar auch anderen Wirtschaftszweigen wie Handel, Handwerk und Dienstleistungen zugutekommen. Der Kurbetrieb und die Erholung sollen bei den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden besonders berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Kur- und Heilbäder. Neben der Sicherung der Kurfunktion durch quantitative Anpassung an den Bedarf ist vor allem auf eine Verbesserung des qualitativen Angebotes hinzuwirken. Die übrigen Nutzungen in den Gemeinden sollen besonders sorgfältig auf die Kurfunktion bzw. auf die Erholungsfunktion abgestimmt werden. Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung und den Gesundheitstourismus sowie die ortsgebundenen Heilmittel bilden die wirtschaftliche Basis der Kurorte und Heilbäder. Die derzeit nach dem KurorteGesetz anerkannten Gemeinden sind im Anhang gekennzeichnet.

Z 105

Großflächige Freizeitwohngelegenheiten sind landschaftlich einzubinden und an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Alle Formen des Freizeitwohnens sind nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung zulässig.

Begründung/Erläuterung:

Eigengenutzte Freizeitwohnsitze sind nur ausnahmsweise und in nicht störenden Lagen vorzusehen. Die Ferienwohnungen und -häuser sollen nur im Zusammenhang mit der Ortslage und nur in solchen Gemeinden errichtet werden, die über eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung verfügen. Wertvolle Landschaftsräume, Wälder, Naturschutzgebiete und bedeutsame Biotope sowie deren Umgebung, Uferbereiche und weithin einsehbare Flächen sind von jeglicher Art von Freizeitwohnsitzen freizuhalten. Eine große Anzahl von Freizeitwohnsitzen in einem Ort ist zu vermeiden. Für das Freizeitwohnen genießt der Ausbau bestehender Gebäude Vorrang vor einem Neubau. Die Ferienwohnmöglichkeiten in den Erholungsräumen sollen nicht nur für eine Eigennutzung vorgesehen, sondern auch anderen Erholungssuchenden angeboten werden.“

Abwägung zu G 102 bis Z 105:

Kettig ist kein Kurort, die Grundsätze und das Ziel betreffen die Ortsgemeinde nicht.

1.5 Planungs- und Standortalternativen

Für die Bestandsaufnahme der Einzelstandorte wurden die Wohnbauflächen der Ortsgemeinde Kettig auf Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Außen- und Innenpotenziale aus Raum⁺ Monitor betrachtet. Die Kriterien zur Alternativenprüfung wurden wie folgt ausgewählt:

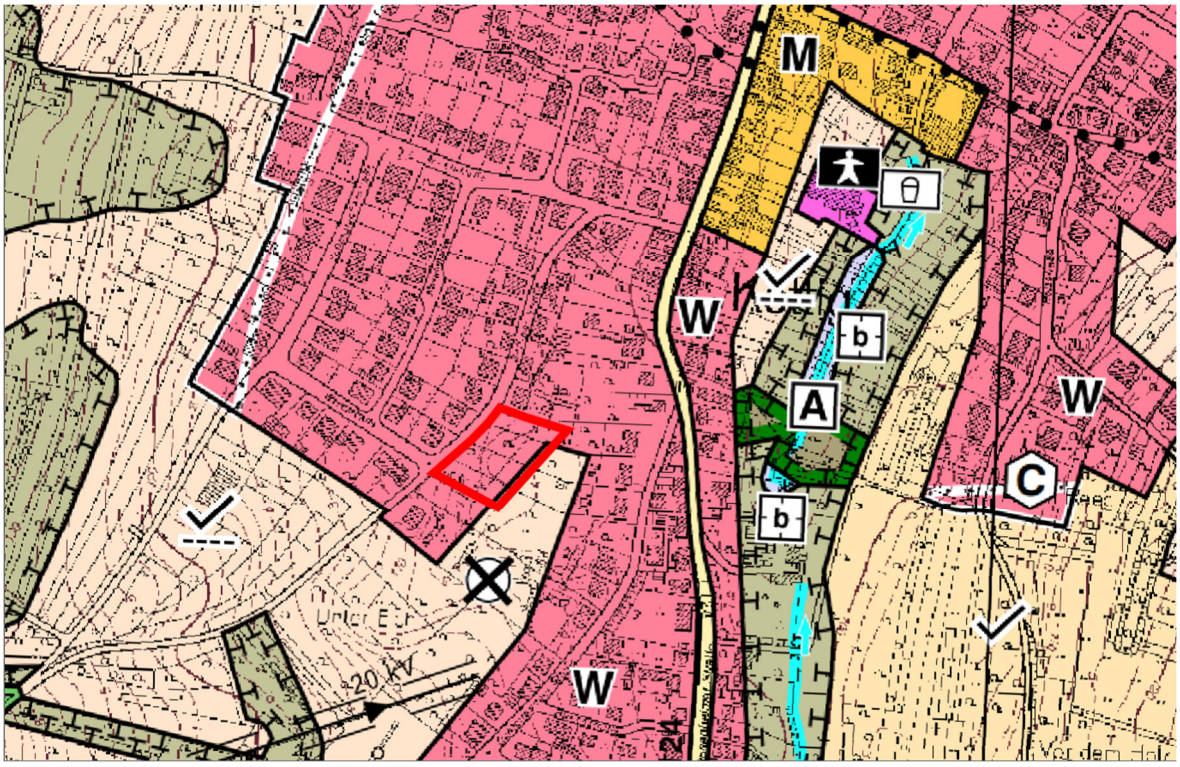
- Lage innerhalb der Ortsgemeinde
- Integrierte Lage bzw. Anschluss an vorhandene Bebauung, derzeitige Nutzung
- Topografie/Zuschnitt der Flächen
- Mögliche Erweiterung der Flächen zu einem späteren Zeitpunkt
- Verkehrliche Erschließung/Anbindung an überörtliche Straßen oder Gemeindestraßen

Nachfolgend werden ausgewählte Standorte - bezogen auf die genannten Kriterien - erläutert.

1.5.1 Wohnbaufläche „Unter Eich“, östlich der Saffiger Straße

Die Wohnbaufläche ist ca. 3.076 m² groß und befindet sich in südwestlicher Ortsrandlage der Ortsgemeinde.

Abbildung 6: potenzielle Alternativfläche „Unter Eich“



(Auszug FNP, Maßstab 1:5.000)

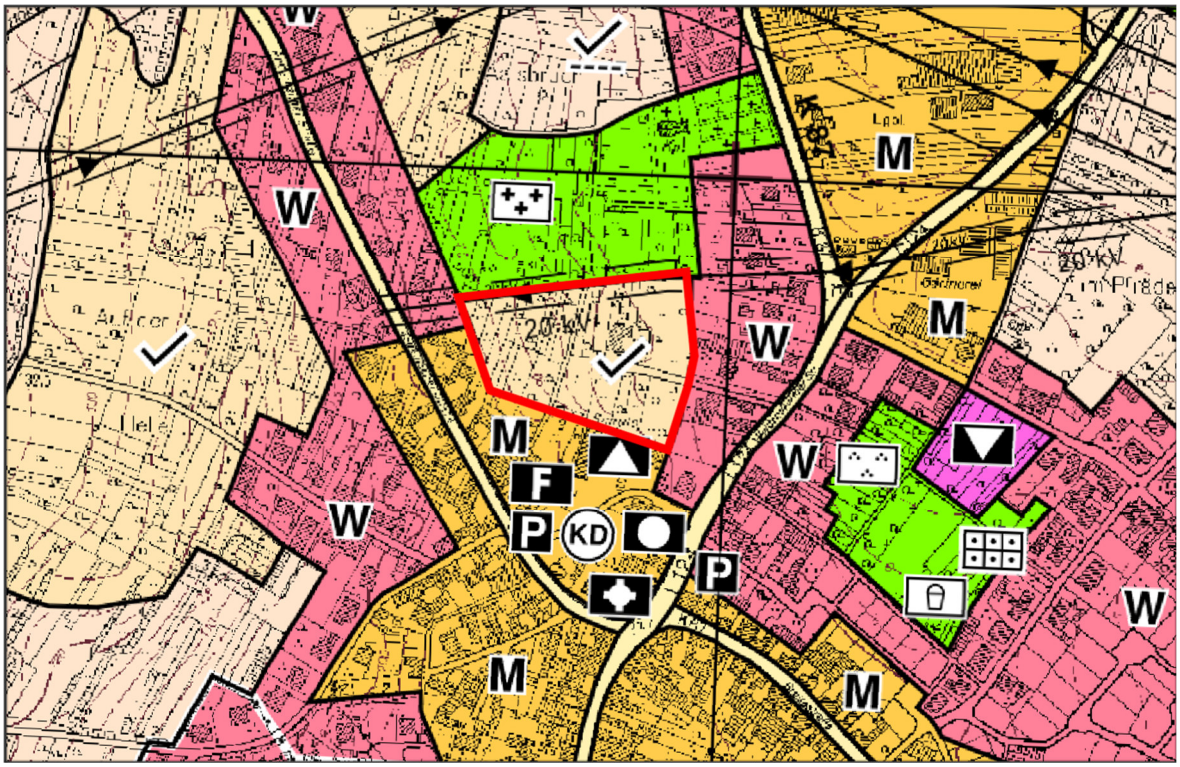
(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab 1:5.000)

Erschlossen wird der Bereich durch die Saffiger Straße, die in der Verlängerung nach Süden als bituminös befestigter Weg in Richtung landwirtschaftliche Nutzflächen mündet. Derzeit wird die Fläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt und weist eine leichte Gefällelage nach Osten auf. Eine Erweiterung nach Süden/Südwesten ist auf Grund der Bestandsbebauung sowie den bestehenden schützenswerten Obstwiesen nicht möglich. In südöstlicher Richtung befindet sich ein Bereich für potenzielle Altlastenvorkommen. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Saffiger Straße gegeben, die als Hauptzufahrt in den Ort führt und über den Anschluss an die Hauptstraße auch die Anbindung an überörtliche Straßen ermöglicht. Aufgrund der Lage und derzeitigen Nutzung der Fläche wird diese nicht als Alternative betrachtet. Eine Erweiterung besteht aufgrund der direkten Nähe zu landespflegerisch bedeutsamen Obstbeständen nicht, da hierbei schützenswerte Habitate und Obstbestände der Region zerstört werden würden. Es wird sich gegen den Alternativstandort ausgesprochen.

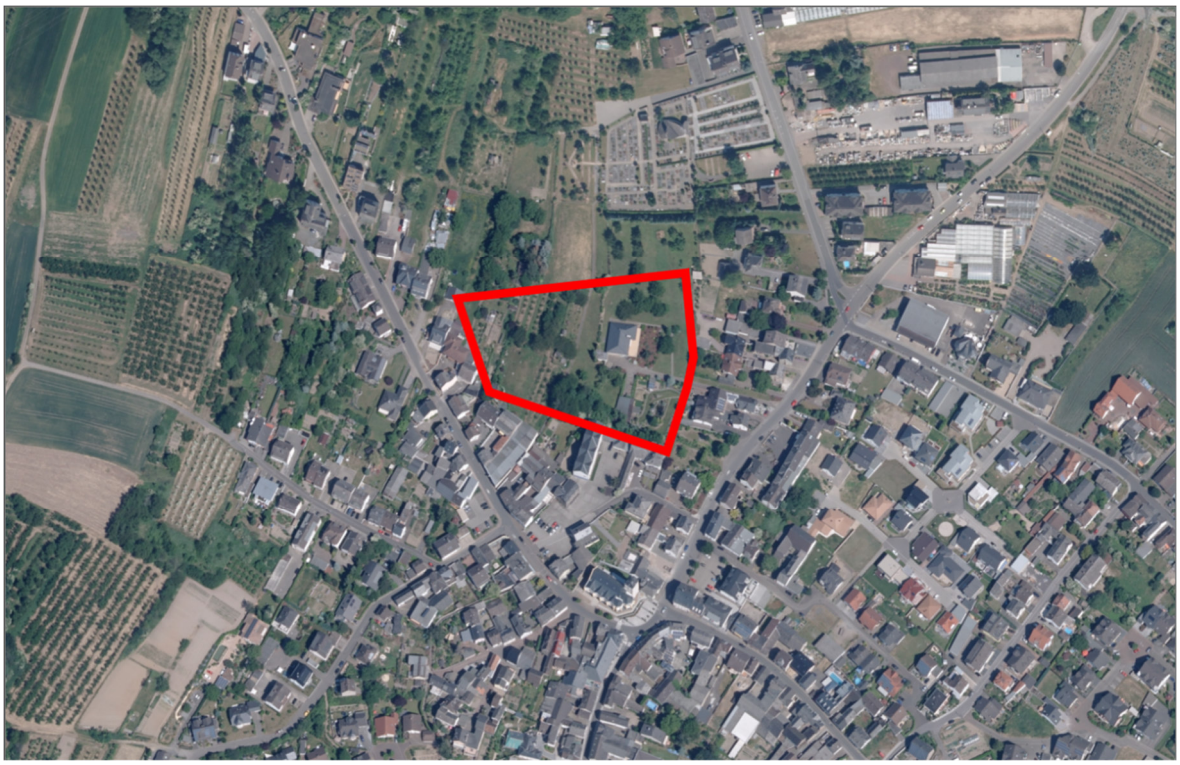
1.5.2 Im Burgertal, zwischen Schule und Friedhof

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist ca. 1,26 ha groß und befindet sich südlich des Friedhofs und nördlich der Grundschule innerhalb der Ortsgemeinde. Da die Fläche zum Teil schon bebaut ist und an die Weißenthurmer Straße angeschlossen ist, besteht die Möglichkeit den westlichen, noch nicht bebauten Teil zu betrachten, um eine lückenhafte Bebauung von Flächen zu vermeiden.

Abbildung 7: potenzielle Alternativfläche „Im Burgertal“



(Auszug FNP, Maßstab 1:5.000)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab 1:5.000)

Eine nähere Betrachtung zeigt jedoch, dass die westlichen Flächen durch landwirtschaftlich prägenden Obstanbau genutzt werden und diese Bestände dauerhaft geschützt werden sollten.

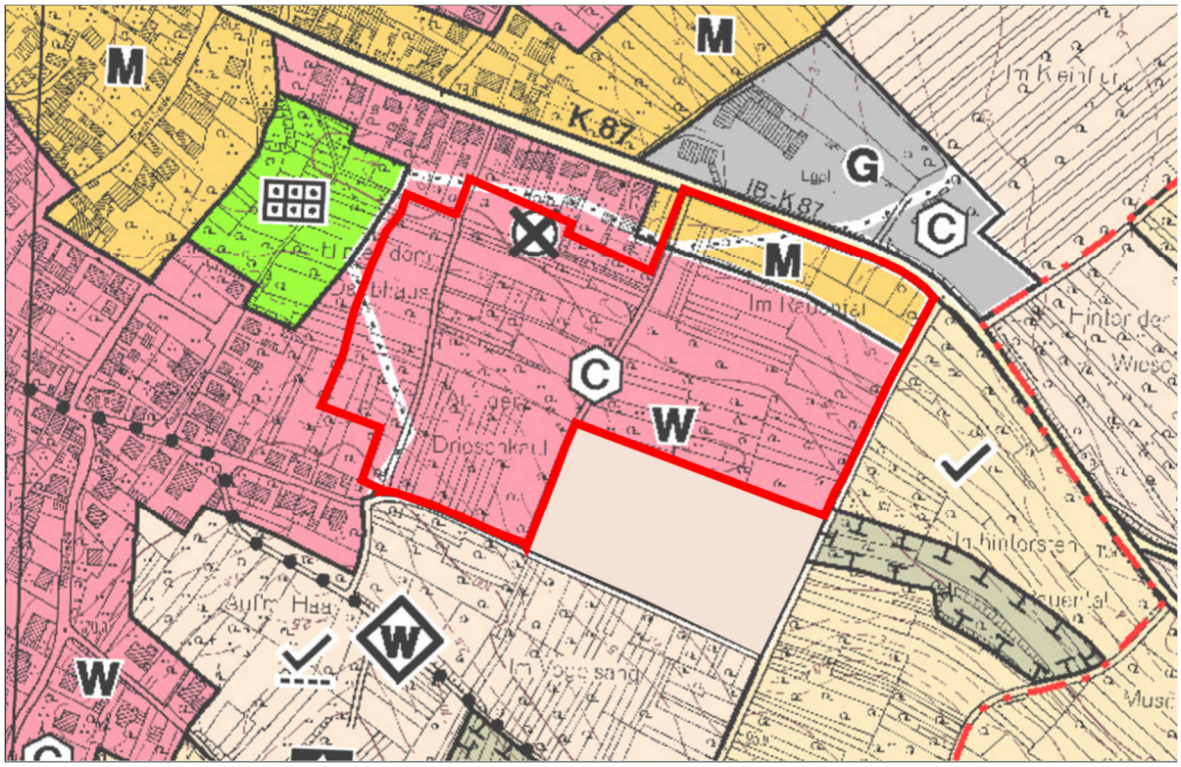
Ebenfalls befindet sich in nördlicher Richtung eine Hochspannungsleitung, zu der ein Schutzabstand einzuhalten ist. Daher muss eine Umsetzung als Wohnbaufläche für diesen Bereich hinterfragt werden. Der Querschnitt der Straße, die den östlichen Bereich der Fläche erschließt, müsste für eine zusätzliche Wohnbaufläche geprüft werden, hier könnte die Wirtschaftlichkeit grenzwertig sein.

Aus diesem Grund wird auch von dieser Alternative für eine zeitnahe Überplanung und Erschließung eines Wohngebietes abgesehen.

1.5.3 Daubhaus/ Rauental

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist ca. 6,13 ha groß und befindet sich am östlichen Rand der Ortslage in Richtung Kärlich. In mitten der Fläche liegt eine landwirtschaftliche Halle mit Pferdehaltung.

Abbildung 8: potenzielle Alternativfläche „Daubhaus/Rauental“



(Auszug FNP, Maßstab 1:5.000)

(Eigene Darstellung auf der Grundlage der Orthofotos der Verbandsgemeinde, Maßstab 1:5.000)

Für diese potenzielle Alternative wurde vor ca. 20 Jahren bereits eine Bauleitplanung begonnen. Diese wurde eingestellt. Zudem ist es Auflage des Zielabweichungsbescheides, dass diese Fläche künftig als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt wird. Die Auflage ist zu erfüllen.

1.5.4 Ergebnis der Alternativenprüfung

Das Plangebiet „Im Pfräder“ liegt unmittelbar nordöstlich der Ortslage von Kettig und ist bereits von zwei Seiten von Bebauung unmittelbar umgeben und in seiner Größe von ca. 4,89 ha als Erweiterung der angrenzenden Bebauung zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnbauflächenbedarfs städtebaulich sinnvoll. Die Bebauung wird zwar nach Norden erweitert, setzt sich aber nicht bandartig fort, sondern rundet das Ortsbild ab. Die Lage nah am Ort, ohne größere Steigungen zu Schule und Kindergarten, in Kombination mit einer guten verkehrlichen Anbindung an eine überörtliche Straße und in unmittelbarer Nähe eines Nahversorgungsmarktes im Bau spricht für dieses Plangebiet.

Sonstige, in der Ortsgemeinde Kettig vorhandene Flächen, stehen nicht zur Verfügung oder sind städtebaulich für eine Entwicklung als Wohnbauland ungeeignet.

Aus den vorgenannten Gründen kommt keine der Standortalternativen in Betracht.

1.5.5 Alternativen für den Standort

Die Alternativenprüfung für die Suche nach einem geeigneten Standort für eine Wohnbaufläche ergab, dass der Bereich „Im Pfräder“ für diese Nutzung geeignet ist. Es ist aber auch zu prüfen, ob es alternative Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort selbst gibt.

Die Fläche ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Vorrangfläche (mit ergänzenden Maßnahmen und Regelungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege)“ dargestellt. Daher ist es naheliegend zunächst zu prüfen, ob diese dargestellte Art Nutzung und die Beibehaltung und Weiterentwicklung zu einer landwirtschaftlichen Vorrangflächen realistisch umsetzbar bzw. zu halten ist. Von der Aufgabe der Landwirtschaftlichen Nutzung sind insbesondere die an das Plangebiet angrenzenden Betriebe (Gartenbaubetrieb mit Freilandflächen innerhalb des Plangebietes und Obstbaubetrieb nordöstlich angrenzend) betroffen. Die Planung der Wohnbaufläche erfolgt mit dem Einverständnis des Gartenbaubetriebes, die Erreichbarkeit der verbleibenden Freilandflächen ist gewährleistet. Der Obstbaubetrieb bewirtschaftet innerhalb des Plangebietes keine bzw. nur geringfügige Flächen. Eine Existenzgefährdung durch den Flächenentzug wird nicht eintreten. Hinsichtlich eventueller Emissionen (Lärm und Geruch) wurden für das Bebauungsplanverfahren Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in die städtebauliche Planung einflossen.

Wegen dem unvermeidbaren Flächenentzug für die Landwirtschaft wird die Fläche „Daubhaus/Rauental“ aus dem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche entnommen und steht somit der Landwirtschaft weiterhin zur Verfügung.

1.6 Fachplanungen

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf den Änderungsbereich „Im Pfräder“.

1.6.1 Schutzgebiete

Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Der Kettiger Bach (Gewässer 3. Ordnung) durchfließt verrohrt das Plangebiet.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes liegen mit dem FFH-Gebiet „Mittelrhein“ ca. 1,3 km und dem Vogelschutzgebiet „Engerser Feld“ ca. 1,7 km im Norden. Aufgrund der Entfernung ist eine Beeinträchtigung auszuschließen.

Sonstige Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope liegen nicht in der Nähe.

1.6.2 Straßenplanungen, Ver- und Entsorgung des Gebietes

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen von Gemeindestraßen oder überörtlicher Straßen bekannt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über den Mittelweg (K 87) erfolgen. Die Anbindung wird dabei im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den zuständigen Fachgruppen des Landesbetriebs Mobilität abgestimmt.

Das Niederschlagswasser der unbebauten Flächen versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab. Teile des Plangebietes „Im Pfräder“ liegen innerhalb eines „Wirkungsbereiches Sturzflut nach Starkregen mit potenziell überflutungsgefährdetem Bereich entlang von Tiefenlinien (Einzugsgebiet mindestens 20 ha; Extrapolation 50 m)“. Dies ist auf der Ebene der Entwässerungsplanung für das verbindliche Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die geplante Ver- und Entsorgung wurde im Bebauungsplanverfahren bereits geprüft und ist umsetzbar.

1.6.3 Geologische Vorbelastungen und Bergbau

Für das Gebiet liegen keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen, hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes, in dem zwei Rutschungen aufgetreten sind (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 18.03.2018), diese liegen allerdings in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeveränderungen liegen nicht vor.

Der Änderungsbereich „Im Pfräder“ wird von den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Erwinius“ und „Hannibal“ überdeckt. Das Bergrecht wird noch aufrechterhalten, so dass die Rechteinhaberin beteiligt wurde und folgender Hinweis ergeht: „Das Plangebiet „Im Pfräder“ liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hannibal“ und Erwinius“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin zu richten.“

Am nördlichen Rand, aber außerhalb des Änderungsbereiches „Daubhaus/Rauental“ befindet sich eine Altablagerung. Laut dem Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz handelt es sich um die Altablagerung Kettig, Kärlicher Straße. Die Abgrenzung der Bodenschutzfläche beschränkt sich auf den Bereich zur Kärlicher Straße, der bereits durch Gebäude bebaut ist.

Laut Auskunft der zuständigen Fachbehörde enthalten die Änderungsbereiche an sich keinen Eintrag, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht das Änderungsverfahren fortgesetzt werden kann.

1.6.4 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nicht bekannt. Im Bebauungsplan ist vorsichtshalber ein Hinweis enthalten, dass der Beginn der Erdarbeiten vom Bauherrn der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - frühzeitig mitzuteilen ist.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte - äußerte in der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken.

1.7 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen

1.7.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Über die Belange des Immissionsschutzes hinaus (s.u.) trugen noch andere Aspekte zu der vorliegenden Abgrenzung des Plangebietes bei. Eine Ausdehnung nach Norden ist mit Bebauung aufgrund der dort verlaufenden Hochspannungsleitungen nicht möglich. Die Schutzabstände dürfen nicht unterschritten werden.

Die Abgrenzung des Plangebietes richtet sich zudem nach Flurstücksgrenzen. Mit der Planung sollen nach Möglichkeit keine Flurstücke durchschnitten werden.

Im Übrigen ist das Plangebiet relativ eben und daher sehr gut für Wohnbebauung geeignet.

1.7.2 Umgebungsnutzung und gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Rund um das Plangebiet liegen unterschiedliche Emittenten, sowohl Gewerbebetriebe und ein Aussiedlerhof, als auch Verkehrswege. Aus diesem Grund wurden nach Eingang der Zulassung der beantragten Zielabweichung vor Beginn der städtebaulichen Planungen Gutachten zu Schall- und Geruchsemissionen beauftragt. Dem Gutachten lag die Abgrenzung des Bebauungsplans zugrunde, mit der 2015 die Zielabweichung beantragt wurde.

Landwirtschaft

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Flächen an, von diesen sind keine Emissionen zu erwarten. Die Erreichbarkeit der im Norden/Nordosten angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann nach Planverwirklichung nicht mehr über den durch das Plangebiet „Im Pfräder“ verlaufenden Wirtschaftsweg in der Gemarkung Kettig, Flur 19, Flurstück-Nr. 48/4, erfolgen. Der Bereich dient der Renaturierung eines Abschnittes des „Kettiger Baches“ und der Entwicklung eines naturnahen Gewässerumfeldes mit Möglichkeiten für Spiel, Erholung und Naturerleben. Hierbei handelt es sich um eine Auflage aus dem Zielabweichungsbescheid der SGD Nord, die zwingend umzusetzen ist. Eine Durchfahrt mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen würde der geplanten Nutzung entgegenstehen. Über die neu geplanten Erschließungsstraßen im Bebauungsplangebiet „Im Pfräder“ bleibt jedoch eine Anbindung an den vorhandenen Wirtschaftsweg erhalten. Eine Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen kann auf diesem Wege sichergestellt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die landwirtschaftlichen Nutzflächen aus Richtung Norden anzufahren.

Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen bleibt auch ohne Aufrechterhaltung der derzeitigen Wegeführung erhalten.

Verkehrslärm

In Bezug auf Emissionen aus Verkehrslärm befinden sich nordöstlich des Geltungsbereiches die Bundesstraße 9 als wichtige Verbindungsachse entlang des Rheins und unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Westen die Kreisstraße 87 (Mittelweg). Der Verkehrslärm der B 9 reicht bis zum Plangebiet.

Die Werte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete werden im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches überschritten. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Damit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Details können den Grundlagen B und C entnommen werden.

Aussiedlerhof und Gewerbebetriebe

Hinsichtlich der Geruchsemissionen, die von dem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb ausgehen könnten, in Verbindung mit der geringen Entfernung von nur ca. 50 m zu den Gebäuden und ca. 20 m zum Grundstück des Aussiedlerhofes berücksichtigte das Fachgutachten Immissionsschutz des Gutachterbüros Meodor UDL UG neben der derzeit tatsächlich vorhandenen Nutzung des Obstanbaus auch Erweiterungsmöglichkeiten für Pferdehaltung mit bis zu 50 Pferden und entsprechendem Festmistlager. Untersucht wurden Geruchstoffe, Feinstaub/PM10 und Bioaerosole; die Verträglichkeit mit einer Wohnbauflächenausweisung wurde geprüft. Die Berechnungen ergaben, dass die geplante Wohnbebauung sich nicht einschränkend auf den landwirtschaftlichen Betrieb auswirkt, wobei Erweiterungsoptionen berücksichtigt wurden. Das Fachgutachten Immissionsschutz kommt hinsichtlich der Auswirkungen des Betriebes auf das Plangebiet zu dem Ergebnis, dass Geruchstoffe die belästigungsrelevante Kenngröße nach Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL bei maximal ca. 5 % der Jahresstunden liegen wird und somit deutlich unter den Richtwert/ Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 10 %. Die in der TA Luft genannte immissionsseitige Irrelevanzgrenze von 1,2 Feinstaub µg/m^3 als Jahresmittelwert wird eingehalten und auch von der geplanten Pferdehaltung ist keine relevante Erhöhung der Staubbelastung zu erwarten.

Details können der Grundlage A entnommen werden.

Im Fazit ergibt das Geruchsgutachten, dass sich der nordöstlich des ursprünglichen Geltungsbereiches liegende Aussiedlerhof nicht negativ auf die heranrückende Wohnbebauung auswirkt bzw. die geplante Wohnbebauung sich nicht einschränkend auf die Aussiedlung auswirken würde. Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung oder zum Schutz des Hofes für eine uneingeschränkte Bewirtschaftung sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Emissionen aus Gewerbelärm wurden die angrenzenden bzw. in der Nähe liegende Gewerbebetriebe und der Aussiedlerhof untersucht. Dabei wurden für den Gartenbaubetrieb Öffnungszeiten berücksichtigt, die über die derzeitigen hinausgehen. Bei dem Aussiedlerhof wurden bei der Betriebsbefragung, als Grundlage zum Gutachten, auch Erweiterungsabsichten abgefragt. Der während des Verfahrens errichtete Netto-Discountmarkt wurde ebenfalls gutachterlich betrachtet. Aufgrund des Ergebnisses wurde das Plangebiet in der vorliegenden Form zugeschnitten. Mit der Reduzierung des Geltungsbereiches im Südosten (in Richtung Aussiedlerhof) wurde sichergestellt, dass der Aussiedlerhof auch bei der heranrückenden Wohnbebauung wie zuvor bzw. auch bei Erweiterung uneingeschränkt wirtschaften kann. Die umliegenden Gewerbebetriebe wirken sich nicht auf die Wohnbebauung aus bzw. entsprechender Abstand ist gehalten.

Details können den Grundlagen B und D entnommen werden.

Die Erschließung des Aussiedlerhofes bleibt unangetastet, der Wirtschaftsweg bleibt erhalten. Die Zufahrt muss auch künftig nicht durch das Baugebiet erfolgen.

Hoch-/Höchstspannungsleitungen und geplante Ultra-Net-Trasse:

Die Planung der Wohnbaufläche „Im Pfräder“ erfolgte in Kenntnis der bestehenden Stromfreileitungen. Am nächsten am Plangebiet verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung. Hier ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren bzw. im Planvollzug darauf zu achten, dass im Schutzstreifen der Bahnstromleitung keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den

ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie GmbH für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben. Die Bodenbeschaffenheit im Umkreis von 15m zu den jeweiligen Masten (gemessen vom Eckstiel aus) darf aus maststatischen Gründen nicht verändert werden. Alle Aufschüttungen bzw. Bodenabtragungen im Schutzstreifenbereich sind der DB Energie GmbH anzuzeigen. Neuanpflanzungen dürfen im Schutzstreifen eine Höhe von 3,5 m nicht überschreiten. Der Rückschnitt sämtlicher Vegetation im Schutzstreifen bei Unterschreitung der Sicherheitsabstände gem. EN 50341/VDE 0210 ist durch den Antragsteller oder deren Rechtsnachfolger auszuführen. Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 3 m zwischen Baugeräten oder am Bau beteiligten Personen und der Leitung nicht eingehalten werden kann, wobei ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen ist, ist eine kostenpflichtige Ausschaltung des betreffenden Stromkreises der Bahnstromleitung erforderlich, wobei eine gleichzeitige Abschaltung beider Stromkreise nicht möglich ist. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen. Bei geplanter Nutzung eines Baukrans ist, nach Eingang von prüffähigen Planunterlagen eine gesonderte Abstimmung notwendig. (Freidrehbereich und Mindestabstand des Krans zu ausschwingenden Leiterseilen). In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie GmbH erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für evtl. erforderliche Abschirmungen. Die DB Energie GmbH haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen (z.B. vom Stromseil herunterfallendes Eis, Vogelkot) auftreten.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden die Sicherheitsabstände mit den überbaubaren Flächen eingehalten.

Die Höchstspannungsleitung der Amprion GmbH verläuft weiter nördlich als die Bahnstromleitung. Allerdings liegt ein Teil der künftigen Wohnbebauung innerhalb eines Abstandes von unter 200 m zu der 380-kV-Freileitung. Hier könnten laut der Stellungnahme der Amprion GmbH Beeinträchtigungen durch Geräusche je nach Windrichtung und Wetterlage nicht ausgeschlossen werden. Da einer gutachterlichen Überprüfung potenzieller Geräuschemissionen auf der Grundlage der Daten der Leitungsbetreiber erfolgt, konnte für die Bauleitplanung darauf verzichtet werden. Eine gutachterliche Überprüfung hätte keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn für das Abwägungsmaterial ergeben. Da die Trasse weiter westlich auch unmittelbar über gemischter Bebauung und Wohnbebauung verläuft und von dort keine Beeinträchtigungen bekannt sind, ist auch bei vorliegender Planung nicht von einer Beeinträchtigung der künftigen Wohnbebauung auszugehen.

Bei elektrischen oder magnetischen Feldern sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV)) Grenzwerte von 500 µT (Mikrotesla) einzuhalten. Diese werden laut der Antragsunterlagen zur „Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 9 Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) für den Abschnitt E „Rommerskirchen - Weißenthurm“ des Vorhabens Nr. 2 des Bundesbedarfsplangesetzes (BBPlG) (Osterath - Philippsburg)“ (Ultranet bzw. Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragung) auch unmittelbar unterhalb der Leitungen deutlich unterschritten. Ebenfalls in den Antragsunterlagen zur Ultranettrassenfindung ist eine Aussage enthalten, dass die Strahlenschutzkommission (SSK 2013) zu der Einschätzung kommt, dass direkte gesundheitlich relevante Auswirkungen auf die Allgemeinbevölkerung nicht zu erwarten sind. Da diese

Aussage für die Ultranettrassenfindung getroffen wurde, ist sie für die Bestandsleitungen ebenfalls gültig.

Eine umfassende Prüfung zu Planungs- und Standortalternativen ist bereits erfolgt und kann der Begründung unter 1.5. zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entnommen werden. Eine Standortalternative kommt insofern nicht in Betracht.

Zudem gab die Amprion GmbH im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Im Pfräder“ eine Stellungnahme ab, in der keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes geäußert wurden.

1.7.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum weit überwiegenden Teil in Privateigentum.

1.8 Geplante Art der Flächennutzung

Das Plangebiet „Im Pfräder“ soll überwiegend als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden. Damit soll der Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbebauung in Kettig zumindest teilweise gedeckt werden. Weiterhin werden, entsprechend der Auflagen des Bescheides zur Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans 2006, hinsichtlich der teilweisen Lage in einem regionalen Grünzug und einer Vorrangfläche Landwirtschaft, Bereiche um den Kettiger Bach als Grünfläche und der derzeit verrohrte Bach als Gewässer dargestellt werden. Im Südosten wird analog der Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und eine Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung dargestellt.

Mit der Flächennutzungsplanänderung entfallen Landwirtschaftliche Vorrangflächen. Die Fläche „Daubhaus/Rauental“ wird daher künftig nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt, sondern als Landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Entnahme der Fläche erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass ein Bebauungsplanverfahren im Jahr 2000 eingestellt wurde.

Eine Konkretisierung der Flächennutzung für das Gebiet „Im Pfräder“ erfolgt über den Bebauungsplan. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden auch potenzielle Nutzungskonflikte, wie Artenschutz oder Schallschutz detaillierter behandelt werden.

1.9 Flächenbilanz

Tabelle 7: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	**Größe in ha**		
	FNP 2000	Änderung	Differenz
Änderungsbereich „Im Pfräder“	4,89	4,89	0
Wohnbaufläche	0	4,03	+ 4,03
Grünfläche ohne Zweckbestimmung	0	0,60	+ 0,60
Spielplatz	0	0,15	+ 0,15
Fläche für die Ver- und Entsorgung	0	0,10	+ 0,10
Gewässer	0	0,01	+ 0,01
Gemischte Baufläche	0,07	0	- 0,07
Vorrangfläche Landwirtschaft	4,82	0	- 4,82
Änderungsbereich „Daubhaus/ Rauental“	6,13	6,13	0
Wohnbaufläche	5,42	0	- 5,42
Gemischte Baufläche	0,71		- 0,71
Vorrangfläche Landwirtschaft	0,00	9,13	+ 6,13

2 Umweltbericht

gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 und des § 2a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Zuge der kommunalen Bauleitplanung auf allen Planungsebenen (BP und FNP) eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d.h. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

Hierzu werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Dieser Verfahrensschritt wird für die Flächennutzungsplanänderung hiermit durchgeführt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden.

Die vorliegende 25b. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche „Im Pfräder“ des Flächennutzungsplanes umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Daher wird im vorliegenden Fall auf den Umweltbericht der konkreteren, verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Bestandteil der Begründung

Der Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Pfräder“ der Ortsgemeinde Kettig, Stand: Juni 2021 ist als Anlage der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung hinzugefügt.

3 Zusammenfassende Erklärung

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

Die zusammenfassende Erklärung wird nach dem Feststellungsbeschluss erstellt.

4 Verfahrensvermerke

Planänderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

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

Am 26.09.2012 beschloss der Verbandsgemeinderat die Wohnbauflächendarstellung in dem Änderungsbereich „Im Pfräder“ zu reduzieren und eine Abweichung von zwei Zielen des Regionalen Raumordnungsplans 2006 zu beantragen.

Am 21.12.2016 beschloss der Verbandsgemeinderat die Verfahren „Ende der Ochtendunger Straße“ und „Im Pfräder“ getrennt fortzuführen. Das Verfahren „Im Pfräder“ wird als Änderungsverfahren Nr. 25b fortgeführt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderungsbeschlüsse erfolgte im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm am 16.04.2021 (Ausgabe-Nr. 15/2021).

Weißenthurm, den 19.04.2021

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 12.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

Weißenthurm, den 17.05.2021

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand von Montag, den 19.04.2021 bis Freitag, den 23.04.2021 (einschließlich) im Rahmen einer Auslegung statt. Stellungnahmen konnten bis 28.04.2021 abgegeben werden.
Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 14.04.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 15/2021).

Weißenthurm, den 29.04.2021

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung in der Zeit von Montag, den 26.07.2021 bis einschließlich Mittwoch, den 25.08.2021.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen zur Verfügung stehen, sind am 16.07.2021 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe-Nr. 28/2021) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit Schreiben vom 13.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, eine Stellungnahme vorzulegen.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss)

Der endgültige Beschluss des Verbandsgemeinderates über die 25b. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung am _____

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Zustimmung gemäß § 67 Abs. 2 Satz 2 GemO

Der Flächennutzungsplanänderung haben mehr als die Hälfte der verbandsangehörigen Städte/ Ortsgemeinden zugestimmt, in denen mehr als 2/3 der Einwohner der Verbandsgemeinde Weißenthurm wohnen.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung

Die Kreisverwaltung Mayen-Koblenz hat mit Bescheid vom _____, Az. _____ die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Koblenz, den _____ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz
im Auftrag

Ausfertigungsvermerk

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25b, bestehend aus Übersichtsplan, Deckblatt und Begründung, stimmt mit dem Willen des Verbandsgemeinderates überein. Das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten. Die Planänderung wird hiermit ausgefertigt.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm (Ausgabe __/____) gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis auf den Ort der möglichen Einsichtnahme bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 25b. Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Weißenthurm, den _____

Thomas Przybylla
Bürgermeister