

**Begründung zur
29. Änderung des
Flächennutzungsplanes
der Verbands-
gemeinde Pellenz**



**im Bereich
„Auf dem Dorn“
Gemarkung Saffig**

Gehört zum Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Plaidt, August 2024

1.0 Planungsinhalte

1.1 Ursache und Anlass der Planung

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Pellenz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2023 den Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Auf dem Dorn“, Gemarkung Saffig, gefasst.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes beruht auf der Absicht der Ortsgemeinde Saffig, in dem Bereich einer ehemaligen Tennisanlage eine DRK-Rettungswache zuzulassen.

Die Tennisanlage liegt teilweise auch in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Da im Bereich der bislang dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz auch bereits gemischt genutzte Objekte vorhanden sind, soll für diesen Teilbereich „Mischbaufläche“ dargestellt werden.

1.2 Ziel der Änderung und Art des Änderungsverfahrens

Ziel der Änderung ist die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes von „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz“ sowie untergeordnet „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Gesundheit und Soziales (DRK-Rettungswache)“ sowie „Mischbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Zum Erfordernis der Planung ist die Verbesserung der Daseinsvorsorge als ein wesentlicher Belang anzuführen.

Dies ist u.a. als Grundsatz der Raumordnung im § 2 (2) Nr. 1 Satz 2 und Nr. 3 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) gefordert. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB weitere Planungsaufgabe.

Um diesen Belangen gerecht werden zu können, ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, um dem Aspekt der Daseinsvorsorge bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechend Gewicht zu geben. Es handelt sich bei der geplanten Errichtung der DRK-Rettungswache um eine Einrichtung für den Gemeinbedarf.

Da die vorliegende Änderung die Grundzüge des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Pellenz durch die vorgesehene Flächenumwandlung in seiner Gesamtheit nicht berührt und das Leitbild des Gesamtwerks unverändert aufrechterhalten werden kann, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Alternativenprüfung

Die Pflicht zur Alternativenprüfung bei der Bauleitplanung folgt aus dem Gebot der Ausgewogenheit der Abwägung und dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.

Wesentliche Kriterien für die Wahl eines Standortes für das DRK-Gebäude wurden seitens der Ortsgemeinde wie folgt definiert:

- verkehrsgünstige Lage, die eine leichte Erreichbarkeit sowie ein schnelles Ausrücken im Einsatzfall ermöglicht und die Erschließung sichert,
- integrierte Lage im Gemeindegebiet mit günstigen Erreichbarkeiten im Einsatzfall,
- ausreichende räumliche Dimensionierung bzw. Grundstücksgröße
- gemeindliches Eigentum der Fläche, um die Flächenverfügbarkeit zu gewährleisten,
- topografische Gegebenheiten, die eine „kostengünstige“ Bebauung ermöglichen (ohne größere Abgrabungen, Aufschüttungen),
- verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- nachhaltige Standortwahl, d.h. beispielsweise Umnutzung anthropogen vorbelasteter Flächen oder Nachnutzung von Brachflächen, gesicherte Erschließung, Ver- und Entsorgung,
- keine der Planung entgegenstehende Belange des Arten- oder Naturschutzes

Das beabsichtigte Plangebiet erfüllt die genannten Standortkriterien:

Durch die angrenzende Kreisstraße 63 ist der Standort auch an das überörtliche Straßennetz in Form der Landesstraße 123, die durch den gesamten Ort verläuft angebunden. Diese „optimale“ Lage aus verkehrlicher Sicht ermöglicht eine leichte Erreichbarkeit sowie ein schnelles Ausrücken im Einsatzfall. Über die genannte Straße ist die gesamte Ortslage zügig erreichbar.

Das Plangebiet wurde ursprünglich überwiegend als Tennisplatz genutzt. Diese Nutzung als Sportstätte wurde komplett aufgegeben, so dass die Fläche brach liegt. Durch die Planänderung wird somit auch keine Nutzungskonkurrenz zum Belang „Freizeit und Erholung“ hervorgerufen. Die weiteren in privater Hand befindlichen (Garten)Flächen, die zwar als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz dargestellt sind, faktisch jedoch seit jeher Freifläche waren, bleiben in der Realität unverändert. Somit ist auch hierdurch keine Beeinträchtigung der vorgenannten Aspekte gegeben.

Die oben genannte Parzelle befindet sich im gemeindlichen Eigentum. Somit ist die Flächenverfügbarkeit sicherstellt. Eine Verfügbarkeit der Flächen und hieraus ableitend eine zügige Umsetzung der Planung können somit gewährleistet werden.

Ferner weist das Grundstück des beabsichtigten Plangebiets eine ebene Topografie auf, die eine „kostengünstige“ Bebauung grundsätzlich ermöglicht.

Die vorhandene Umgebungsbebauung sowie die randliche Eingrünung der Potenzialfläche in Form von strauchartigen Hecken und Bäumen ermöglicht eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Durch die bisherige Nutzung als Tennisplatz handelt es sich um eine anthropogen vorbelastete Fläche. Daher entspricht die angedachte Inanspruchnahme für die Unterbringung von Folgenutzungen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. In diesem Zusammenhang ist auf die Vermeidung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verweisen, die tatsächlich nicht vorhanden sind, auch wenn die derzeitige Darstellung des FNP in Teilen Flächen für die Landwirtschaft ist.

Durch die Möglichkeit der Nutzung der bereits vorhandenen Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ergeben sich weitere Möglichkeiten zum kostensparenden Bauen.

Weiterhin ist auf das Ziel Z 31 des LEP IV zu verweisen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen ist. Im Innenbereich stehen keine verfügbaren Flächenpotenziale zur Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung. Jedoch schließt das Plangebiet direkt an den Siedlungszusammenhang an und ist bereits durch die bisherige Nutzung vorgeprägt.

Alternative Flächen mit wesentlich besseren siedlungsstrukturellen Voraussetzungen sind in der Ortsgemeinde Saffig nicht vorhanden. Daher drängt sich unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange die vorliegende Variante als am besten geeignet auf.

2.0 Vorgaben überörtlicher Planungen, Fachplanung und örtlicher Bestand

2.1 Vorgaben überörtlicher Planungen

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Ortsgemeinde:

- Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 PKW-Minuten)
- Lage im landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)
- Lage in Agrarlandschaft
- Lage im Erholungs- und Erlebnisraum „Stadtumfeld Koblenz-Neuwied“. Dieser hat nach LEP IV eine landesweite Bedeutung als: „Bindeglied im Talsystem des Rheins, somit Teil einer zentralen landschaftlichen Leitstruktur: primär Osthänge (Kulisse, optische Rahmensetzung), landschaftliches Umfeld des Verdichtungsraums mit hoher Bedeutung für die stadtnahe Erholung und überörtliche Naherholung, historische Kulturlandschaft
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Pellenz-Maifeld“, die sich durch Senken- und Hügelland/Terrassenflächen, Bodenschätze (Vulkangestein, Bims, Basalt) und Korn und Obstanbau auszeichnet
- Lage im Bereich von herausragender Bedeutung für landesweit bedeutsame Ressourcen für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum
- Lage im landesweit bedeutsamen Bereich für die Rohstoffsicherung
- Bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe



Abb. 1: Auszug aus dem LEP IV (Gesamtkarte ohne Maßstab)

2.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

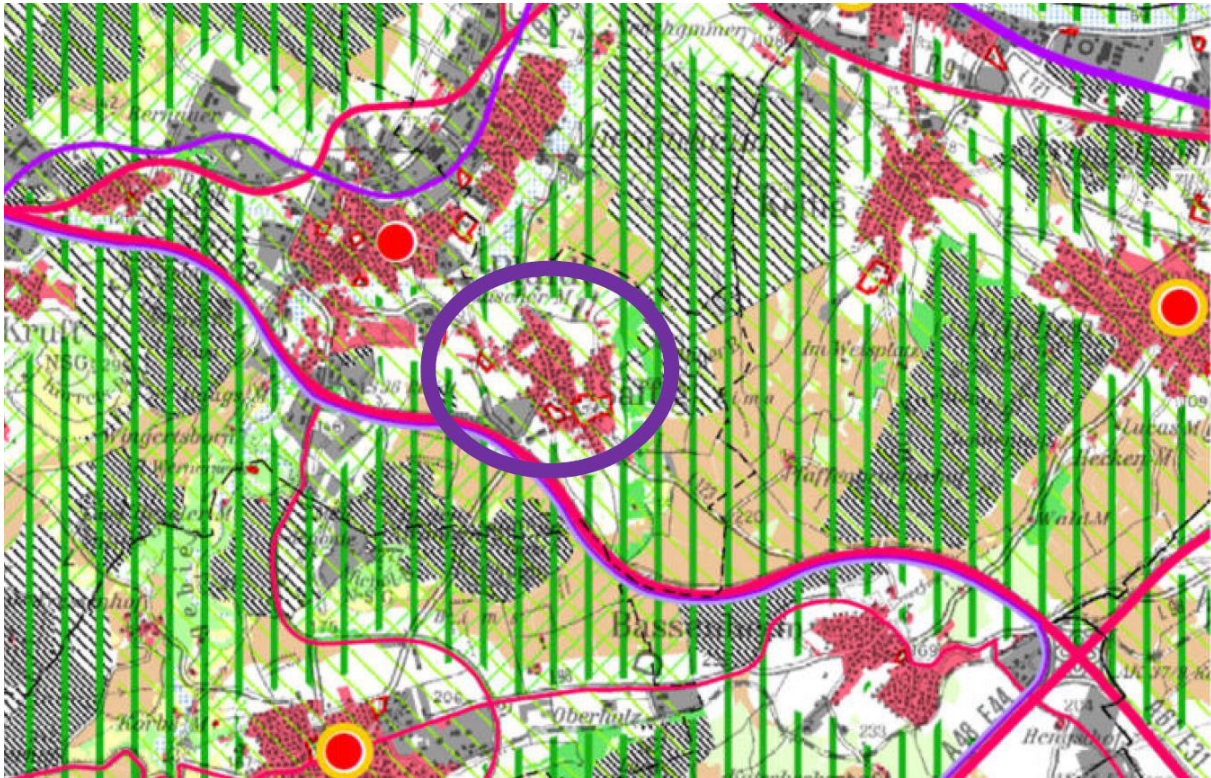


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (Gesamtkarte ohne Maßstab)

Für die Ortsgemeinde sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit disperser Siedlungsstruktur
- Lage im regionalen Grünzug
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft „Maifeld – Pellenz“ mit hoher Bedeutung (Stufe 3)
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage an großräumigem Radwegenetz
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum Koblenz/Neuwied

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
- Regionaler Grünzug

Einhaltung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung, Lage in Vorbehalts- und Vorranggebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten nach dem gültigen Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald. Entsprechende Ziele der Raumordnung sind in der Planung zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Nachfolgend werden die ggf. betroffenen Ziele und Grundsätze des RROP wörtlich wiedergegeben (kursive Schreibweise) sowie eine Bewertung dieser durch die vorliegende Planung gegeben.

Regionaler Grünzug

„G 52

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren dienen dem Schutz des Freiraums vor Überbauung und der Sicherung von Freiraumfunktionen.

Z 53

Neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben sind innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig; ausgenommen davon sind dem Tourismus dienende Einzelvorhaben.

Begründung/Erläuterung zu G 52 und Z 53:

Die regionalen Grünzüge konkretisieren und sichern die landesweit bedeutsamen Bereiche für den Freiraumschutz laut Landesentwicklungsprogramm IV. Sie sind vor allem in den Verdichtungsräumen ausgewiesen sowie in Gebieten mit zahlreichen konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen, zu denen insbesondere die engen Tallagen gehören. Die regionalen Grünzüge, Grün- und Siedlungszäsuren sind multifunktionale Instrumente zur Freiraumsicherung. Sie sind insbesondere auch ein Instrument, um die Siedlungsentwicklung an Gesichtspunkten des Klimas zu orientieren. Sie erfüllen mehrere Freiraumfunktionen gleichzeitig und enthalten:

- *landwirtschaftliche, weinbauliche und forstwirtschaftliche Nutzflächen,*
- *Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen),*
- *ökologisch wertvolle Bereiche (Naturschutzgebiete, wertvolle Biotop, bedeutsame Biotop-Vernetzungsachsen, Landschaftsschutzgebiete usw.),*
- *wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete),*
- *überschwemmungsgefährdete Bereiche,*
- *siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen,*
- *landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede),*
- *für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche.*

Regionale Grünzüge sollen als große zusammenhängende Freiräume erhalten bleiben. Deshalb darf innerhalb der regionalen Grünzüge keine flächenhafte Besiedlung stattfinden.

Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder zur Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben neuen, von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennten Siedlungsflächen auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Große Einzelbauwerke wie Hochhäuser und Gebäude in exponierter Lage sind nicht zulässig, damit die Naherholung und das schutzwürdige Landschaftsbild in regionalen Grünzügen nicht beeinträchtigt werden. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig in demselben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion den regionalen Grünzügen zugeordnet werden. Privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z. B. landwirtschaftliche Aussiedlungsvorhaben bzw. sonstige landwirtschaftliche Baumaßnahmen) sind in den regionalen Grünzügen zulässig, wenn die einzelnen Freiraumfunktionen regionaler Grünzüge als öffentliche

Belange nicht entgegenstehen. Dem Tourismus dienende Einzelvorhaben sind in den regionalen Grünzügen zulässig, damit eine Weiterentwicklung in diesem Bereich möglich bleibt. Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den regionalen Grünzügen zulässig. Durch die landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und weinbauliche Nutzung wird die Kulturlandschaft in den Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald regionalen Grünzügen erhalten und gepflegt. Die Waldgebiete als multifunktionale Bestandteile der regionalen Grünzüge tragen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verbesserung der Umweltqualität in den Bereichen mit starker Siedlungsentwicklung bei.“

Bewertung:

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des Regionalen Grünzugs, jedoch in den um die Ortslagen festgelegten „weißen Flächen“, die eine weitere verträgliche Eigenentwicklung der Gemeinden ermöglichen sollen. Entsprechend Ziel 53 sind grundsätzlich neue Siedlungsgebiete, flächenhafte Besiedlung und große Einzelbauvorhaben innerhalb der regionalen Grünzüge nicht zulässig, wobei in der Begründung/Erläuterung zu Ziel 53 näher ausgeführt wird, dass von bestehenden Siedlungsgebieten räumlich getrennten Siedlungsflächen in den regionalen Grünzügen nicht zulässig sind. Das Plangebiet grenzt jedoch unmittelbar an das Siedlungsgebiet an und ist bereits bislang baulich genutzt.

Land-, forst- oder weinbaulich genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges sind in Bezug auf die bauliche Nutzung zu bewerten.

Das Plangebiet liegt in keiner Luftaustauschbahn, so dass auch keine „Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen) beeinträchtigt werden. Zudem werden keine Natura 2000-Gebiete oder nationalen Schutzgebiete tangiert oder beeinträchtigt, ebenso wenig der regionale Biotopverbund, Vorranggebiete Regionaler Biotopverbund, pauschalgeschützte Biotope noch die Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS). Eine Beeinträchtigung des regionalen Biotopverbundes ist damit nicht gegeben. Wertvolle Bereiche für die Wasserversorgung (vorhandene und geplante Wasser- bzw. Heilquellenschutzgebiete) werden vom Plangebiet nicht überlagert und liegen auch nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Überschwemmungsgefährdete Bereiche sind nicht betroffen.

Siedlungsgliedernde Freiräume zur Verhinderung bandartiger, ausufernder Siedlungsentwicklungen werden nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet bereits baulich genutzt ist und keine Ausdehnung des Siedlungskörpers in Richtung Plaidt erfolgt.

Landschaftsgestaltende Bereiche (Wald- und Gewässerränder, markante Höhenunterschiede) sowie für die siedlungsbezogene Naherholung wichtige Bereiche werden nicht beeinträchtigt, da diese entweder nicht vorhanden sind oder aber das Plangebiet ohnehin bereits nicht für die Naherholung genutzt werden kann, da es nicht frei zugänglich ist. Durch die vorhandene Randeingrünung ist eine visuelle Beeinträchtigung der siedlungsbezogenen Naherholung nicht gegeben.

Fazit:

Eine Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs als „multifunktionales Instrument zur Freiraumsicherung“ ist nicht erkennbar.

„Z 54

Grünzäsuren sind zu erhalten. Innerhalb der Grünzäsuren ist eine Bebauung nicht zulässig.“

Bewertung:

Eine Grünzäsur ist von der Planung nicht betroffen.

„G 55

Siedlungsachsen gliedern die Siedlungsbereiche und sollen in der jeweils erforderlichen Mindestbreite erhalten bleiben.“

Bewertung:

Siedlungsachsen sind von der Planung nicht betroffen.

„G 56

In den regionalen Grünzügen der Verdichtungsräume sollen Regionalparke entstehen:

- *im nördlichen Mittelrheintal und unteren Ahrtal durch die Entwicklung eines Regionalparks Rhein-Ahr,*
- *im Raum Wissen, Betzdorf und Siegen durch die Entwicklung eines Regionalparks Siegtal,*
- *im Raum Diez/Limburg durch die Entwicklung eines Regionalparks Lahn-Aartal.*

Begründung/Erläuterung:

Durch Regionalparke in Verdichtungsräumen (Karte 4) sollen die Freiraumstrukturen gestaltet und gesichert und soll die jeweilige Stadtlandschaft als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum gesichert und weiterentwickelt werden. Das zentrale Merkmal eines Regionalparks ist die wechselseitige Durchdringung von Stadt und Land, von bebauter und unbebauter Umwelt. Die vielfältigen Nutzungen von Stadt und Land werden integriert. Ein Regionalpark füllt den Freiraum als gestaltete Landschaft positiv aus, bezieht die historischen Stadt- und Ortsbilder, die vielfältigen Kultur- und Naturgüter und das reichhaltige Freizeitangebot mit ein. Verfolgt wird eine Aufwertungsstrategie, die auch soziale, wirtschaftliche und kulturelle Aspekte für einen Zugewinn an Lebensqualität in der Region gezielt einsetzt. Für den hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied liegt ein Konzept für einen Kulturraum vor, das auch wesentliche Elemente eines Regionalparks enthält.“

Bewertung:

Die vorliegende Planung beeinträchtigt nicht die Entwicklung eines Regionalparks.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.“

Bewertung:

Das Plangebiet tangiert keine Waldflächen. Auch in der näheren Umgebung sind solche nicht aufzufinden. 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.“

Bewertung:

Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb des regionalen Grünzugs, jedoch innerhalb der Pufferzonen um die Siedlungsflächen. Regional wichtige Offenlandbereiche sind durch die Planung nicht berührt. Wie weiter oben bereits ausgeführt, werden keine potenziellen Beeinträchtigungen der Freiraumfunktion „Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen)“ induziert (siehe Bewertung zu Z 53).

„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.“

Bewertung:

Das Plangebiet befindet sich zwar in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV, jedoch verlaufen keine Luftaustauschbahnen durch das Plangebiet, so dass keine Beeinträchtigung des G 73 vorliegt.

„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, Temperatenausgleich 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.“

Bewertung:

Durch die Lage des Plangebiets auf einer Höhe und nicht in Tallage ist die klimatische Belastung nicht so hoch, wie beispielsweise im Neuwieder Becken oder im Moseltal. Eine Verschlechterung durch die Planung ist wegen der bereits vorhandenen baulichen Nutzung nicht anzunehmen.

„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 Radon-potenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht – sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.“

Bewertung:

Da keine Wohnbebauung geplant ist, ist dieser Grundsatz nicht tangiert

Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

„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.“

Bewertung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht.

„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.

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.

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 obergermanisch-raethischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks Rhein-Westerwald, 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)“

Bewertung:

Zu G 96:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus.

Zu G 97:

Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt. Angrenzend befindet sich ein Steinbruch. Aus diesen Gründen ist das Gebiet bereits vorbelastet, sodass sich eine Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigend auswirkt.

Zu G 98:

Dieser Grundsatz ist auf die Ortsgemeinde Saffig nicht anwendbar, da diese nicht in einem Flusstal liegt.

„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.“

Bewertung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf.

„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.“

Bewertung:

Durch die Ausweisung der Fläche für den Gemeinbedarf wird die Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt.

„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.“

Bewertung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

„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.

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.

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.“

Bewertung:

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und Z 105 auf großflächigen Freizeitanlagen. Beide Aspekte werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

2.1.3 Landesplanerische Stellungnahme (gemäß § 20 LPlG)

Die Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG wird im Vorfeld der Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß BauGB beantragt. – Zu ergänzen –

2.2 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pellenz sowie in der Änderungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Pellenz stellt den in Rede stehenden Bereich als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplatz“, „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie untergeordnet „gewerbliche Baufläche“ dar.

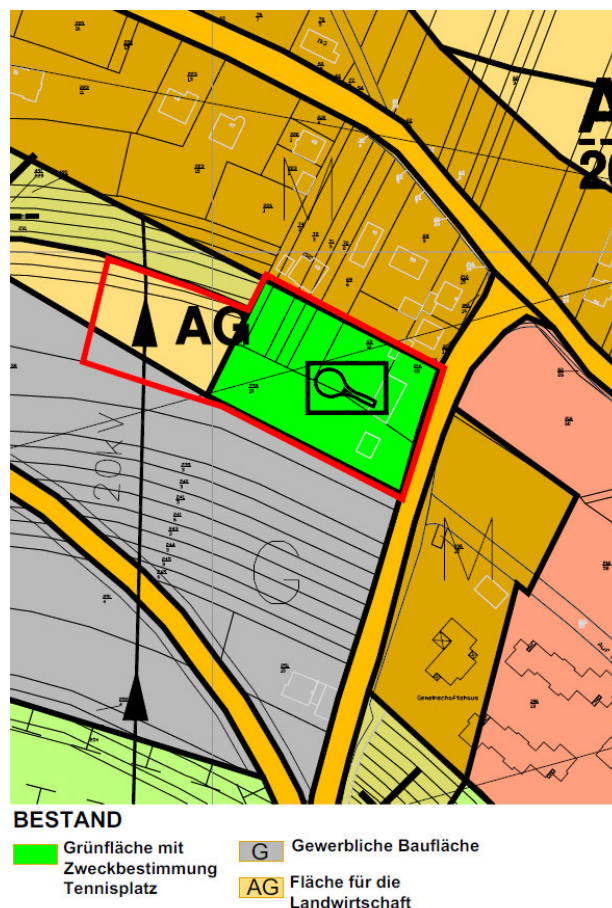
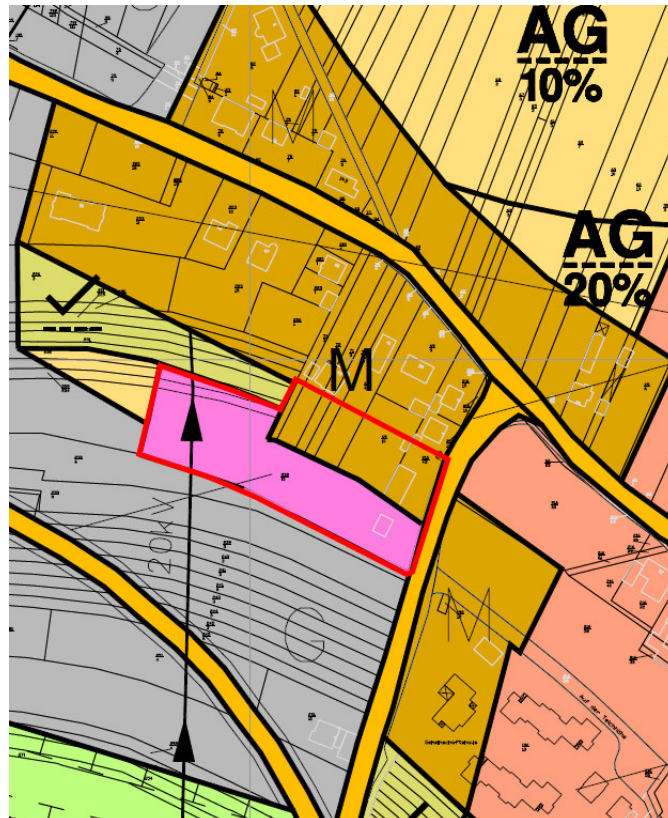


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Pellenz (Änderungsgebiet rot umgrenzt)

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der Bereich in „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Gesundheit und Soziales – DRK-Wache sowie „Mischbaufläche“ geändert.



ÄNDERUNG

- | | |
|--|--|
| <p> Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung
Gesundheit u.
Soziales-DRK-Wache</p> | <p> M Gemischte Baufläche</p> |
|--|--|

Abb. 4: Künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die umgebenden Flächen werden in ihrer bisherigen Ausweisung unverändert beibehalten.

3.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der in diesem Bereich noch bandartig an der L 123 / Plaidter Straße verlaufenden Siedlungsstruktur der Ortsgemeinde Saffig, unmittelbar an der K 63. Die straßenmäßige Erschließung ist damit gegeben.

Die Fläche wurde von einem Tennisverein als Tennisanlage genutzt. Entsprechend sind dort Tennisplätze und ein Vereinsheim vorhanden. Der frühere Eigentümer hat das Grundstück an die Ortsgemeinde veräußert.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich gewachsene Wohnbebauung ohne verbindliche Überplanung.

Östlich angrenzend, getrennt durch die K 63, befindet sich das Bebauungsplangebiet „Auf der Teichhöhe“ mit Festsetzung eines Misch- und allgemeinen Wohngebiets.

Dort ansässig ist u.a. eine Wohngemeinschaft der Barmherzigen Brüder, Trier.

Südlich angrenzend befindet sich Brachland sowie ein Wohnhaus mit einem Schaustellerbetrieb.

Westlich angrenzend sind Brachland und ein Steinbruch vorhanden.

Das Plangebiet wird nach Süden hin von einer Gehölzreihe von den umgebenen Nutzungen abgeschirmt.

Diese randliche Eingrünung bewirkt zudem eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie eine Abschirmung zur freien Landschaft. Diese muss auch weiterhin erhalten bleiben.

Bedingt durch die ehemalige Nutzung ist das Gelände bereits weitgehend eben.

Derzeit handelt es sich faktisch um Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB

Angrenzendes Planrecht

Das Plangebiet liegt westlich des verbindliche überplanten Bereichs „Auf der Teichhöhe“ (Bebauungsplan „Auf der Teichhöhe aus dem Jahre 199 mit Festsetzung eines Misch- und Allgemeinen Wohngebiets). Hier bestehen neben einem Handwerksbetrieb und Mehrfamilienhäusern auch eine Wohngemeinschaft der Barmherzigen Brüder Trier.

3.1 Fachplanungen

3.1.1 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Mineralwassereinzugsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

In über 500 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Nettetal“ (FFH-7000-033). Von diesem ist das Plangebiet durch den Gewerbepark „Saffiger Straße“ der OG Plaidt und die L 123 getrennt.

Ein Teilbereich des Vogelschutzgebiets „Unteres Mittelrheintal“ (VSG-7000-010) liegt durch die A 61 getrennt in rund 900 m Entfernung zum Plangebiet.

Aufgrund der trennenden Nutzungen und der Entfernung ist eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die aktuelle Planung nicht anzunehmen.

Landschafts- und Naturschutzgebiete liegen in weiterer Entfernung zum Plangebiet.

Gesetzlich geschützte Biotop befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Nähe.

Der nächstgelegene kartierte Biotopkomplex liegt mit dem Biotop „Hecke und Bimsböschung zwischen Plaidt und A 61“ (BK-5610-0057-2007) in einer Entfernung von ca. 300 m, so dass von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist.

3.1.2 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf dem Dorn“ (K 63).

3.1.3 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet verfügt über keine innere Erschließung. Das Vereinsheim des ehemaligen Tennisclubs verfügt über einen Kanal-, Wasser- und Stromanschluss.

Auf den Freiflächen niedergehendes Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend ab.

Das Plangebiet liegt in Teilen innerhalb eines Bereichs mit geringen bis mäßigen Abflusskonzentrationen.

3.1.4 Starkregenereignisse

Gemäß der Starkregenkarte (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/hinweiskarte-zur-starkregengefaehrderung/starkregenkarte>) (Aufruf: 05.06.2024) liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich, der durch Sturzfluten oder potentielle Überflutungen an Tiefenlinien gefährdet ist. Ebenso liegt es nicht in einem Sturzflutenstehungsgebiet.

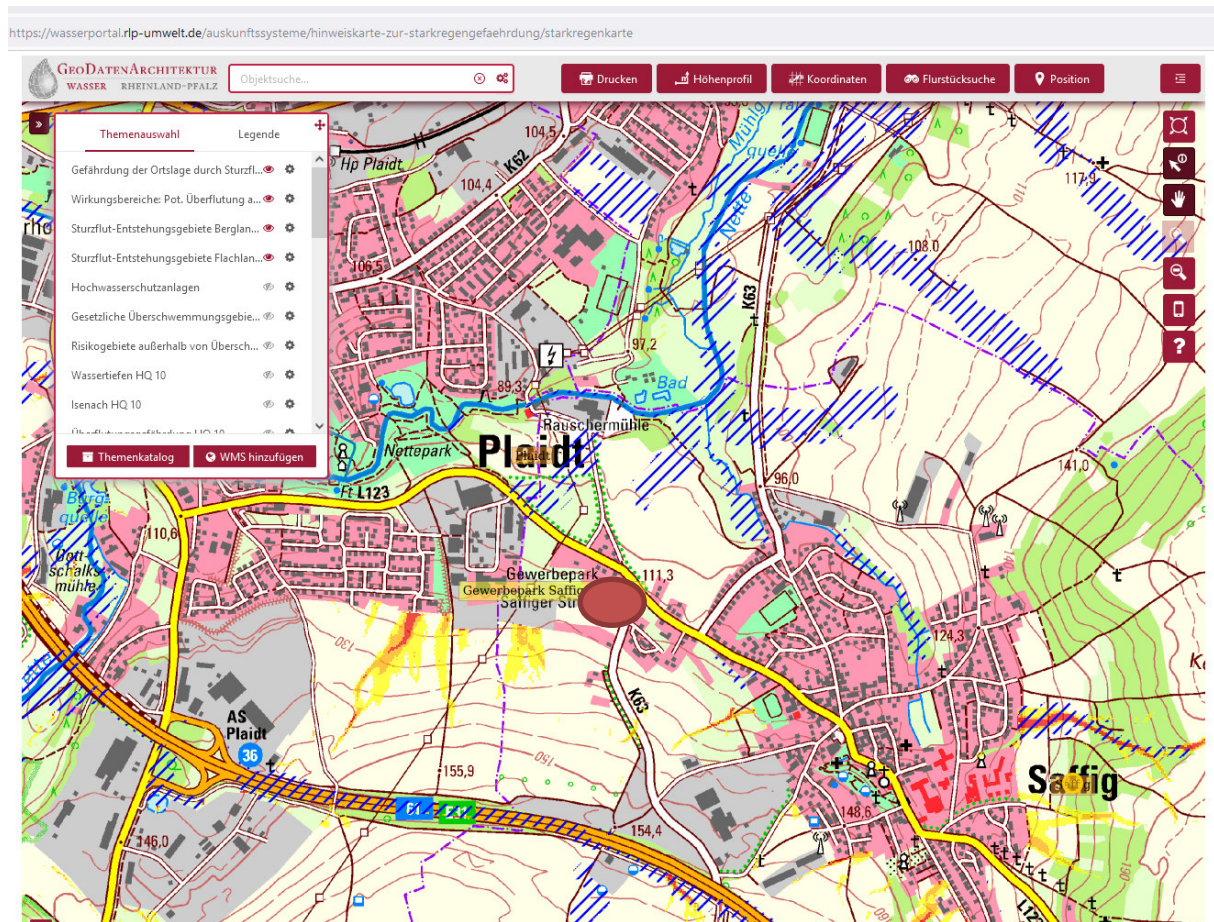


Abb. 5: Auszug aus dem Wasserportal des Landes Rheinland-Pfalz (o.M.)

3.1.5 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt $61,4 \text{ kBq/m}^3$. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei $51,9$ (Quelle: Geologische Radonkarte von Rheinland-Pfalz, letzter Aufruf: 18.06.2024).

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/m^3 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.“

Die Rutschungsdatenbank des Landesamtes für Geologie und Bergbau des Landes Rheinland-Pfalz enthält für das Plangebiet keine Eintragungen (letzter Aufruf: 13.06.2024). Das Gebiet liegt laut Onlinekarten des LGB in der Erdbebenzone 1 (letzter Aufruf: 13.06.2024).

3.1.6 Denkmalschutz

Die Denkmalliste für den Landkreis Mayen-Koblenz weist keine Einträge für das Plangebiet auf. Einzeldenkmäler (Katholische Pfarrkirche Saffig usw.) liegen in ausreichender Entfernung. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

3.2 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

3.2.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

In rund 500 m Entfernung liegt in süd-östlicher Richtung ein Baustoffwerk. Aufgrund der Entfernung ist nicht mit Beeinträchtigungen des Plangebiets zu rechnen.

In 50 m Entfernung liegt westlich des Plangebiets ein Basaltsteinbruch. Ggf. ist hier in nachgeordneten Verfahren die Verträglichkeit mit dem Abbau sicherzustellen. Vorhandene Wohnbebauung liegt jedoch in ähnlicher Entfernung, so dass nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen ist.

3.2.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt Nordwesten nach Südosten leicht ab. Der Höhenunterschied kleinräumig beträgt etwa 1 m.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das Vereinsheim des Tennisclubs sowie die Tennisanlagen selbst.

	
<p>Blick von Süden in Richtung Nord-Osten: Vereinsheim und Abstellraum</p>	<p>Blick von Westen in Richtung K 63: Randeingrünung der Tennisanlagen links</p>
	
<p>Blick von Osten in Richtung Nord-Westen: Angrenzender Steinbruch</p>	<p>Blick von Osten Richtung Westen: Tennisplätze sowie Vorplatz mit Vereinsheim (rechts), Abstellraum (links) und Randeingrünung</p>

3.2.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Eigentum der Ortsgemeinde Saffig.

3.3 Flächenbilanz

Darstellung	Wirksamer FNP Flächenangabe in ca. m ²	Änderungsinhalte Flächenangabe in ca. m ²
Grünfläche Zweckbestimmung Tennisanlage	4.300	0
Gewerbliche Baufläche	300	0
Fläche für die Landwirtschaft	2.080	0
Fläche für den Gemeinbedarf	0	4.200
Mischbaufläche	0	2.480

4.0 Umweltrelevante Rahmenbedingungen

4.1 Schutzgebiete usw.

4.1.1 Internationale Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete sind in einem Umkreis von 300 m nicht vorhanden. Das nächstgelegene NATURA-2000-Gebiet (Nettetal , FFH 7000-033) befindet sich in rund 500 m Entfernung, getrennt noch durch Wohnbebauung und die L123.

4.1.2 Nationale Schutzgebiete

Es sind keine nationalen Schutzgebiete wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen. Das nächste Naturschutzgebiet (Michelberg) liegt in rund 1,9 km Entfernung süd-westlich des Plangebiets.

4.1.3 Geschützte Landschaftsbestandteile / Naturdenkmäler

Es sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im oder angrenzend an das Plangebiet vorhanden.

4.1.4 Geschützte Biotop / biotopkartierte Flächen

Pauschalgeschützte Biotop oder biotopkartierte Flächen sind weder im Plangebiet noch in einer Entfernung von 500 m vorhanden.

Die Tennisanlage ist als befestigte Fläche überwiegend mit „roter Erde“ oder Betonsteinpflaster ausgebildet. Trotz der suboptimalen Nutzung haben sich bislang keine geschützten Flächen nach § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG herausgebildet. Gleiches gilt für die intensiv als Ziergarten und Parkplatz / Vorplatz genutzten Bereiche.

4.1.5 Sonstige Schutzgebiete

Sonstige fachgesetzliche Schutzgebiete wie Überschwemmungs-, Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen ebenfalls nicht berührt.

4.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere, Lebensräume

4.2.1 Biotop-/Nutzungstypen

Nachfolgend werden die kennzeichnenden Biotop-/Nutzungstypen im und angrenzend an das Plangebiet erläutert (entsprechend Kartierschlüssel zur Biotopkartieranleitung Rheinland-Pfalz).



Biotop- / Nutzungstypen

Kleingehölze

BD3 Gehölzstreifen (entlang südlicher Grenze mit Einzelbäumen - ta2 geringes Baumholz)

BB9 Gebüsche mittlerer Standorte

Grünlandstandorte

EE1 brachgefallene Festwiese, artenarm

EE5 gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache

Weitere anthropogen bedingte Biotope

HN1 Gebäude

HJ1 Ziergarten

HT1 Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad

HU9 Brachfläche der Sportanlagen

HV3 Parkplatz (Rindenmulch)

Siedlungsflächen

SB0 Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen

Verkehrs- und Wirtschaftswege

VA1 Kreisstraße

Sonstiges

— Abgrenzung der Biotoptypen

■ Abgrenzung des Plangebiets

Abb. 6: Biotop-/Nutzungstypen (Bestand)
Biotop-/Nutzungstypen im Plangebiet

Brachfläche der Sportanlagen (HU9)

Die mit „roter Erde“ belegten ehemaligen Tennisplätze weisen aufgrund der aufgegebenen Nutzung einen beginnenden Auswuchs mit diversen Gräsern, Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und vermehrt Hängebirke (*Betula pendula*) als Pioniergehölz auf.

Gebäude (HN1)

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Vereinsheim des Tennisvereins, ein Abstellraum sowie eine (ehemals?) landwirtschaftlich genutzte Scheune. Vereinsheim und Scheune sind in Massivbauweise errichtet.

Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)

Um das Vereinsheim herum befindet sich eine mit Beton-Vollsteinpflaster belegte Hofffläche.

Parkplatz (HV3)

Vor dem Vereinsheim befindet sich der ehemalige Parkplatz für die Tennisanlage. Dieser ist lediglich mit Rindenmulch „befestigt“. Es findet sich ein schütterer Aufwuchs auf dieser Fläche. Zu finden sind hier: Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Wegwarte (*Cichorium intybus*), Schafgarbe (*Alchemilla millefolium*). In Richtung der befestigten Fläche um das Vereinsheim treten zudem noch Kanadisches und Einjähriges Berufkraut (*Erigeron canadensis* und *Erigeron annua*) sowie Kugeldistel (*Echinops sphaerocephalus*) auf.

Gehölzstreifen (BD3)

Umgrenzend um die ehemaligen Tennisplätze befinden sich Gehölzstreifen mit einer Vielzahl von Überhältern (vorwiegend Fichte (*Picea abies*), vereinzelt Vogelkirsche (*Prunus avium*)). Die Fichten sind derart dicht gepflanzt, dass davon auszugehen ist, dass diese ehemals als Hecke um die Tennisanlage gepflanzt wurden. Im Rahmen der Sukzession haben sich als Unterwuchs dort Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hundrose (*Rosa canina*) sowie Einzelexemplare von Apfel (*Malus domestica*) und Walnuß (*Juglans regia*) angesiedelt.

In dem Bereich zwischen Vereinsheim, Scheune und Parkplatz besteht der Gehölzstreifen vorwiegend aus Essigbaum (*Rhus typhina*), Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Siedlungsfläche (SB0)

Nördlich an das Gelände des Tennisplatzes schließt sich Siedlungsfläche (Wohnnutzung) an.

Ziergarten (HJ1)

Innerhalb der Siedlungsfläche grenzen direkt an die Tennisanlage Ziergärten an. Neben einigen wenigen Bäumen mittleren Alters sind hier vorwiegend Zierrasen zu finden.

Biotop-/Nutzungstypen angrenzend an des Plangebiet

Gebüsche mittlerer Standorte (BB9)

Nörd-östlich an das Plangebiet schließt sich ein Bereich mit Gebüsch mittlerer Standorte an. Hier sind überwiegend Pioniergehölze zu finden (*Betula pendula*, *Salix caprea*). Möglicherweise handelt es sich um einen wieder verfüllten Bereich des Steinbruchs.

Brachgefallene Fettwiese, artenarm (EE1)

Süd-östlich an das Plangebiet anschließend befindet sich eine brachgefallene Fettwiese.

Diese stellt sich als artenarm dar. Besonders geprägt wird die Wiese von Disteln (*Cirsium vulgare*, *Carduus vulgaris*), diversen Doldenblütern (vor allem *Daucus carota*) und Brennnesseln (*Urtica dioica*).

Gering bis mäßig verbuschte Grünlandbrache (EE5)

Östlich an das Plangebiet schließt sich bis zum Steinbruch eine mäßig verbuschte Grünlandbrache an. Der Gehölzaufwuchs besteht größtenteils aus Kätzchenweide (*Salix caprea*), Sandbirke (*Betulus pendula*) und jungen Vogelkirschen (*Prunus avium*).

Kreisstraße 63 (VA2)

Östlich des Plangebiets führt die Kreisstraße 63 vorbei, die unweit in die L 123 mündet.

Im Rahmen der verbindliche Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren sind dezidierte naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Betrachtungen zu erstellen.

4.2.2 Fläche, Boden und Geologie

Für das Schutzgut sind unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen aus der bereits erfolgten Verdichtung (Tennisplatz, Vereinsheim, Stellplätze) folgende Beeinträchtigungen im Bereich der geplanten Siedlungsflächen zu erwarten:

- hoher Versiegelungsgrad durch die Gebäude, Aufstell-, Lager und Rangierflächen,
- dauerhafter Verlust der klassischen Puffer- und Filterfunktion,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion sowie
- Eintrag von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen

4.2.3 Wasser

Oberirdische Gewässer und Wasserschutzgebiete sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht betroffen.

Gemäß der Starkregenkarte (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/hinweiskarte-zur-starkregengefaehrdung/starkregenkarte>) (Aufruf: 05.06.2024) liegt das Plangebiet nicht in einem Bereich, der durch Sturzfluten oder potentielle Überflutungen an Tiefenlinien gefährdet ist. Ebenso liegt es nicht in einem Sturzflutenstehungsgebiet.

Unter Berücksichtigung der zum Schutzgut Boden bereits angeführten anthropogenen Vorbelastungen können folgende Beeinträchtigungen entstehen:

- Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung,
- Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung,
- potentieller Schadstoffeintrag in Böden mit verminderter Filter- und Pufferfunktion; Zunahme von verkehrs- und anlagebedingten Schadstoffimmissionen,
- Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung oder Tiefbaumaßnahmen und
- Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss.

4.2.4 Luft und Klima

Die angestrebte Planung wird sich kaum auf das Schutzgut Luft und Klima auswirken, wie die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung, das Entstehen einer möglichen Barrierewirkung für Luftaustauschbahnen bzw. den Kaltluftabfluss durch die Anordnung der baulichen Anlagen und Auswirkungen für das Kleinklima. Hier wird auch auf die oben stehende Behandlung des Vorbehaltsgebiets

Mit der vorgesehenen Ausweisung werden keine emittierenden Anlagen angesiedelt, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können.

Gemäß LANIS Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet in einem klimatischen Wirkungsraum.

4.2.5 Landschaft

Das vorliegende Gebiet der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Landschaftsraum „Andernach-Koblenzer Terrassenhügel“.

Die Änderung betrifft einen bereits anthropogen gestörten Bereich. Hier sind die bereits vollzogene Siedlungsentwicklung im Bereich des Siedlungskörpers, die vorhandene Tennisanlage sowie die Verkehrsstrassen zu nennen.

Mit der Planung werden neue Bauvorhaben hinzukommen, die entsprechend in die Landschaft wirken. Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Ausweisung einer Siedlungsfläche keine vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild erfolgen kann. Wie schon zuvor erwähnt, sind diese optischen Störungen aufgrund der bestehenden Nutzungen jedoch bereits heute vorhanden und führen zu keiner erheblichen Beeinträchtigung. In diesem Zusammenhang ist die vorhandene Randeingrünung mit Bäumen und Sträuchern relevant.

Auch führt die vorhandene umgebende Bebauung (hier sind auch Vorhaben zu nennen, die faktisch im Außenbereich liegen, und wohl aus der Umnutzung ehemaliger Betriebsgebäude der Bimsindustrie entstanden sind) dazu, dass sich die geplanten Bauvorhaben in die Landschaft einfügen und zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist durch das aktuelle Vorhaben nicht zu befürchten.

Die Topographie des Plangebiets weist insgesamt eine erschließungsfreundliche Eignung auf.

Der zur Überplanung anstehende Tennisplatz hat bisher gesamtheitlich eine Funktion und Bedeutung für die Sport- und Freizeitgestaltung.

4.2.6 Biologische Vielfalt

Durch die Nutzung der Fläche zu Sport- und Freizeit Zwecken und der damit einher gegangenen Gestaltung und intensiven Pflege hat sich keine Artenvielfalt auf der Fläche herausgebildet.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die entlang den randlichen Grenzen vorhandenen Gehölzbestände.

Mit der angestrebten Siedlungsentwicklung wird es auch weiterhin zu einer dauerhaften Versiegelung einer Teilfläche des Plangebiets kommen, die in Bezug auf die bereits erfolgte Nutzung aber zu keiner weiteren Änderung der Gestalt und der Funktion der Flächen führt.

4.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Planung dient dem Gemeinbedarf um eine ausreichende Erstversorgung der Bevölkerung bei akuten gesundheitlichen Notfällen sicherzustellen (First-Responder).

Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind somit nicht anzunehmen, sondern diesen wird vorgebeugt.

Die nächstgelegene schützenswerte Wohnnutzung findet sich in einer Entfernung von ca. 30 m nördlich sowie ca. 50 m östlich des Plangebiets. Ob ein verträgliches Nebeneinander möglich ist, ist in den nachgeordneten Verfahren zu prüfen.

4.2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Berücksichtigung der Liste der Kulturdenkmäler in der Gemeinde Saffig sind von der Planung keine Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen.

4.2.9 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung kann nach derzeitigem Kenntnisstand ermöglicht werden.

4.2.10 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Keine Betroffenheit

4.2.11 Auswirkungen i.S.d. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

Keine Betroffenheit

4.2.12 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen oder für Wohnzwecke genutzten Flächen beansprucht.

4.2.13 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Es handelt sich um eine bereits anthropogen überformte Fläche. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft finden wenn überhaupt nur in geringem Ausmaß statt.

4.3 Fazit

Die Prüfung der in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Schutzgüter ergibt nach derzeitigem Stand keine Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter. Weitergehende Untersuchungen sind u.U. in den nachfolgenden Verfahren zu erbringen. Da sich die Fläche jedoch im Eigentum der Ortsgemeinde befindet und das Vorhaben der Allgemeinheit gilt, ist eine entsprechende Verlagerung zu rechtfertigen.