

# Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Breisig

## Punktuelle Änderung Ehemaliges Schullandheim

Gemeinde  
Brohl-Lützing

Begründung  
Allgemeiner Teil (A)

Erstellt im Auftrag der Verbandsgemeinde durch:

### Freiraumplanung Diefenthal

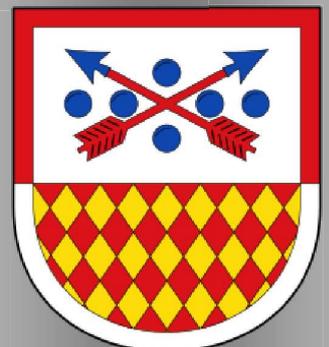
Dipl.-Biogeogr. Bernhard Diefenthal  
Achtstruth 3 \* 56424 Moschheim

Januar 2023

Flächennutzungsplan

der Verbandsgemeinde Bad Breisig

Punktuelle Änderung Gem. Brohl-Lützing (ehem. Schullandheim)



# Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) zur  
**punktuellen Änderung**  
des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Breisig  
(Gemarkung Niederlützingen)

Kreis Ahrweiler

- Allgemeiner Teil -

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Vorbemerkungen / Verfahrensvermerke .....</b>	<b>2</b>
<b>2 Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4 Ziele der Raumplanung und Landesplanung.....</b>	<b>6</b>
<b>5 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
<b>6 Natur und Landschaft .....</b>	<b>9</b>

## 1 Vorbemerkungen / Verfahrensvermerke

Die Ortsgemeinde Brohl-Lützing beabsichtigt die Änderung der Bauflächenausweisung im FNP zur Umnutzung des ehemaligen Schullandheims in südlicher Lage des Ortsteils Niederlützingen. Das Gebäude des ehemaligen Schullandheims wird durch einen Umbau zu Ferienhäusern einer gewünschten Folgenutzung zugeführt. Aufgrund der vorausgegangenen Nutzung ist die Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ am Standort des ehemaligen Schullandheimes vorgesehen.

Für die Umsetzung der Planungsabsicht wird parallel zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans auch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ehem. Schullandheim“ durchgeführt.

Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches, ist es grundsätzlich erforderlich, die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Für die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Fläche daher entsprechend der geplanten Nutzung im Flächennutzungsplan anzupassen. Dieser Entwicklung soll durch die punktuelle Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden.

Der Rat der Verbandsgemeinde Bad Breisig hat in seiner Sitzung beschlossen, die punktuelle Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bad Breisig zur Ausweisung von Sonderbauflächen in der Ortsgemeinde Brohl-Lützing, Ortsteil Niederlützingen, durchzuführen.

Inhaltlich beschränkt sich die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes auf die Umwandlung von Flächen für den Gemeinbedarf in Sonderbaufläche im Süden von Niederlützingen in Anpassung an die geplante Folgenutzung des ehemaligen Schullandheims durch Ferienwohnungen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt sein. Ein solches Verfahren kann durchgeführt werden, wenn die geplante Änderung mit den Grundzügen der bestehenden Planung vereinbar ist und der planerische Grundgedanke unverändert bestehen bleibt. Durch den Umbau des ehemaligen Schullandheims zu Ferienwohnungen, bleibt der Grundgedanke der Planung erhalten. Es erfolgt keine dauerhafte Wohnnutzung.

Die vorliegende Planung begründet oder bereitet kein Vorhaben vor, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter. Hierbei handelt es sich u. a. um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Beeinträchtigung jedoch nicht zu befürchten ist. Entsprechende Schutzgebiete sind im Planbereich und daran angrenzend nicht vorhanden. Die Bauflächen sind bereits heute bebaut und werden teilweise gärtnerisch genutzt. Die Voraussetzungen

für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Planunterlagen bestehen aus:

- der Begründung (Teil A)
- Beschreibung der Änderungspunkte (Teil B)
- dem Flächennutzungsplan im Maßstab 1 : 1.000 (Ortslagenplan)

#### **Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung):**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV90)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG)
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG))

in der jeweils gültigen Fassung

#### **Weitere Planungsgrundlagen sind:**

- Landesentwicklungsprogramm IV vom 7. Oktober 2008
- Teilfortschreibung des LEP IV vom 21.07.2017
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Mittelrhein - Westerwald vom 11.12. 2017
- Aktueller Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Breisig
- Raumordnungsbericht der Landesregierung von 2013

## 2 Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die Ortsgemeinde Brohl-Lützing betreibt die Aufstellung des Bebauungsplans „ehem. Schullandheim“ im Ortsteil Niederlützingen, um eine Folgenutzung des leerstehenden Schullandheims durch den heutigen Eigentümer zu ermöglichen. Hierzu erfolgt eine Umwandlung der bestehenden Fläche für Gemeinbedarf in Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung. Im Rahmen der Nutzungsänderung kommt es nicht zu einer Vergrößerung der vorhandenen Gebäude.

Da die bestehende Ausweisung im Flächennutzungsplan aber nicht der geplanten Ferienhausnutzung entspricht, muss dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden. Das Ziel der Änderung ist die Ausweisung von Sonderbaufläche im Süden der Ortslage von Niederlützingen.

Nr.	Beschreibung	Flächen (ha)
<b>Brohl-Lützing Ortsteil Niederlützingen</b>		
1.	Umwandlung von Fläche für den Gemeinbedarf in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ im Süden von Niederlützingen.	
	Fläche für Gemeinbedarf in Sonderbaufläche	0,3773

Bei der aufgeführten Planung handelt es sich um eine Bestandsübernahme von Bauflächen. Weitere Anbauten oder Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden sind nicht vorgesehen. Dennoch kann es potentiell zu einer Beeinträchtigung angrenzender Offenlandflächen und Gehölzbestände durch die Umnutzung kommen. Eine landespflegerische Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang zur geplanten Eingriffsfläche. Hier sind z. B. Laub- und Obstbaumpflanzungen im Umfeld des Gebäudes möglich.

Eine Eingriffs-Ausgleichsermittlung und Beschreibung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gemäß der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

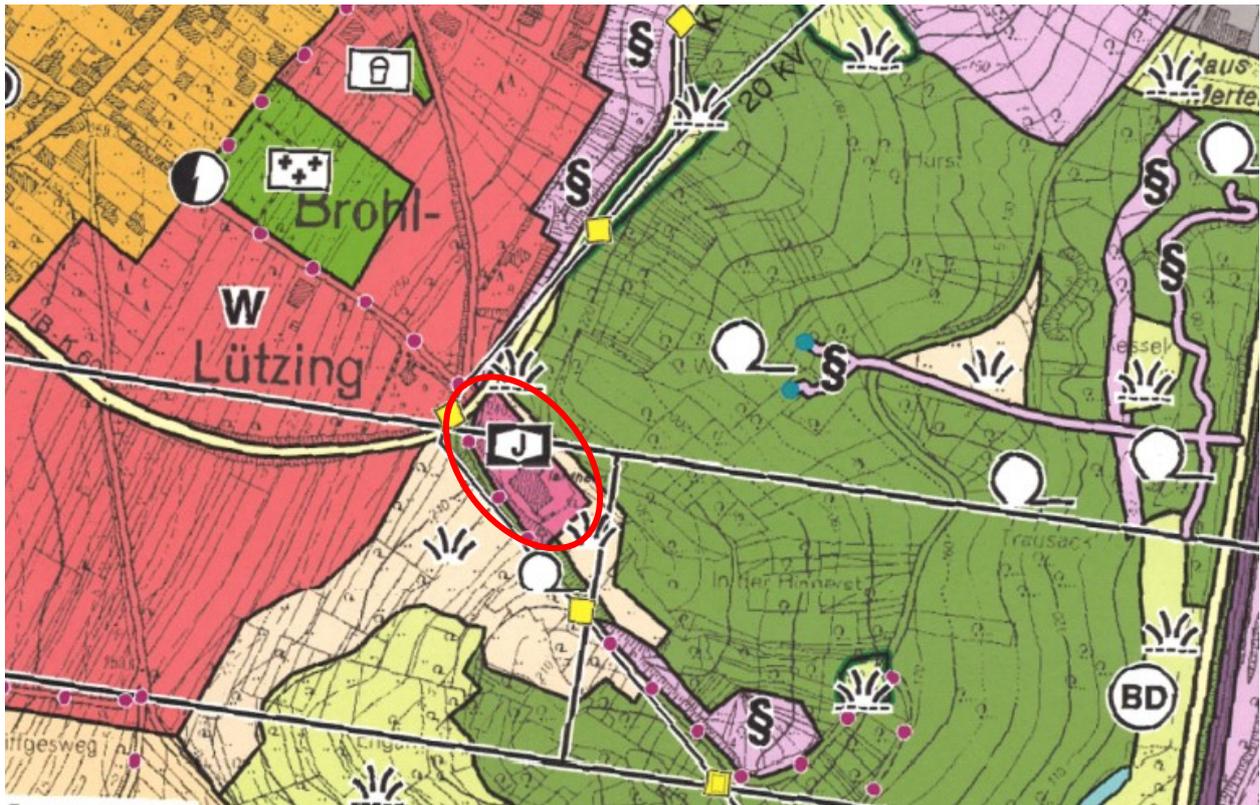


**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes im Süden des Ortsteils Niederlützingen  
(Quelle Luftbild: LANIS RLP)

### 3 Planungsrechtlich bedeutsame Bindungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Breisig wird die Änderungsfläche aktuell als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Sie ist mit einem Symbol für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen versehen. Angrenzend an diese befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für die Forstwirtschaft (siehe Abbildung 2).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“ (LSG-7100-004). Weitere Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nicht im Planänderungsbereich vorhanden.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Brohl-Lützing mit schematischer Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rot umrandet, unmaßstäblich)

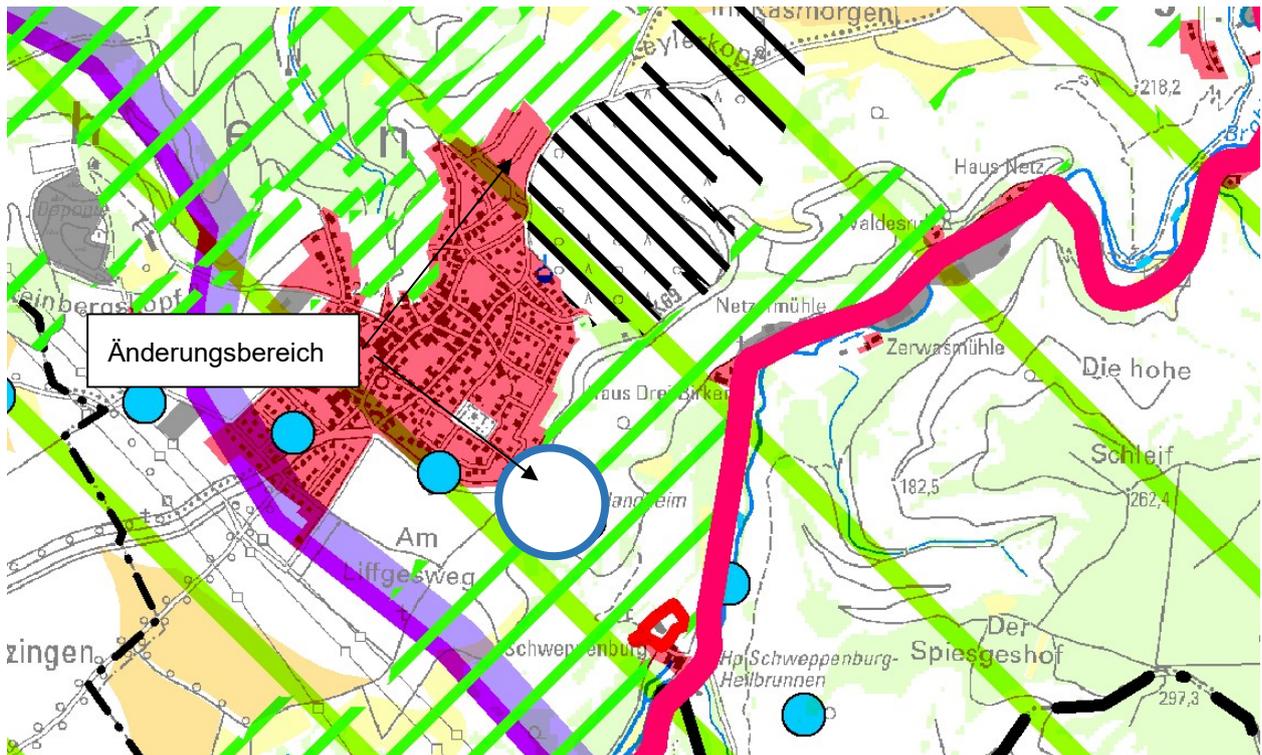
#### 4 Ziele der Raumplanung und Landesplanung

Der regionale Raumordnungsplan von 2017 (RROP) stellt ein umfassendes politisches Rahmenkonzept für die weitere Entwicklung in der Region dar und soll Bindeglied zwischen staatlicher und kommunaler Planung sein. Die Bauleitpläne der Gemeinden sind den im regionalen Raumordnungsplan dargestellten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele sind ferner in den Fachplanungen sowie den raumbezogenen Einzelplanungen und -maßnahmen weiter zu konkretisieren und umzusetzen.

Neben den allgemeinen Zielen und landesplanerischen Vorgaben im Textteil des regionalen Raumordnungsplanes werden der Ortsgemeinde keine besonderen Infrastrukturfunktionen oder Zentralitätsstufen zugewiesen.

Im RROP wird das Plangebiet im Süden der Ortslage bereits als Sonderbaufläche in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus, einem Vorbehaltsgebiet Arten und Biotopschutz sowie einem Ausschlussgebiet für Windenergie dargestellt.

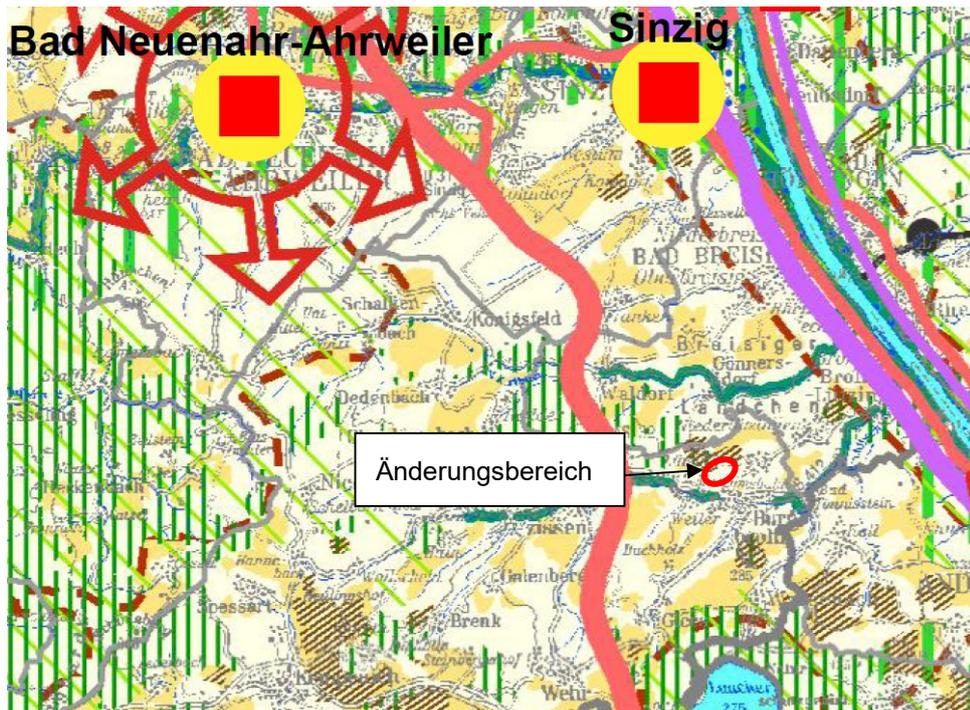
Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Fachbehörden am Änderungsverfahren des FNP beteiligt. Die interkommunale Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wird zeitgleich durchgeführt.



**Abbildung 3:** Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan 2017 mit Darstellung des Änderungsbereiches (dunkelblau umrandet, unmaßstäblich)

**Legende zum Auszug aus dem RROP 2017:**

<b>Freiraumstruktur</b>	<b>Sonstige Planinhalte</b>
Regionaler Grünzug (Z)	Siedlungsfläche Wohnen
Grünzäsur (Z)	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe
Siedlungszäsur (G)	Sonderbaufläche
Vorranggebiet Ressourcenschutz (Z)	Sonderfläche Bund
Vorbehaltsgebiet Ressourcenschutz (G)	Sonstige Waldflächen
Vorranggebiet regionaler Biotopverbund (Z)	
Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund (G)	
Vorranggebiet Grundwasserschutz (Z)	
Vorbehaltsgebiet Grundwasserschutz (G)	
Vorranggebiet Hochwasserschutz (Z)	
Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz (G)	
Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (G)	
Vorranggebiet Landwirtschaft (Z)	
Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (G)	
Vorranggebiet Forstwirtschaft (Z)	
Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft (G)	
Vorranggebiet Rohstoffabbau (Z)	
Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau (G)	
Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
	<b>Administrative Angaben</b>
	Regionsgrenze
	Kreisgrenze
	Verbandsgemeindegrenze



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm IV für Flächen der Verbandsgemeinde Bad Breisig mit Lage des Plangebietes

**Legende zum Auszug aus dem LEP IV:**

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Kooperierendes Zentrum (freiwillig)
- Kooperierendes Zentrum (verpflichtend)
- Oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt (Nachbarländer: nachrichtliche Darstellung)
- Landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt; Sonstiger projektbezogener Entwicklungsschwerpunkt
- Großräumige Schienenverbindung
- Überregionale Schienenverbindung
- Hochgeschwindigkeitsstrecke Flughafen Frankfurt Main - Frankfurt Hahn
- Großräumige Straßenverbindung
- Überregionale Straßenverbindung
- Landesgrenze
- Regionsgrenze
- Kreisgrenze
- Verbandsgemeindegrenze

- Landesweit bedeutsamer Bereich für ...\*
- ... die Landwirtschaft
  - ... die Forstwirtschaft
  - ... die Rohstoffsicherung
  - ... die Windenergie
  - ... Erholung und Tourismus
  - ... historische Kulturlandschaft
  - ... den Grundwasserschutz
  - ... den Hochwasserschutz
  - Großräumig bedeutsamer Freiraumschutz
  - Biotopverbund Kernfläche / Kernzone
  - Verbindungsfläche Gewässer
  - Welterbe Oberes Mittelrheintal
  - Welterbe Limes

\*Die Darstellungen landesweit bedeutsamer Bereiche für die Region Trier basieren auf der Entwurfsfassung zur anstehenden Gesamtfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans, während es sich bei allen anderen Regionen um Ausweisungen in verbindlichen Regionalplänen handelt.

Die landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG wurde beantragt. Die Landesplanung hat die Wirkung, dass die in ihr ausgewiesenen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Eine Betrachtung der Schwellenwertvorgaben entfällt, da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Folgenutzung eines bestehenden Gebäudekomplexes handelt und es nicht zu einer Neuausweisung von Gemischter-, oder Wohnbaufläche kommt.

## **5 Verkehr, Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz ist über die „Fritz-Beck-Straße“ (K69) gegeben. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Der Änderungsbereich ist aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbauten über das bestehende Versorgungsnetz der Ortslage mit Wasser und Strom versorgt. Anbauten oder zusätzliche Neubauten sind nicht vorgesehen.

Es erfolgen zudem keine Veränderungen an der bestehenden Entwässerungssituation durch z. B. zusätzliche Neuversiegelungen.

## **6 Natur und Landschaft**

Die Bewertung der betroffenen Landschaftspotentiale leitet sich aus der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landkreises sowie der Biotopkartierung des Landes ab. Zudem wurden die Schutzgebietsausweisungen des Ministeriums aus dem LANIS berücksichtigt. Im Änderungsbereich sind bis auf das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ keine Schutzgebiete oder Biotope, die in der Biotopkartierung des Landes RLP erfasst sind, vorhanden.

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Rahmen des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Entsprechende Kompensationsflächen und Maßnahmen werden ebenfalls im Bebauungsplanverfahren festgelegt und beschrieben.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Ehemaliges Schullandheim“ untersucht. Hierbei wurden z. B. geeignete Niststandorte für Vogelarten aber auch Quartierstandorte für Fledermäuse durch Öffnungen in der Fassade und des Daches im Bereich der südöstlichen Giebelseite festgestellt. Diese Strukturen sind im Rahmen der Umbauarbeiten dauerhaft zu erhalten bzw. neue Quartierstandorte zu schaffen. Bei einer Beachtung der aufgeführten Vermeidungs-, Minde-

rungs- und Ersatzmaßnahmen sind durch die Umnutzung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Moschheim, Januar 2023  
für die Planung



.....  
(B. Diefenthal)  
Freiraumplanung Diefenthal