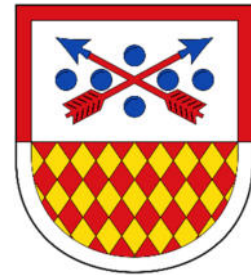


Flächennutzungsplanänderung

"Feuerwehrgerätehaus Waldorf"



Verbandsgemeinde Bad Breisig

Begründung, Städtebaulicher Teil

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

Verbandsgemeinde:	Bad Breisig
Ortsgemeinde:	Waldorf
Gemarkung:	Waldorf
Flur:	5

**Planfassung für die Beantragung der Landesplanerische Stellungnahme
nach § 20 LPlG und der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Stand: Juli 2025

FWI Teamplan GmbH

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

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

E-Mail: info@fwi-teamplan.de
Internet: www.fwi-teamplan.de



Ortsgemeinde:	Waldorf		
Gemarkung:	Waldorf	Flur:	5

Inhaltsverzeichnis

1 Städtebaulicher Teil: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung1	
1.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.....	1
1.2 Verfahrensübersicht.....	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	2
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	3
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	3
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung.....	7
1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung und Alternativenprüfung.....	7
1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP	8
1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen.....	13
1.4.4 Schutzgebiete	14
1.4.4.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz	14
1.4.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	14
1.4.5 Straßenplanungen	15
1.4.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes	15
1.4.7 Geologische Vorbelastungen.....	15
1.4.8 Denkmalschutz	15
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	16
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	16
1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	16
1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	16
1.6 Geplante Darstellung	16
2 Umweltbericht.....	17
3 Zusammenfassende Erklärung.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	1
Abbildung 2: Luftbild.....	1
Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Breisig	3
Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV	5
Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald.....	5
Abbildung 6: Alternativflächen	8
Abbildung 7: Sturzflutgefährdungskarte.....	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	2
-------------------------------------	---

Anlagen:

Anlage 1: Landespflegerischer Bestandsplan, Stand: Februar 2025

Anlage 2: Kompensationsfläche außerhalb des Plangebietes, Stand Februar 2025

Anlage 3.1: Unterlagen zum Antrag auf Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG aufgrund der Inanspruchnahme einer nach § 15 Abs. 1 Satz 3 LNatSchG pauschal geschützten Wiesenfläche, Stand April 2025

Anlage 3.2: Ergebnisse der Grünlandkartierung. Stand: Sept. 2023

Anlage 3.3: Plan zum Ausnahmeantrag, Stand Februar 2025

Anlage 4: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“. Stand: August 2024

1 Städtebaulicher Teil:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird wie folgt umgrenzt: Im Norden beginnt in einer Entfernung von gut 100 m die Ortslage von Waldorf. Dazwischen liegen landwirtschaftlich genutzte oder mit Gehölzen bestandene Flächen. Im Osten liegt ein Feldgehölz, im Süden und im Westen auf der anderen Seite der Landesstraße 82 landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,32 ha

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Maßstab ca. 1:10.000)

Abbildung 2: Luftbild



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab ca. 1:2.000)

1.2 Verfahrensübersicht

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Regelverfahren aufgestellt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	29.04.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beantragung der Landesplanerischen Stellungnahme	
Bekanntgabe der Landesplanerischen Stellungnahme	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Feststellungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

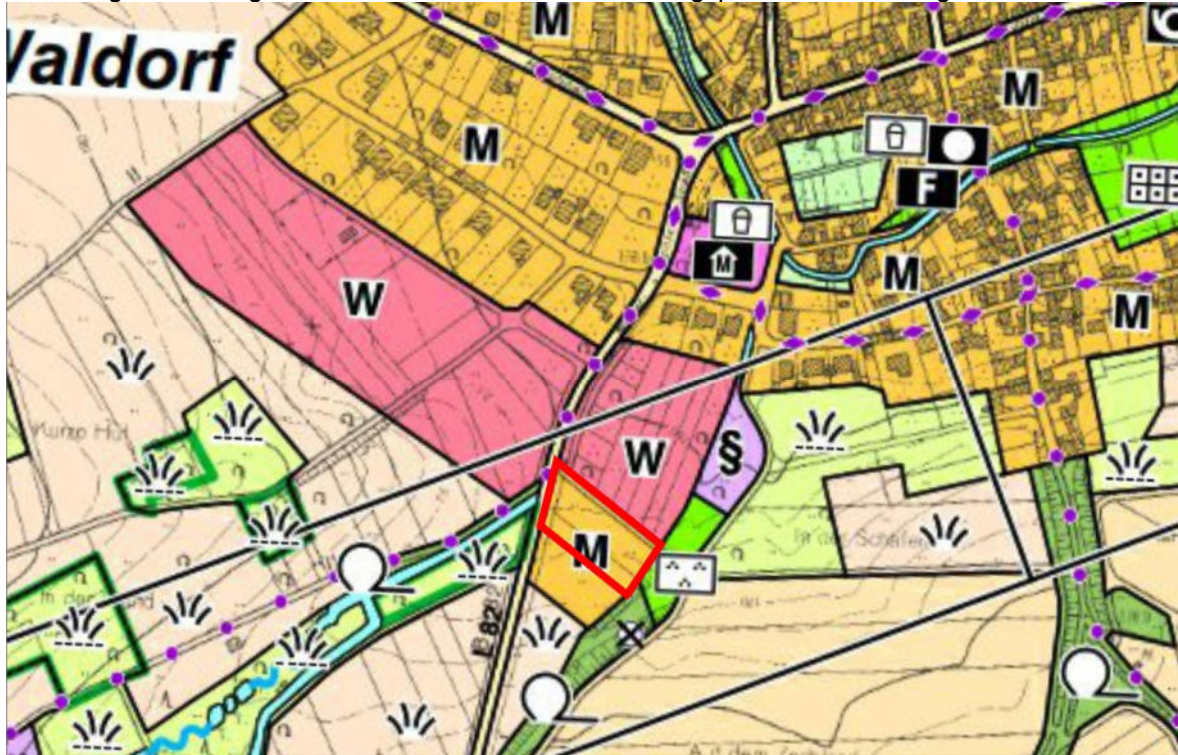
Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans ist der baulich problematische Zustand des vorhandenen Feuerwehrgerätehauses in der Ortsgemeinde Waldorf. Ein Neubau ist unumgänglich, aber aufgrund der beengten Verhältnisse und der potenziellen Hochwasserbetroffenheit des vorhandenen Standortes nur an anderer Stelle in der Ortsgemeinde möglich.

Bauplanungsrechtlich fällt das für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses vorgesehene Grundstück in den Außenbereich. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein „privilegierte Vorhaben“ nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, kann das Vorhaben nur umgesetzt werden, nachdem ein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Ortsgemeinde Waldorf in seiner Sitzung am 24.04.2024 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“ aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bad Breisig stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar. Da der Bebauungsplan die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorsieht, widerspricht dies dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB. Deshalb wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilfortgeschrieben.

Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Breisig



(Maßstab 1:5.000)

1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

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

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 1 und 6 des LEP IV in einem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur und mit hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl (8 bis 20 Zentren in ≤ 30 Pkw-Minuten). Die Aussagen der Karte 2, nach welcher für das gesamte nördliche Rheinland-Pfalz eine demografische Schrumpfung wegen einem Wanderungsgewinn, der kleiner ist als der Sterbeüberschuss projiziert wird, ist mittlerweile überholt. Nach Karte 3 handele es sich bei Waldorf um ein Gebiet mit zwei besonders altersspezifischen Problemlagen (Anteil an 65- bis 80-jährigen und 80-jährigen laut nachrichtlicher Übernahme aus dem Fachbeitrag). Karte 4 des LEP IV bezieht sich auf die Lage im europäischen Raum und ist für die Bauleitplanung weniger von Relevanz. Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 5 zwischen zwei landesweit bedeutsamen Entwicklungsbereichen, im Norden dem ‚Europäischer metropolitaner Verflechtungsraum Rhein-Ruhr‘ und im Süden dem ‚Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung Koblenz/Mittelrhein/Montabaur‘.

Die Ortsgemeinde Waldorf ist nach Karte 7 des LEP IV von nicht einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug)‘ überdeckt bzw. davon umgeben.

An Landschaftsbildtypen kommen nach Karte 8 des LEP IV im Westen der Gemarkung eine ‚Waldbetonte Mosaiklandschaft‘ und im Osten die ‚Offenlandbetonte Mosaiklandschaft‘ vor. Waldorf liegt in Gänze in der ‚Vulkanisch geprägte Landschaft‘. In der Karte 9 des LEP IV ist der südliche Teil der Ortsgemeinde und somit auch das Plangebiet als ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ Nr. 26 b „Pellenz und Umfeld des Laacher Sees“

gekennzeichnet. Der Erholungs- und Erlebnisraum ‚Pellenz und Umfeld des Laacher Sees‘ wird im Anhang 2 zum LEP IV wie folgt beschrieben: *„Durch eine Vielzahl bewaldeter Vulkankuppen, ansonsten überwiegend durch Offenland (Ackerbau) geprägter Landschaftsraum. Verbreitet Gesteinsabbau. Durch teils schroff eingeschnittene Wiesentäler gegliedert, deren Talhänge bewaldet mit Komplexen aus Trockenwald und -gebüsch, Felsen und Trockenrasen.“* Dieser Landschaft kommt eine landesweite Bedeutung als *„Landschaft mit bundesweit einzigartiger vulkanischer Prägung“* zu.

Gemäß Grundsatz G 90 werden »Landschaftstypen« dargestellt, um die Eigenart, Vielfalt und Schönheit der rheinland-pfälzischen Landschaften dauerhaft zu sichern. Nach Ziel Z 91 bilden die Landschaftstypen die Grundlage für die Darstellung von Erholungs- und Erlebnisräumen, in denen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft vorrangig zu sichern und zu entwickeln sind.

Nach Karte 18 ist das die Ortsgemeinde nicht von einem ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus‘ überdeckt.

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 10 des LEP IV nicht innerhalb einer historischen Kulturlandschaft, die nach Z 92 LEP IV zu erhalten und zu entwickeln sind.

Die Ortsgemeinde ist nach Karte 11 außerhalb der Siedlungsbereiche im Süden und westlich der Autobahn großzügig vom ‚landesweiten Biotopverbund‘ überdeckt.

Das Gemeindegebiet liegt nach Karte 12 nicht in einem ‚Bereich von herausragender Bedeutung für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung‘.

‚Landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz‘ in Karte 13 sind im Gemeindegebiet nicht dargestellt.

Die Ortsgemeinde liegt nach Karte 14 innerhalb eines ‚klimaökologischen Ausgleichsraumes‘. Luftaustauschbahnen sind entlang des Vinxtbaches dargestellt, allerdings erst östlich von Gönnersdorf und nicht auf dem Gemeindegebiet von Waldorf.

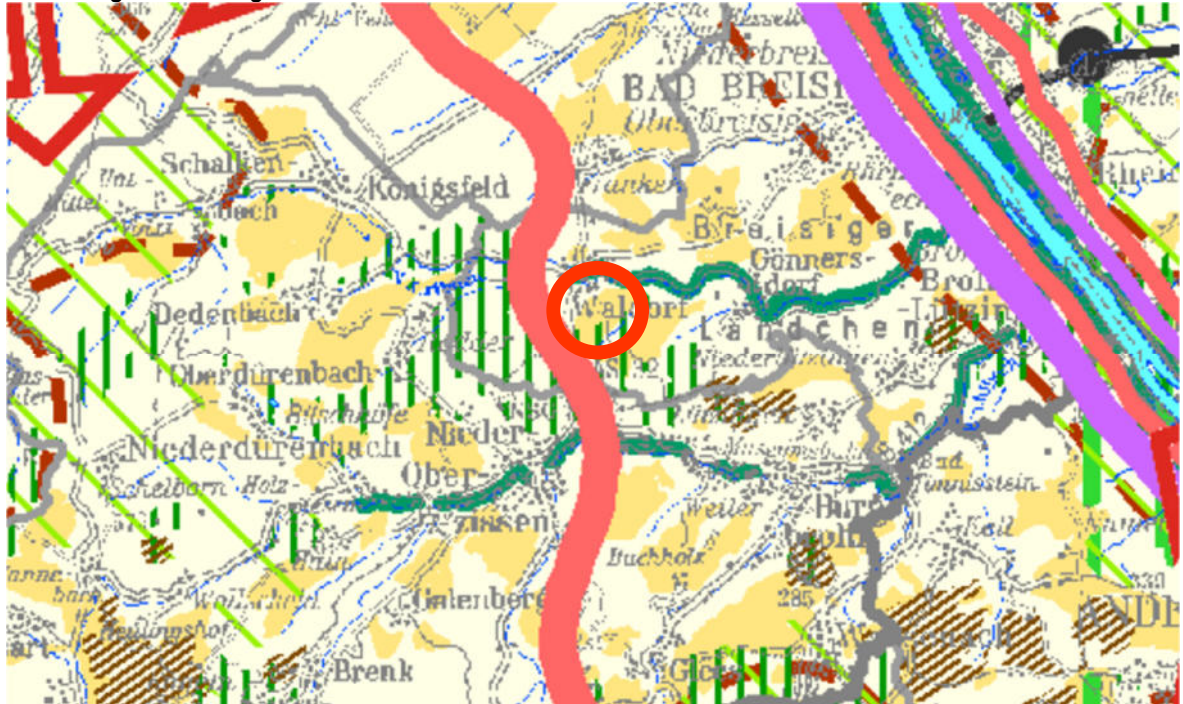
Teile der Ortsgemeinde sind nach Karte 15 ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Landwirtschaft‘. Grundsatz G 121 verlangt, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für außerlandwirtschaftliche Zwecke auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Ein ‚Landesweit bedeutsamer Bereich für die Forstwirtschaft‘ findet sich nach Karte 16 nicht innerhalb der Ortsgemeinde.

Aus dem Fachbeitrag zum Leitbild Rohstoffsicherung wurden für das Gemeindegebiet keine Bereiche mit ‚bedeutsame standortgebundene Vorkommen mineralischer Rohstoffe‘ nachrichtlich in das LEP IV übernommen. Es finden sich nach Karte 17 auch keine ‚landesweit bedeutsamer Bereich für die Rohstoffsicherung‘.

An das funktionale Verkehrsnetz ist Waldorf nicht über eine großräumige Verbindung angebunden. Karte 20 „Leitbild erneuerbare Energien“ trifft keine Aussage für die Ortsgemeinde.

Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV

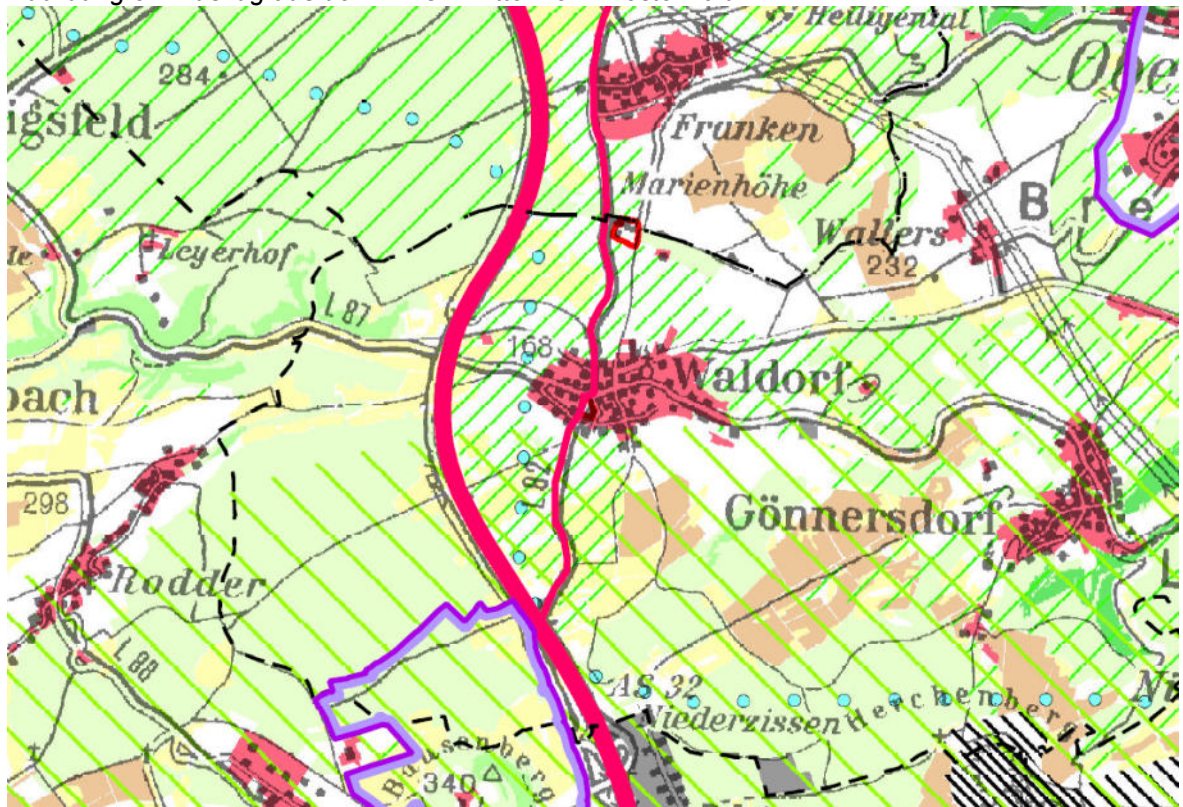


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

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

Abbildung 5: Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Demnach und aufgrund von Text und Textkarten des RROP wird das Gemeindegebiet mit Kennzeichnungen überlagert.

- Lage im verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur (Karte 01). Die Ortsgemeinde liegt innerhalb eines Schwerpunkt- oder Schwerpunktentwicklungsraumes der Raum- und Siedlungsstrukturentwicklung (Karte 02) und in dem besonders planungsbedürftigen Raum ‚Nördlicher Mittelrhein‘ (Karte 13).
- Der Ortsgemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie liegt im Nahbereich des Grundzentrums Bad Breisig. (Karte 03).
- Die Ortsgemeinde liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges, aber im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion (Karte 04).
- Innerhalb der Ortsgemeinde sind Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund vorhanden, der landesweite Biotopverbund geht über diese Flächen hinaus. Die Ortsgemeinde ist zusätzlich mit einem „Wanderkorridor regionaler-überregionaler Bedeutung überdeckt (Karte 05).
- Die Karte 6 als Radonprognose-Karte ist durch die online verfügbaren Informationen des Landesamtes für Umwelt zum Radon überholt.
- Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Grundwasserschutz sind im Gemeindegebiet nicht dargestellt.
- In den Offenlandbereichen befinden sich sowohl Vorrang- als auch Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft.
- In den Waldgebieten sind keine Vorrang- und nur geringfügig Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft, der weit überwiegende Teil ist als sonstige Waldfläche im RROP enthalten.
- Der südliche Teil der Gemarkung ist mit der Kennzeichnung Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus überlagert (Karte 07).
- Ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffabbau findet sich nicht im Gemeindegebiet.
- Die Ortsgemeinde liegt nicht innerhalb einer bedeutsamen historischen Kulturlandschaft, aber in der regional bedeutsamen historischen Kulturlandschaft 1.5 „*Linke Rheinseite bei Sinzig*“, die über folgende Nutzungen und prägende Merkmale verfügt: „*Streuobstwiesen, extensive Grünlandnutzung*“. (Karte 08 und Tabelle 4).
- Über das Gemeindegebiet verläuft als großräumige Straßenverbindung die Autobahn 61, allerdings ohne einen Anschlusspunkt für Waldorf, und durch die Ortslage als flächenerschließende Verbindung die L 82. An das funktionale Netz des öffentlichen Verkehrs ist die Ortsgemeinde über eine flächenerschließende Busverbindung angebunden. An das funktionale Radwegenetz ist die Ortsgemeinde nicht angebunden (Karte 11).

Das Plangebiet an sich ist lediglich von dem großflächigen Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus und besondere Klimafunktion flächig überdeckt. Der geplante Standort der Feuerwehr grenzt an ein Vorranggebiet des regionalen Biotopverbunds an, ist aber nicht davon überlagert.

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung.

Im Übrigen werden aufgrund der großmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen übergeordneter Planungen und der städtebaulichen Ordnung

1.4.3.1 Ziel der Innen- vor der Außenentwicklung und Alternativenprüfung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) als auch im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt. In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden.

Der derzeitige Standort der Feuerwehr befindet sich inmitten der Ortslage von Waldorf, in äußerst beengten Verhältnissen. Der bauliche Zustand ist so kritisch, dass eine Sanierung nicht wirtschaftlich erscheint. Davon unabhängig, ist allein die Zufahrt entlang des Vinxtbaches sehr beengt, was ein zügiges Ausrücken erschwert. Weiterhin ist das Gebäude, welches vom Vinxtbach nur über die Straße ‚Am Weiher‘ getrennt wird, bei Hochwasser- bzw. Starkregenereignissen selbst betroffen, was nicht nur maßgeblich mit ursächlich für die schlechte Gebäudesubstanz ist, sondern auch die Funktionserfüllung der Feuerwehr problematisch macht.

Aus diesem Grund, in Verbindung mit dem baulichen Zustand des Gebäudes, ist eine Verlagerung des Standortes erforderlich.

Insgesamt ist die Ortslage von Waldorf bis auf die Neubaugebiete am Rand sehr dicht bebaut. Unbebaute Freiflächen finden sich nicht. In den Wohngebieten am Rand der Ortslage sind Feuerwehrgerätehäuser als „Anlagen der Verwaltung“ nur ausnahmsweise zulässig. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass ein anderer Standort, als in Wohngebieten in jedem Fall zu bevorzugen ist. Es verbleibt daher nur ein Ausweichen in den Außenbereich bzw. an den Ortsrand.

Bei der Auswahl eines neuen Standortes ist die Erreichbarkeit der gesamten Ortslage innerhalb der Einsatzzeit von Bedeutung. In Waldorf stellt sich die örtliche Situation so dar, dass eine Einhaltung der Einsatzzeit aufgrund der geringen Größe des Ortes von jedem Standort aus gegeben ist. Deshalb gibt es diesbezüglich keine Einschränkung, welcher Ortsrand zu bevorzugen ist. Bei Betrachtung der Ortsränder ist der Bereich nördlich der Ortslage wegen der Topografie weniger geeignet als die Tallage. Hier sind im Süden beidseitig der L 82 bzw. parallel zu der Straße ‚Im Hufen Boden‘ im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen enthalten. Diese sollen auch in absehbarer Zeit entwickelt werden, weshalb sie für den Standort des neuen Feuerwehrgerätehauses nicht zur Verfügung stehen. Es verbleiben noch die Ortseinfahrten im Osten an der Hauptstraße [1] und der Neustraße [2], im Westen an der Königsfelder Straße [3] und im Süden (südlich der geplanten Wohnbauflächen) an der Zissener Straße [Plangebiet].

Abbildung 6: Alternativflächen



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 27.05.2023, Maßstab ca. 1:8.000)

- [1] Von Gönnersdorf aus kommend, wäre an der Hauptstraße ein potenzieller Standort, hier steigt das Gelände nach Norden an und fällt nach Süden stark ab. Ein Feuerwehrrätehaus ist aus topografischen Gründen nicht zu verwirklichen. Südlich der Hauptstraße fließt zusätzlich der Vinxbach nah an der Hauptstraße entlang, er ist in diesem Abschnitt als Mittelgebirgsbach ein nach § 30 BNatSchG pauschal geschütztes Biotop. Nördlich der Hauptstraße liegt ein kartiertes Biotop (Gebüsche NW Gönnersdorf).
- [2] Nördlich der Neustraße steigt das Gelände ebenfalls an und eine Obstwiese wäre betroffen.
- [3] Der Bereich westlich der Ortslage an der Königsfelder Straße wäre beidseitig topografisch potenziell geeignet. Allerdings beginnt dort unmittelbar an die letzte Bebauung angrenzend ein Vorranggebiet regionaler Biotopverbund. Die Planung wäre demnach, ohne zeit- und kostenaufwendiges und ergebnisoffenes Zielabweichungsverfahren, nicht zu verwirklichen.

Es verblieb daher nur das Plangebiet als geeigneter Standort. Für den Standort spricht zusätzlich, dass er schon im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist.

1.4.3.2 Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Durch die Lage des Plangebietes in Vorbehaltsgebieten sind Grundsätze des Regionalen Raumordnungsplan betroffen.

Die Grundsätze **G 71 bis G 75** sowie **G 95 bis Z 105** sind in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat aus dem RROP (die Begründung zum Grundsatz wird nur wiedergegeben, sofern der Grundsatz an sich anzuwenden ist) 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.

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht im regionalen Grünzug und Waldgebiete sind nicht betroffen. Der Grundsatz ist damit beachtet.

„G 72

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

Begründung/Erläuterung:

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

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalen Grünzuges. Die offenen Bereiche können von kleinklimatischer Bedeutung sein, weshalb im Bebauungsplan in der Planungshoheit der Ortsgemeinde Begrünungsmaßnahmen festgesetzt wurden. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

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

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche, Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums, Luftaustauschbahnen sind aber nicht betroffen. Um den bisherigen Luftaustausch auch nach der Bebauung zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan in der Planungshoheit der Ortsgemeinde die Höhe der Bebauung beschränkt und über textliche Festsetzung für eine Begrünung gesorgt. Es wird keine Riegelwirkung hinsichtlich etwaiger Luftabflüsse entstehen. 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, Temperatúrausgleich 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:

Das Plangebiet liegt ganz am Rand des Vorbehaltsgebietes besondere Klimafunktion. Eine Betroffenheit des Gebietes ist aufgrund der nur seltenen Nutzung nicht gegeben. Auswirkungen durch das Plangebiet, z.B. aufgrund der Versiegelung und Bebauung drängen sich wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht auf. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Anteilsbegrünung und der Randeingrünung werden mögliche Auswirkungen zudem vermieden und vermindert. Der Grundsatz ist daher beachtet. Tiefergehende Klimagutachten sind aufgrund der Lage und der Größe 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.

Abwägung:

G 75 bezieht sich auf Wohngebiete und ist daher für die vorliegende Planung nicht von Relevanz. Dennoch hat die Ortsgemeinde einen Hinweis in ihren Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 1.4.7).

Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus nach RROP

„G 95

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

Abwägung:

Die Ausweisung des Standortes für ein neues Feuerwehrgerätehaus 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.“

Abwägung:

Ein neues Feuerwehrgerätehaus 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.“

Abwägung:

Die Gehölzfläche im Osten und die Randeingrünung 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.“

Abwägung:

Der Grundsatz ist auf die Ortsgemeinde Waldorf nicht anzuwenden. Waldorf liegt nicht in einem der genannten Flusstäler.

„G 99

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

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der vorliegenden Planung.

„G 100

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

Abwägung:

Das Feuerwehrgerätehaus 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.“

Abwägung:

Die Planung von Regionalparks ist im Bereich um Waldorf laut Karte 4 nicht vorgesehen.

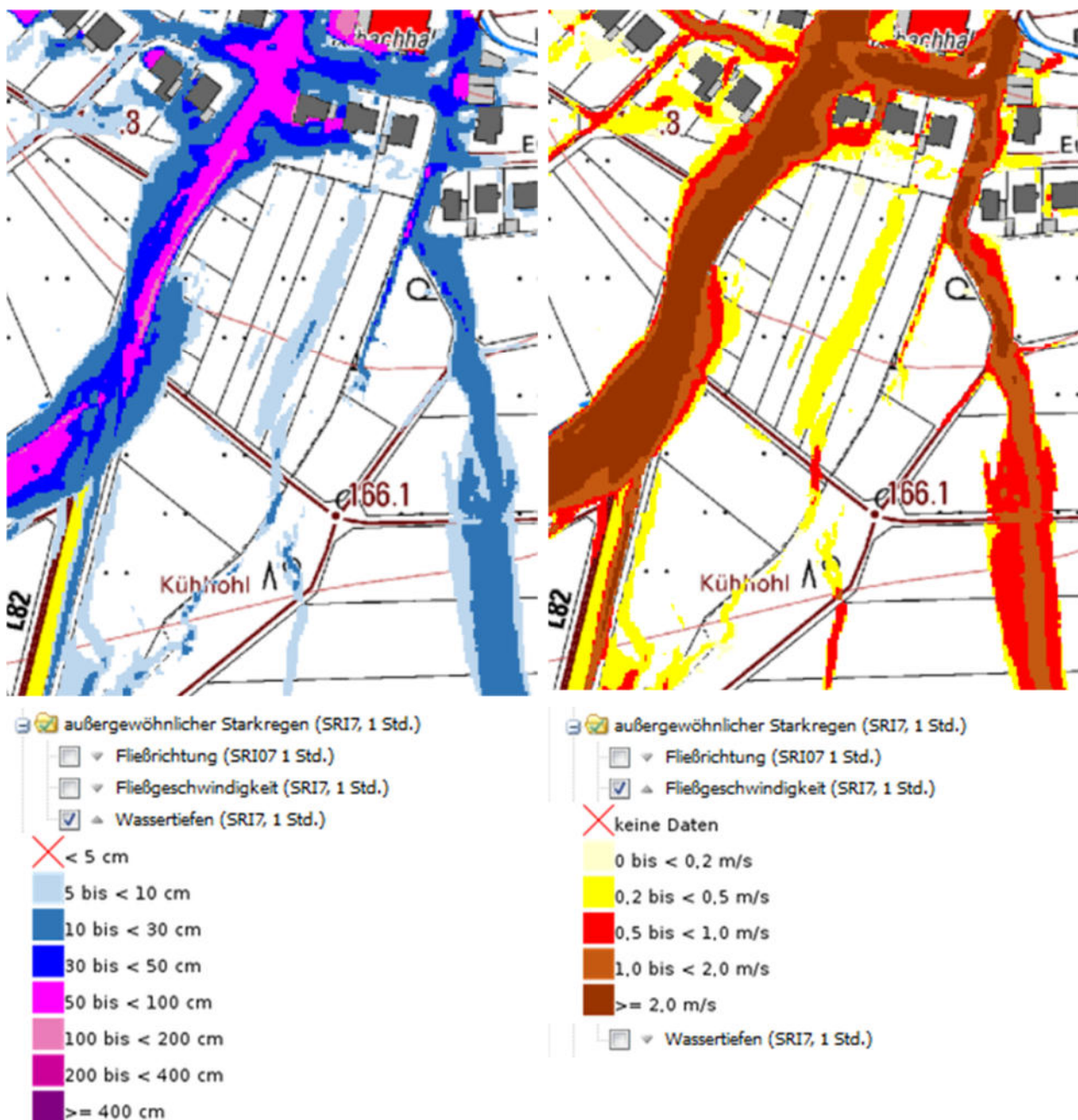
G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.3.3 Hochwasser und Starkregen

Die Fläche befindet sich außerhalb eines gesetzlichen Überschwemmungsbereichs und außerhalb des nachrichtlichen Hochwassers HQ 200. Es liegt auch keine Überflutungsgefährdung bei HQ extrem vor. Die Fläche ist durch Starkregenereignisse nicht in besonderem Maße bedroht. Mit dem Inkrafttreten des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zum 01.09.2021 hat ein Paradigmenwechsel in Richtung einer stärker risikobasierten Hochwasservorsorge stattgefunden. Die Bauleitplanung muss den risikobasierten Planungsansatz abbilden und hat die städtebauliche Entwicklung von hochwassergefährdeten Flächen abzuarbeiten.

Zu Überflutungsgefährdung bzw. Wassertiefen bei Hochwasser gibt es keine Aussagen.

Abbildung 7: Sturzflutgefährdungskarte



(Quelle: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10361/>, o. Maßstab, letzter Aufruf 04.02.2025)

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarten des Landes Rheinland-Pfalz ist das Plangebiet im Falle eines Starkregenereignisses nur im Westen entlang der Landesstraße bzw. des Verlaufes des „Bach vom Welberg“ und im Osten aus dem Hangbereich heraus gefährdet. In obiger Abbildung ist ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) wiedergegeben. Die Niederschlagsmengen des SRI 7 entsprechen etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit. In Rheinland-Pfalz entspricht dies einer Regenmenge von ca. 40 – 47 mm (bzw. l/m²) in einer Stunde. Im Falle eines solchen Regenereignisses würden für geringe Teile des Plangebietes Wassertiefen bis zu 50 cm sowie Fließgeschwindigkeiten bis über 2,0 m/s erreicht. Höhere Wassertiefen sowie eine Ausdehnung der Überflutungsfläche sind bei noch intensiveren (extrem und/oder länger andauernd) Starkniederschlägen gegeben. Eine Überprüfung der Sturzflutgefahrenkarte ergab, dass auch bei einem extremen Starkregen (SRI10, 4 Std.) die Gefährdung im Untersuchungsgebiet auch weiterhin nur im Westen und marginal im Osten des Plangebietes vorliegt, dann allerdings in größerer Ausdehnung und mit höheren Wassertiefen. Der betroffene Bereich im Westen ist nicht für eine Bebauung vorgesehen, er liegt innerhalb der Bauverbotszone. Der östliche Abflussweg ist deutlich geringer, aber auch hier ist in der Objektplanung auf einen entsprechenden Objektschutz und ein Freihalten bzw. schadloses Ableiten der Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen zu achten. Eine schadlose Ableitung der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Niederschlagswässer ist im Rahmen der Entwässerungsfachplanung zu berücksichtigen.

1.4.4 Schutzgebiete

1.4.4.1 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Trinkwasserschutzgebiete, Mineralwassereinzugsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Offene Oberflächengewässer liegen nicht unmittelbar im Plangebiet. Der „Bach vom Welberg“ quert in Höhe des Plangebiets die Landesstraße von Südwest nach Nordost und verläuft danach ab dem Wirtschaftsweg weg, parallel zur Landesstraße in den Vinxtbach. Die Querung des Vinxtbaches unter der Landestraße tangiert den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

1.4.4.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete des Natura-2000 Netzes umgrenzen die Ortsgemeinde mit dem FFH-Gebiet „Vulkankuppen am Brohlbachtal“. Es liegt in einer Entfernung von über 500 m im Süden bis Westen. Das Vogelschutzgebiet „Unteres Mitterheingebiet“ befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung südöstlich.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Rheinahreifel“. Nach § 1 Abs. 2 sind die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassendem Bebauungsplan mit baulicher Nutzung und innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht in der Nähe.

1.4.5 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung ist eine verkehrsgerechte Anbindung des Feuerwehrgerätehauses im Zuge mit der Entwicklung des Wohngebietes nördlich der L 82 beabsichtigt. Bis dahin ist gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zur Bebauungsplanaufstellung die Anbindung über den vorhandenen Wirtschaftsweg möglich.

Eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erfolgt auf der Ebene der Fachplanung.

1.4.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet an sich verfügt derzeit nicht über eine innere Erschließung. Es grenzen auch keine Leitungen an das Plangebiet an. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bedarf einer gesonderten Fachplanung.

Das Niederschlagswasser versickert derzeit vor Ort bzw. läuft breitflächig der Topografie folgend in Richtung Ortslage ab.

1.4.7 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 25,1 kBq/m³ und das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 51,3¹. Damit liegt der Wert des Radonpotenzials über 44, d.h. oberhalb eines Wertes, für den das Landesamt für Umwelt bauliche Vorkehrungen empfiehlt. Das Gebäude wird nicht unterkellert und dient auch nicht den dauernden Aufenthalt von Menschen, so dass keine Gefährdung der Gesundheit zu erwarten ist. Dennoch hat die Ortsgemeinde einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält ebenfalls keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

1.4.8 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich laut der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie um eine archäologische Verdachtsfläche, bei der der archäologische Sachstand im Rahmen der flächigen Oberbodenanträge geprüft werden soll. Diese Information wird von der Ortsgemeinde im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und von der Verbandsgemeinde im Planvollzug, d.h. bei der Errichtung bzw. Bauvorbereitung für das Feuerwehrgerätehaus.

Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichtliche Denkmalpflege wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan keine Bedenken geäußert.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 04.02.2025

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 04.02.2025

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet ist nicht Lärmquellen umgeben. Die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind vorliegend nicht von Relevanz, weil ein Feuerwehrgerätehaus ohne schutzbedürftige Nutzung geplant ist. Von Bedeutung sind die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen.

1.5.2 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes befand sich bis 2024 die Baustelleneinrichtung für die Glasfaserverlegung im Ort. Bis dahin wurde die Fläche als Wiese genutzt. Nach Fertigstellung des Glasfasernetzes wurde die Fläche geräumt wieder an die Ortsgemeinde übergeben.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden in Richtung Ortslage ab. Insgesamt beträgt der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung rund 4 m.

1.5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet wurden von der Ortsgemeinde erworben. Der Wirtschaftsweg befand sich bereits in Gemeindeeigentum

1.6 Geplante Darstellung

Der Änderungsbereich verfügt über eine Größe von 0,32 ha und ist als gemischte Baufläche dargestellt werden. Auf den Bedarf an einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wurde bereits in Kapitel 1.3 eingegangen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entfällt gemischt Baufläche. Diese Änderung ist gerechtfertigt, da auch innerhalb einer gemischten Baufläche bzw. eines Mischgebietes Feuerwehrgerätehäuser zulässig sind.

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 wurde für den Bebauungsplan mit E-Mail vom 22.05.2025 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 Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren. Die Änderungsfläche des Flächennutzungsplans 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 „Feuerwehrgerätehaus Waldorf“ der Ortsgemeinde Waldorf, Stand: April 2025 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.

Bad Breisig, den

Marcel Caspers
(Bürgermeister)