



JUNGER LANDKREIS
MIT TRADITION

Kreisverwaltung Mayen-Koblenz · Postfach 20 09 51 · 56009 Koblenz
Verbandsgemeindeverwaltung
Vallendar
Postfach 1163
56171 Vallendar



Aktenzeichen: 63 P.610 – 12
Zimmer-Nr.: 424
Telefax: 0261/1088-409

Auskunft erteilt: Frau Langowski
Telefon: 0261/108-409
E-Mail: Dorothea.Langowski@kvmyk.de

Datum: 26.02.2024

**Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Vallendar;
Genehmigung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsge-
meinde Vallendar gemäß § 6 Abs. 1 BauGB**

**Antrag der Verbandsgemeinde Vallendar vom 20.11.2023, Az.: FB 2 610-12
Eingangsdatum 27.11.2023,**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen am 20.11.2023 beantragte Genehmigung der Neuaufstellung des Flächen-
nutzungsplanes der Verbandsgemeinde wird hiermit gemäß § 6 Abs. 1 des Baugesetz-
buches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt
geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. der
Zuständigkeitsverordnung zum BauGB vom 21.12.2007 (GVBl.2008, S. 22) erteilt.

**Von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes rausgenommen werden fol-
gende Flächen und Darstellungen:**

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Änderung W 0, Gebiet West und Gebiet Ost, OG Weitersburg

Die Ortsgemeinde Weitersburg beabsichtigt diesen Bereich im Rahmen eines Bebau-
ungsplanes städtebaulich zu ordnen. Für einen Teilbereich der Flächen liegen der Orts-
gemeinde 3 Planvarianten mit unterschiedlichen Flächen- und Nutzungskonzepten vor.
Der diesbezügliche Entscheidungsprozess sowie die künftige Entwicklung der Flächen
sind noch nicht abgeschlossen.

N:\Sachgebiete\Bauleitplanung\VG Vallendar\FNP\FNP_Neuaufstellung_Gen.docx

Seite 1 von 4

Kreisshaus:
Bahnhofstraße 9
56068 Koblenz
Parkplatz/Einfahrt:
Friedrich-Ebert-Ring

Internet
www.mayen-koblenz.de
E-Mail
info@mayen-koblenz.de

Telefon 0261/108-0
Telefax 0261/359860

Bankverbindungen:
Sparkasse Koblenz
BLZ 570 501 20
Konto-Nr. 1 024
IBAN: DE18 5705 0120 0000 0010 24
BIC: MALADE51KOB

Kreissparkasse Mayen
BLZ 576 500 10
Konto-Nr. 8 591
IBAN: DE82 5765 0010 0000 0085 81
BIC: MALADE51MYN

Postbank Köln
BLZ 370 100 50
Konto-Nr. 24 60-508
IBAN: DE44 3701 0050 0002 4605 08
BIC: PBNKDEFF

Volksbank RheinAhrEifel eG
BLZ 577 615 91
Konto-Nr. 8010305000
IBAN: DE76 5776 1591 8010 3050 00
BIC: GENODED1BNA

Sprechzeiten:
mo.-fr. 8:30 bis 12:00 Uhr

Um der Gemeinde Spielraum für ihre Entscheidung zu lassen und das Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes zeitlich nicht zu strapazieren, hat der Verbandsgemeinderat beschlossen, diese Flächen als „weiße Flächen“ darzustellen.

Solange für diesen Bereich keine Teilfortschreibung/ Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt, gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in der seit 1995 wirksamen Fassung fort.

Auf die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 2.3.1, Seite 36, Teil C und Pkt. 4.5.1, Seite 131, Teil D wird verwiesen.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauGB:

Änderung V-7 N, Wohnbaufläche Fasanenweg, Stadt Vallendar

Diese Fläche ist im RROP als Vorranggebiet Forstwirtschaft, Vorbehaltsgebiet Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Bodenschutzwald und Landschaftsschutzgebiet (Planung) dargestellt. Darüber hinaus ist hier eine Altablagerung kartiert (ehem. Deponie).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden aus der Öffentlichkeit Bedenken gegen diese Darstellung geäußert, die auf fundierten Erkenntnissen (Gutachten) basieren.

Die Bedenken betreffen die Tragfähigkeit des Bodens in diesem Bereich, die nicht ausreichend vorhanden ist und nur mit Hilfe aufwendiger, technischer Maßnahmen hergestellt werden müsste. Die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahmen wäre dann immer noch fraglich und die Gefahr eines Hang-/Erdrutsches, wie an anderen Stellen bereits in der jungen Vergangenheit geschähen, hoch und gegeben.

Aus v.g. Gründen hätte die Darstellung der Wohnbaufläche nicht erfolgen dürfen (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich nicht zu gefährden und das Risiko von möglichen Schäden in diesem Bereich zu minimieren, wird die Darstellung der Fläche, als Wohnbaufläche, aus der Genehmigung herausgenommen.

Die Ursprungsdarstellung des Flächennutzungsplanes in der seit 1995 wirksamen Fassung gilt hier fort.

Änderung VW – 2 N, Wohnbaufläche „Haus Reginaberg“, Stadt Vallendar und OG Weitersburg

Umwandlung Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung „Kloster“ in Wohnbaufläche. Diese Fläche ist im RROP als Sonderbaufläche, Vorranggebiet Forstwirtschaft (nord-östlich), Vorbehaltsgebiet reg. Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus sowie Vorbehaltsgebiet Klimafunktion und sonstige Waldflächen dargestellt.

Es handelt sich um eine solitäre Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, die bereits bebaut ist und nachgenutzt werden soll.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat die Untere Landesplanungsbehörde in ihrer Stellungnahme vom 02.03.2023 bereits darauf hingewiesen, dass hier eine Zielverletzung des Ziels Z 34 LEP IV vorliegt, wonach Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie gemischter Bauflächen (siehe BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen hat. Diese Voraussetzung wird hier nicht erfüllt mit der Folge, dass diese Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar ist.

Die Darstellung wurde dennoch beibehalten mit der Argumentation der Sicherung einer sinnvollen Nachnutzung.

Für die Sicherstellung der Nachnutzung des bestehenden Gebäudes sind vorliegend die Bestimmungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB einschlägig und ausreichend, für die Zulassung einer Nachnutzung.

Die Darstellung von Wohnbauflächen würde hier die Möglichkeit eröffnen ein isoliertes Baugebiet auszuweisen, in dem die Nutzungen nach den Bestimmungen der §§ 3, 4 und 4a BauNVO nicht umgesetzt hätten werden können, ohne, dass die Zweckbestimmung der jeweiligen Baugebiete nicht gewahrt worden wäre, weil die Fläche zu klein ist, um die möglichen bzw. um einen Teil der erforderlichen Nutzungen dort ausweisen zu können (§ 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Daher wird die Darstellung der Wohnbaufläche aus der Genehmigung herausgenommen und die ursprünglich dargestellte Nutzung bleibt wirksam.

In der Zwischenzeit wurde eine Teilnachnutzung des Gebäudes bereits auf der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB zugelassen.

Änderung W – 4 N (teilweise), Sonderbaufläche Wüstenhof, OG Weitersburg

Bei dieser Änderung handelt es sich um Neudarstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Landwirtschaft“ für die dort im Rahmen der Umnutzung der vorh. Gebäude nach den Bestimmungen des § 35 BauGB genehmigte Nachnutzung mit geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit über die Bestimmungen des § 35 BauGB hinaus.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde diese Fläche um das im Osten angrenzende Anwesen mit den dazugehörigen Freiflächen erweitert, mit der Folge, dass ein Großteil der Erweiterungsfläche den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widerspricht.

Der RROP sieht für diesen Bereich die Darstellung von Siedlungsflächen Wohnen (beschränkt auf Gebäude), Vorranggebiet Landwirtschaft (tlw. nord-östlicher Bereich), Vorbehaltsgebiet reg. Biotopverbund, Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, Vorbehaltsgebiet bes. Klimafunktion und Regionaler Grünzug vor.

Trotz der im Rahmen der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde vom 02.03.2023 und 10.05.2023 geäußerten erheblichen Bedenken wegen Zielverletzung der Ziele Z 53 (Regionaler Grünzug) und Z 83 (Vorranggebiet Landwirtschaft) wurde die erweiterte Fläche beibehalten.

Die Bedenken gegen die Zielverletzung Z 83 konnten im weiteren Verfahren ausgeräumt werden, die gegen die Verletzung des Ziels 53 jedoch nicht.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan erlaubt eine spätere Ausweisung eines Sondergebietes und somit einer Siedlungsfläche, die innerhalb des Regionalen Grünzuges nicht zulässig ist.

Wegen der Gleichbehandlung und ohne Zielverletzung des Z 53 ist eine Darstellung der Sonderbaufläche möglich, jedoch beschränkt auf die Gebäude und geringfügige Fläche bis zum, direkt im Nord-Osten, angrenzenden Wirtschaftsweges.

Diese Abgrenzung entspricht der, aus der 3. erneuten, eingeschränkten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB, jedoch beschränkt durch den im Nord-Osten angrenzenden Wirtschaftsweg, zum und entsprach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. In dieser Abgrenzung entspricht die Darstellung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Daher wird die Genehmigung des Änderungsbereichs W – 4 N auf diese Flächengröße beschränkt.

Wir bitten, die Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Bei der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Den Abschluss des Verfahrens bitten wir uns mit einer Ablichtung der Bekanntmachung mitzuteilen und gleichzeitig eine beglaubigte Ausfertigung der 15.Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung mit den entsprechenden Vermerken beizufügen (auch in digitaler Form).

Je eine weitere Ausfertigung der Unterlagen bitten wir an die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Referat 41 (Obere Landesplanungsbehörde) und an das Referat 43 (Obere Bauaufsichtsbehörde) zu senden.

Gemäß § 211 BauGB erteilen wir zu diesem Bescheid folgende

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz, Postfach 20 09 51, 56009 Koblenz einzulegen.

Die Frist wird auch durch Einlegen bei der Widerspruchsbehörde, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Postfach 20 03 61, 56003 Koblenz gewahrt.

Bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs ist die Frist nur gewahrt, wenn der Widerspruch noch vor Ablauf dieser Frist bei der Behörde eingegangen ist.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothea Langowski

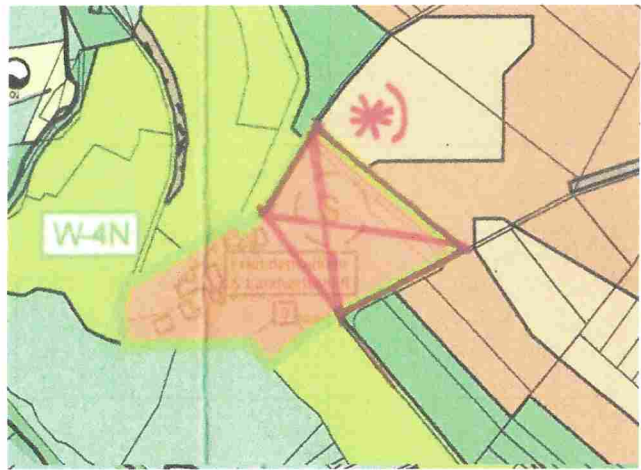
Anlage

9 Ordner Plan- und Verfahrensunterlagen

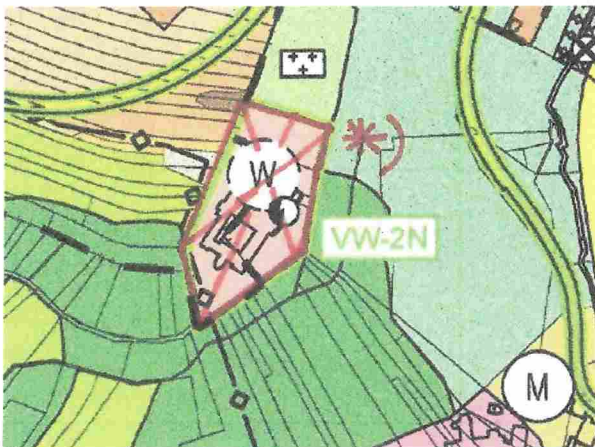
Streichungen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans



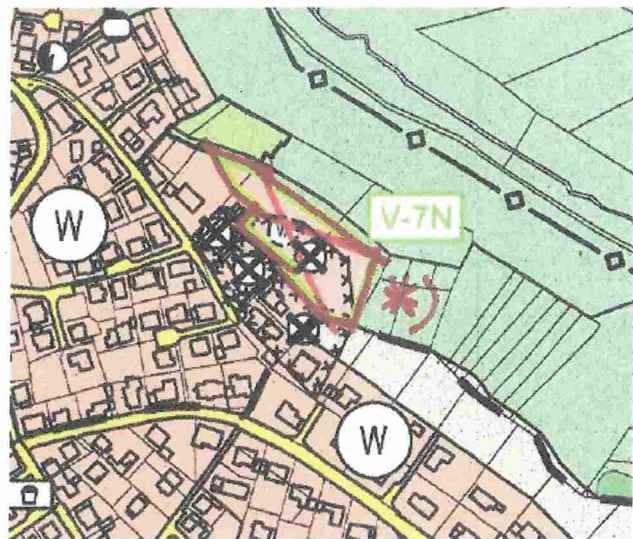
Gewerbegebiet Weitersburg



Wüstenhof (Weitersburg)



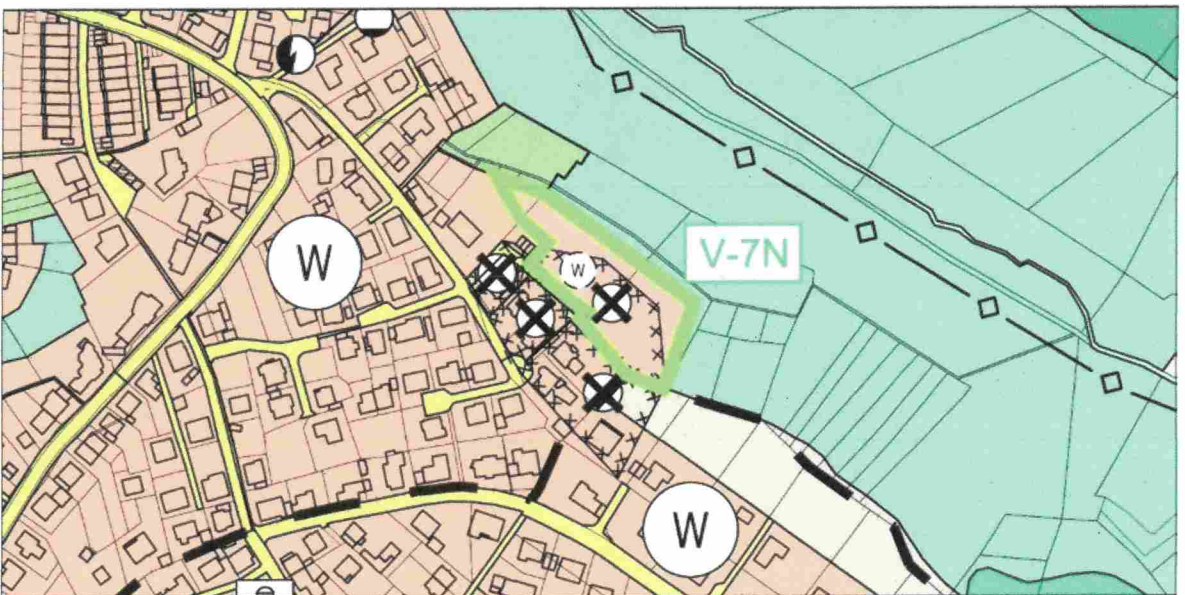
Haus Reginaberg (Vallendar/Weitersburg)



Fasanenweg (Vallendar)

4.3.7 Geplante Wohnbaufläche am Fasanenweg

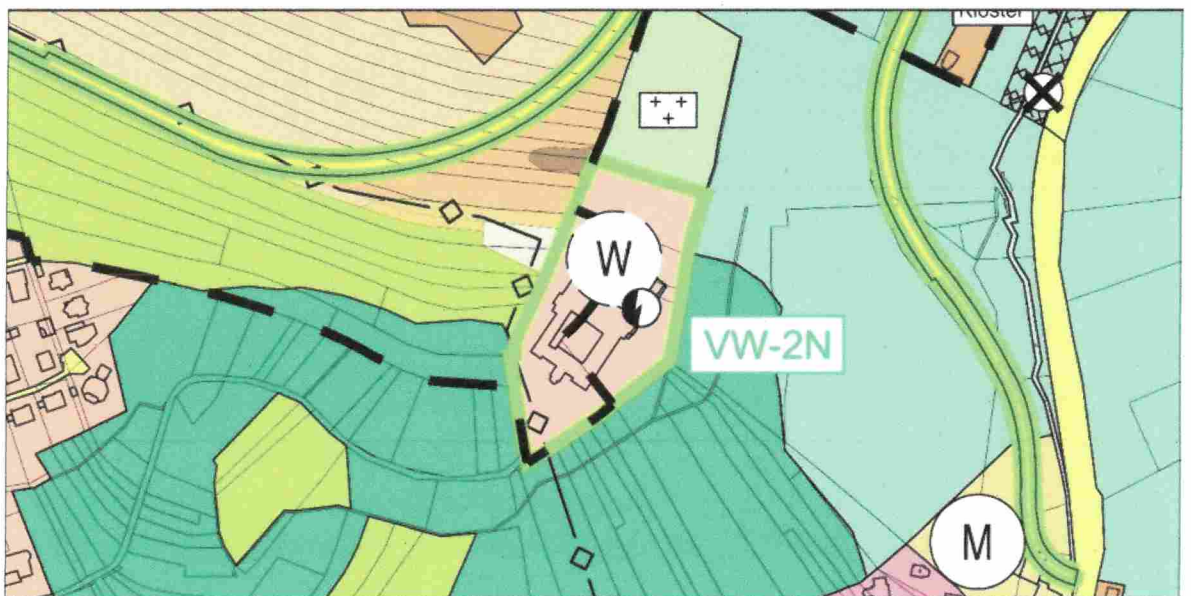
geplante Nutzung	W	
Gewann	Fasanenweg	
Größe in qm	4.259 m ² neue Wohnbaufläche	
RROP	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund Vorranggebiet Forstwirtschaft und sonstige Waldfläche	
wirksamer FNP	Bodenschutzwald Altablagerung Landschaftsschutzgebiet (Planung)	
Umgebung	östl. Wald westl. und südl. Wohnbebauung mit Privatgärten	
Archäologie	Archäologische Fundstellen bekannt, Bedenken unter Vorbehalt, geophysikalische Prospektion im Bebauungsplan erforderlich.	
Landwirtschaft	Keine Bedenken	
Bergbau	--	
Forstwirtschaft	Auf ein Konfliktpotenzial wg. der Betroffenheit von Wald bzw. einzuhaltendem Waldabstand wurde vom Forstamt hingewiesen. Zusätzlich handelt es sich um einen Bodenschutzwald mit Lage im Vorranggebiet Forstwirtschaft	
Radon	Radonpotenzial 29,3, Radonkonzentration 38,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	Flach, Altablagerung muss auf Gefährdung und Tragfähigkeit geprüft werden. Gefährdung der Anlieger durch Setzungen etc. ist auszuschließen.	3
Standortqualität	Ruhige Stadtrandlage.	
Erschließung	Anbindung an vorhandene Gemeindestraße und Privaterschließung.	1
Infrastruktur	Infrastruktur im Ort fußläufig nicht erreichbar 2 , Kindergarten, Grundschule und weiterführende Schulen in der Stadt 1	1-2
Ortsbild	angemessene Arrondierung der Ortslage	1
Gesamtbewertung Städtebau	Fläche für Wohnbebauung nur bei Mangel an Alternativen geeignet	3
Biotoptypen	Siedlungsfläche und Strukturreiche Grünanlage Kartiertes Biotop Wambachtal nördlich und östlich angrenzend	1-2
Oberflächengewässer	Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen	
Starkregengefährdung	In Teilbereichen punktuell geringe Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen, nicht im Wirkungsbereich potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien.	
UNB	Fläche nahm bislang nicht am Verfahren teil, derzeit keine Informationen	
Ziele der Landschaftsplanung	- Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen	
Bewertung L-planung	Beeinträchtigung aller Schutzgüter voraussichtlich mittel bis hoch. Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zum Artenschutz und entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar. Fläche bereits durch Nutzung als Freizeitfläche vorgeprägt, angrenzende Waldflächen weisen hohes Habitatpotenzial auf.	2-3
Gesamtbewertung	Fläche würde vorhandene Wohnbebauung marginal erweitern. Erschließung tlw. vorhanden. Intensivere Prüfung im verbindlichen Bauleitplanverfahren insbesondere Artenschutz und Altablagerung erforderlich.	3



Maßstab 1:4.000

4.4.2 Geplante Wohnbaufläche „Haus Reginaberg“

geplante Nutzung	W	
Gewann	Gumschlag	
Größe in qm	9.508 m ² Umwandlung Gemeinbedarfsfläche Kloster in Wohnbaufläche	
RROP	Sonderbaufläche (Darstellung ohne Ziel- und Grundsatzcharakter) Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion	
wirksamer FNP	Gemeinbedarfsfläche Kloster	
Umgebung	Wald und landwirtschaftliche Nutzflächen	
Archäologie	--	
Landwirtschaft	nicht betroffen	
Forstwirtschaft	Auf ein Konfliktpotenzial wg. der Betroffenheit von Wald bzw. einzuhaltendem Waldabstand wurde vom Forstamt hingewiesen.	
Bergbau	--	
Radon	Radonpotenzial 31,8, Radonkonzentration 30,8 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	Bebauung vorhanden	1
Standortqualität	ruhige Lage für geplanten Nutzung	1
Erschließung	vorhanden	1
Infrastruktur	je nach Zielgruppe für die Wohnnutzung ist die örtliche Infrastruktur nur mit PKW zu erreichen	
Ortsbild	keine Auswirkungen, da bebaut	1
Gesamtbewertung Städtebau	sinnvolle Nachnutzung eines Bestandsgebäudes	1
Biotoptypen	struktureiche Grünanlage	1
Oberflächengewässer	nicht betroffen	
Starkregengefährdung	In Teilbereichen geringe Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen, Bebauung ist allerdings vorhanden, nicht im Wirkungsbereich potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien	
UNB	--	
Ziele der Landschaftsplanung	Sicherung vorhandener Grün- und Freiflächen als Freiräume für Spiel-, Sport-, Erholungs- und Freizeitverbringung sowie als Refugium für Pflanzen- und Tierwelt urbaner und ländlich geprägter Siedlungsräume. Erschließung und räumliche Verknüpfung über Grünverbindungen mit integrierten Fuß- und Radwegeverbindungen.	
Bewertung L-planung	bei Nachnutzung unproblematisch	1
Gesamtbewertung	sinnvolle Nachnutzung eines Bestandsgebäudes, umgebende Freiflächen sollten erhalten bleiben, Leerstand und Verfall soll städtebaulich gegengesteuert werden, Umnutzung erforderlich, weil Nutzung durch Kloster aufgegeben, es soll keine Alternative Nutzung, die mehr Verkehr verursacht, zugelassen werden Ausweisung als W-Fläche nur vertretbar, weil Bestandsbebauung und Erschließung vorhanden sind Bauliche Erweiterungen sollen nicht möglich sein Keine neue Bebauung im Außenbereich	1



Maßstab 1:10.000

4.5.1 Darstellung von weißen Flächen

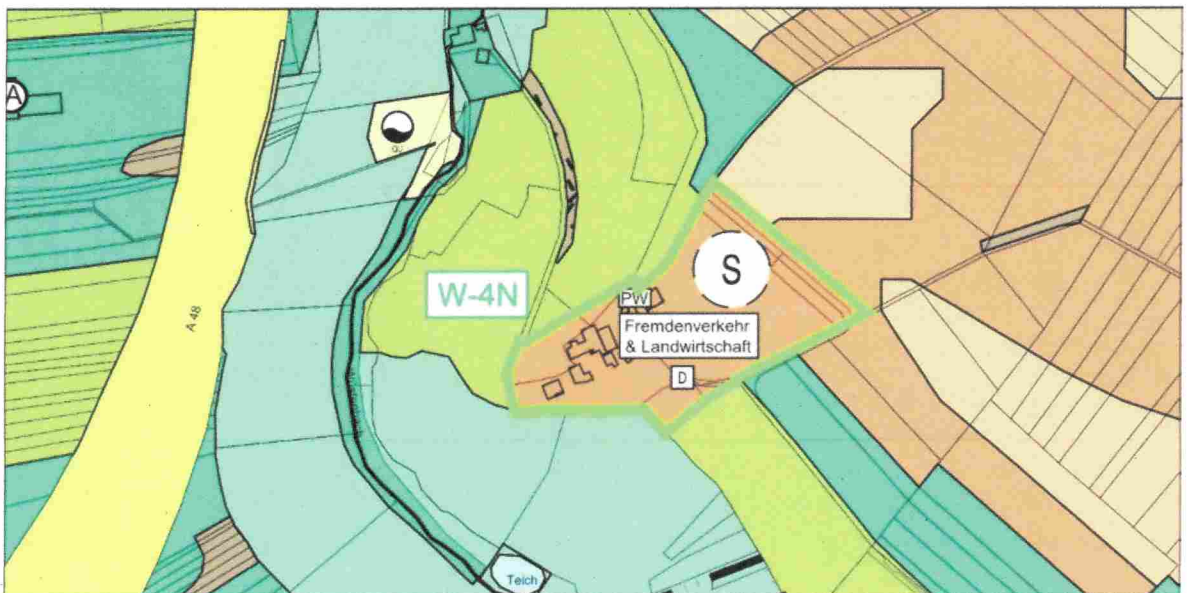
	Gebiet West	Gebiet Ost
Gewinn	Auf der Höhe	Aufm Grossen Stück
Größe in qm	71.598 m ² Darstellung einer bisher bestehenden gewerblichen Baufläche und landwirtschaftlicher Fläche als „weiße Fläche“	37.827 m ² „Weiße Fläche“
RROP	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Marginal Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Nordhälfte im Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund Regionaler Grünzug (teilweise)
wirksamer FNP	gewerbliche Baufläche mit besonderer grünplanerischer Bindung und Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft, Erhaltung landwirtschaftlicher Vorrangflächen, vor Bebauung offen zu haltende Fläche (Frischluftschneisen), Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes
Umgebung	nördl. gewerblicher Bestand und landwirtschaftliche Nutzfläche östl. Gewerbegebiet südl. ehemaliger Aussiedlerhof, gewerblicher Bestand westl. Misch- und Wohnbebauung	nördl. landwirtschaftliche Nutzfläche östl. K 81 (Grenzhausener Straße) südl. Gewerbegebiet westl. landwirtschaftliche Nutzfläche
Archäologie	archäologische Fundstellen bekannt, Prospektionsmaßnahmen werden gefordert.	
Landwirtschaft	Überwiegend Ackerbauliche Nutzung, Hof nahe Nutzfläche geht verloren	Zerschneidung von Bewirtschaftungseinheiten
Bergbau	Gebiet überschneidet sich mit dem bereits erloschenen Bergwerksfeld „Thüringen“ (Braunkohle). Über tatsächlichen Abbau in „Thüringen“ liegen keine Dokumentationen oder Hinweise vor.	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	weitgehend eben, nach Westen leicht abfallend (ca. 5 m Höhenunterscheid auf 250 m Länge)	weitgehend eben, nach Westen leicht abfallend (ca. 6 m Höhenunterscheid auf 450 m Länge)
Standortqualität	für kleineres Gewerbe geeignet, größere Emittenten können nicht ansiedeln, direkte Anbindung an K 81 müsste geprüft werden	für kleineres und mittleres Gewerbe geeignet, größere Emittenten können eher ansiedeln als in GE-West, Wohn-/Mischbebauung allerdings immer noch nur gut 200 m entfernt, direkte Anbindung an K 81 müsste geprüft werden
Erschließung	direkte Anbindung direkt an K 81 müsste geprüft werden, sonst wegen Topografie gut erschließbar	direkte Anbindung direkt an K 81 müsste geprüft werden, sonst wegen Topografie gut erschließbar
Infrastruktur	Anbindung an K 81 nahegelegen	Anbindung an K 81 nahegelegen
Ortsbild	Eine bauliche Nutzung wäre unproblematisch	Eine bauliche Nutzung wäre unproblematisch, bei Eingrünung nach Norden und Höhenbegrenzung der Gebäude
Gesamtbewertung Städtebau		
Biotoptypen	Streuobstweide, Acker, Fettwiese (Glatthaferwiese), Garten, Baumschule, Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.	Acker, Streuobstwiese, Einzelbaum Keine geschützten Biotope oder schutzwürdigen Biotope nach landesweiter Biotopkartierung.
Oberfl.-gewässer	Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen	
Starkregen-gefährdung	In Teilbereichen punktuell geringe Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen, nicht im Wirkungsbereich potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien	
UNB	Obstbaumbestand zieht spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach sich. Isolation entwertet den Bestand. naturschutzfachlich	
Ziele der Landschaftsplanung	– Acker: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“ – Feldgehölz – Grünland – Streuobst	– Acker: Bewirtschaftung gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“ Streuobst
Vorabbewertung L-planung		
Gesamtbewertung	Siehe Aussagen in Kapitel 2.3.4 Bis zur Teilfortschreibung gelten bisherige Darstellungen des FNP 1995 fort. Teilfortschreibung muss mit Verfestigung der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen.	



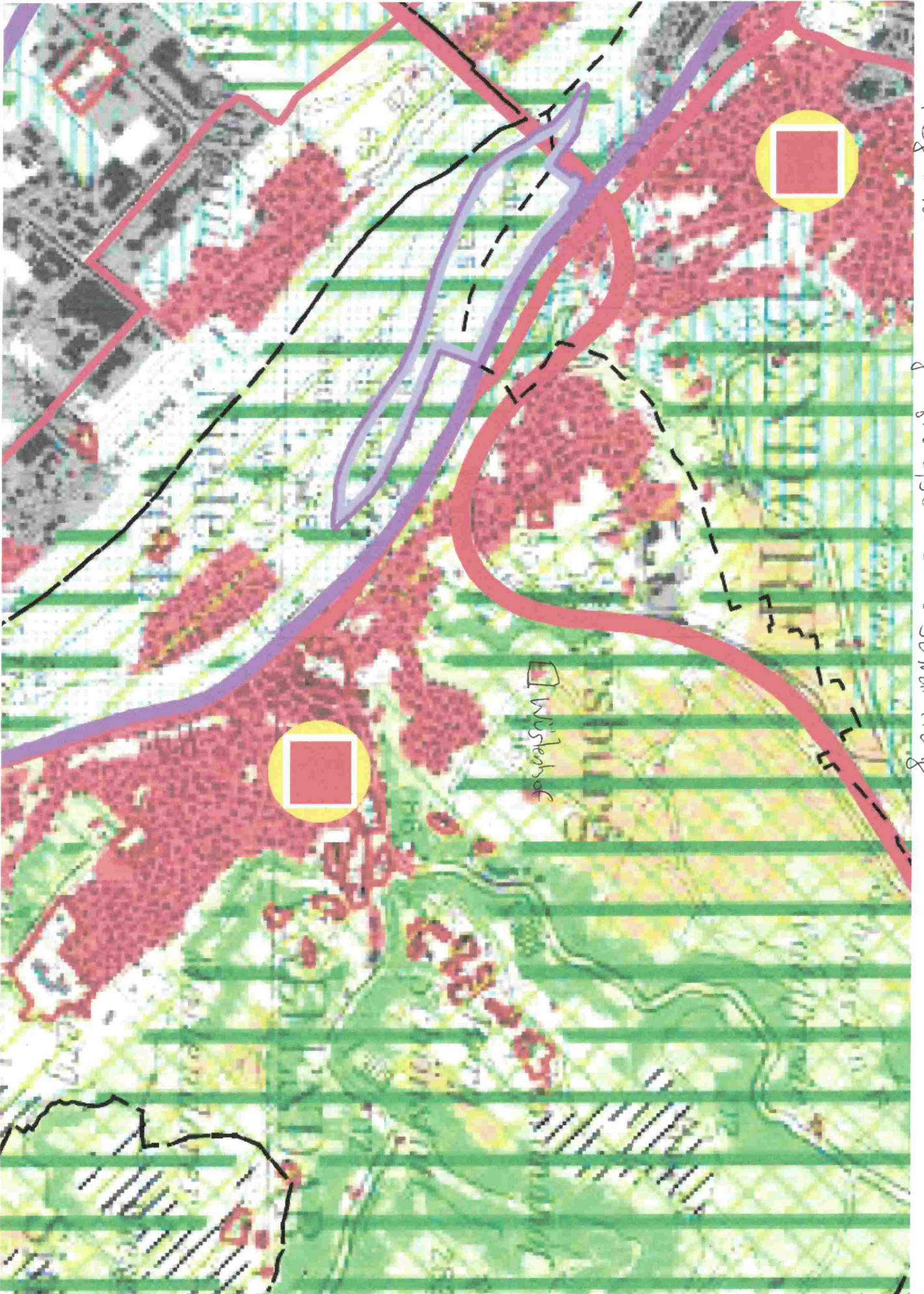
Maßstab 1:7.500

4.5.5 Geplante Sonderbaufläche für Fremdenverkehr und Landwirtschaft „Wüstenhof“

geplante Nutzung	S Fremdenverkehr und Landwirtschaft	
Gewann	Wüsten Steinacker	
Größe in qm	18.024 m ² geplante Sonderbaufläche für Fremdenverkehr und Landwirtschaft	
RROP	Innerhalb des regionalen Grünzugs Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund Vorranggebiet Landwirtschaft (nur Streifen nördlich des Wirtschaftsweges) Sonstige Waldflächen (im Süden)	
wirksamer FNP	Fläche für Acker und Grünland ohne ausgesprochene Schutzfunktion; Fläche für Wald; Erhaltung und Entwicklung von naturnahen Elementen (Hecken, Feldgehölze, Streuobst, Einzelbäume)	
Umgebung	nördlich und östlich landwirtschaftliche Nutzfläche südl. Waldflächen im Talbereich des Wüstenbachs	
Archäologie	keine archäologischen Fundstellen bekannt: Keine Bedenken unter Vorbehalt	
Landwirtschaft	grundsätzlich keine Bedenken, Sicherstellung der uneingeschränkten Befahrung der Wege mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen	
Bergbau	keine Einwände	
Radon	Radonpotenzial 22,6, Radonkonzentration 43,3 kBq/m ³	
Bebaubarkeit	hängig (ca. 20 m Höhenunterschied auf 150 m Länge)	1-2
Standortqualität	sehr ruhige Lage 1 , Besonnung gut 1	1
Erschließung	unverändert über Wirtschaftswegen, siehe auch Landwirtschaft	2-3
Infrastruktur	Nicht erforderlich	-
Ortsbild	unverändert	1
Gesamtbewertung Städtebau	Fläche für Tourismus sehr geeignet	1
Biototypen	Überwiegend Garten und Hofflächen mit Gebäuden im Südlichen Bereich mit Baumgruppen, Angrenzend an Laubmischwälder mit einheimischen Arten ohne dominante Arten, frische bis mäßig trockene Mähweide und Streuobstweiden	2-3
Oberflächengewässer	Keine Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen	
Starkregengefährdung	Keine besondere Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen, nicht im Wirkungsbereich potenzieller Überflutungen an Tiefenlinien	
UNB	keine Informationen	
Ziele der Landschaftsplanung	Sonderkulturen; Unterhaltung, Nutzung und Pflege gem. den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“ Kleingehölz: Erhalt standorttypischer Gehölzbestände im Bereich der intensiv genutzten Kulturlandschaft, Verbesserung der Strukturvielfalt. Neuanlage in defizitären Bereichen der Agrarlandschaft Grünland Erhalt des Grünlandanteils, Verbesserung der natürlichen Artenvielfalt von Wiesen und Weiden. Streuobst, Schutz vor Bodenerosion	
Bewertung L-planung	Je nach Ausmaß der weiteren Ausdehnung in die Umgebung	2-3
Gesamtbewertung	Bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestands mit geringfügiger Erweiterungsmöglichkeit ist vertretbar. Schaffung von Planungssicherheit und langfristiger konzeptioneller Perspektive ist eine Aufnahme in den Flächennutzungsplan geboten. Zur Sicherung der vorhandene landwirtschaftlichen Nutzung im Nordosten der Fläche wird nach den Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB unabhängig von der Möglichkeit der Privilegierung die Zweckbestimmung klarstellend von Fremdenverkehr in Fremdenverkehr & Landwirtschaft ergänzt.	2



Maßstab 1:5.000



Regionaler Grünzug: grüne, senkrechte Strukturierung

Wiesenhof