



KREISSTADT
BAD NEUENahr-AHRWEILER

STADTTEIL LOHRSDORF

externe Ausgleichsflächen: Stadtteil Gimmigen

BEBAUUNGSPLAN
„NÖRDLICH GROßER WEG“
(Baugebietserweiterung Lohrsdorf)

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG – TEIL I

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel	5
1.2	Planungs- und Standortalternativen	6
1.3	Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand.....	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	9
1.4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	9
1.4.2	Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)	10
1.4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	13
1.5	Verbindliche Bauleitplanung	14
1.6	Verfahren.....	15
1.6.1	Verfahrensart.....	15
1.6.2	Verfahrensstand	17
1.7	Städtebauliche Belange	17
2	Planungsinhalte	19
2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	19
2.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
2.1.2	Bauweise	22
2.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
2.1.4	Garagen, Carports und Stellplätze	22
2.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude	23
2.1.6	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	23
2.1.7	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen.....	24
2.1.8	Versickerungsfördernde Maßnahmen	25
2.1.9	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
2.2	Gestalterische Festsetzungen	27
2.2.1	Gebäudegestalt	27
2.2.2	Begrünung von Grundstücksfreiflächen	27
2.2.3	Standflächen für Wert- und Reststoffbehälter	27
2.2.4	Einfriedungen	27
2.3	Ausnahmen	28
2.3.1	Bauweise	28
2.3.2	Baugrenzen	28
2.4	Hinweise	28

2.4.1	Starkregenvorsorge	28
2.4.2	Artenschutz.....	28
2.4.3	Bodendenkmäler	28
2.4.4	Boden und Baugrund.....	29
2.4.5	Verwertung von Niederschlagswasser	30
2.4.6	Löschwasserversorgung	31
2.4.7	Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen.....	31
2.4.8	Nachbarrechtsbestimmungen	31
3	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	31
3.1	Wasserversorgung.....	31
3.2	Schmutz- und Niederschlagswasser	31
4	Verkehrliche Erschließung.....	33
5	Umweltrelevante Aspekte	33
6	Nutzung erneuerbarer Energien	34
7	Vollzug der Planung / Bodenordnung	36
8	Städtebauliche Kennziffern.....	36

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlagen zu Teil 1 der Begründung

- Anlage 1 Orientierende Baugrunderkundung und geotechnische Beratung zur allgemeinen Bebaubarkeit: Immig und Viehmann, Geo- und Umwelttechnik, Lohrsdorf, „Baugebietserweiterung Lohrsdorf“, Koblenz, 09.10.2020
- Anlage 2 Konzept Niederschlagswasserbeseitigung: Planungsbüro Porz und Partner, Baugebietserweiterung Großer Weg Ortslage Lohrsdorf, Sinzig, 12/2020 und Ergänzung vom 09/2022
- Anlage 3 Gutachterliche Stellungnahme zum klimatischen Einfluss der Baulandentwicklung „Nördlich Großer Weg“: Prof. Dr. rer. nat. Günther Heinemann, Diplom-Meteorologe Umweltmeteorologie, Universität Trier, 09/2021

Anlagen zu Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

- Anlage 1 Übersichtplan Bestand
- Anlage 2 Übersichtsplan Maßnahmen
- Anlage 3 Kartierung als Grundlage zur ASP II; Dipl.-Ing. Michael Valerius, Dorsel, 05/2022
- Anlage 4 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP II) gemäß § 44 BNatSchG; Dipl.-Ing. Michael Valerius, Dorsel, 12/2024

RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Vorschriften - unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen - zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365),
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127),
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 516,
- Denkmalschutzgesetz (DschG) Rheinland-Pfalz vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159)

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund der seit vielen Jahren anhaltend hohen Nachfrage nach Bauland, sowohl für Einfamilien- als auch für Mehrfamilienhausbebauung, ist die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler stets daran interessiert, dieser Nachfrage Rechnung zu tragen. Hinzu kommen nun auch die Bedarfe, welche sich durch die Flutkatastrophe vom 14./15. Juli 2021 ergeben haben. Der Flächenverlust bebaubarer Flächen bzw. das nachvollziehbare Sicherheitsbedürfnis der AnwohnerInnen erhöht die Notwendigkeit Flächenpotenziale außerhalb des Flutbereiches zu entwickeln, um Bauland bereit stellen zu können.

Die Bereitstellung von Bauland erfolgt im Wesentlichen durch die Entwicklung von Wohnbauflächenpotenzialen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) bzw. durch die Aktivierung von Innenbereichspotenzialen.

Ein im wirksamen FNP ausgewiesenes Wohnbauflächenpotenzial findet sich im Stadtteil Lohrsdorf. Die hier dargestellte Wohnbaufläche bedarf auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes zwar der Änderung, um eine städtebaulich begründbare Erweiterung der Ortslage vorzubereiten. Eine beachtliche Erweiterung des Flächenpotenzials wird aber nicht vorbereitet, da hier dem Grunde nach eine Flächenverlagerung vorgenommen wird: es ist vorgesehen, nur die sich nördlich an den Großen Weg anschließenden Freiflächen einer im Wesentlichen wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Fläche ist dem Außenbereich zugehörig und bauplanungsrechtlich nicht erfasst weshalb es der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes bedarf. Planziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen, beschloss der Rat der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler am 07.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich Großer Weg“. Hierbei umfasste das Planungsgebiet noch westlich angrenzende Flächen welche als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“ zur Festsetzung gelangen sollten. Jene Flächen sind teilweise im wirksamen FNP zwar ebenfalls als Wohnbauflächen ausgewiesen. Eine Prüfung verschiedener städtebaulicher Varianten schloss jedoch, aus insbesondere verkehrstechnischen, wasserwirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekten, eine wohnbauliche Nutzung aus.

Der zunächst gefasste Aufstellungsbeschluss dokumentierte den Planungswillen der Stadt und bildete die Grundlage für fachgutachterliche Untersuchungen. Im Rahmen der natur- und artenschutzrechtlichen Bewertungen zeigte sich darüber hinaus, dass die westliche Fläche eine artenschutzrechtliche Wertigkeit besitzt, die auch einer Nutzung als Erholungsgärten entgegensteht. Die an die Straße „Großer Weg“ angrenzenden Flächen können einer baulichen

Nutzung zugeführt werden, sodass sich im weiteren Verfahren der Geltungsbereich entsprechend reduziert darstellt. Klarstellend wurde der zunächst gefasste Aufstellungsbeschluss aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss auf Grundlage des Bebauungsplanes im Vorentwurf gefasst. Ohne Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollte das Verfahren nach §13b Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Am 18. Juli 2023 fällte das Bundesverwaltungsgericht ein Urteil (4 CN 3.22) zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB. Dabei hat es in den Gründen der o.g. Entscheidung die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union, genauer mit Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) angenommen. Der Befund der Unionsrechtswidrigkeit in den Entscheidungsgründen hat Präjudizwirkung, die sich auf weitere Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13b BauGB auswirkt.

Die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht in den Entscheidungsgründen hat Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. Wegen des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden. Für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren bedeutet dies, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.

Der gegenständliche Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren weitergeführt. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gutachten und Erkenntnisse werden um eine Ausgleichsbilanzierung ergänzt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Flächennutzungsplan wird nunmehr nicht im Wege der Berichtigung angepasst, sondern im Parallelverfahren geändert. Weitere Auswirkungen des Urteils auf die gegenständliche Planung sind nicht erkennbar.

1.2 Planungs- und Standortalternativen

Der wirksame FNP bringt für den Stadtteil Lohrsdorf nur in jenem nördlichen Bereich Potenziale zur Darstellung. Die Entscheidung darüber, hier Flächen für die Siedlungserweiterung bereit zu stellen, erfolgte bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung ist es, diese Potenziale in eine städtebauliche Ordnung zu bringen, um hieraus gegebenenfalls erforderliche Modifizierungen der vorbereitenden Ebene ableiten zu können.

Die dem Stadtteil Lohrsdorf zur Verfügung stehende Potenzialfläche ist das Ergebnis einer Alternativenprüfung bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes, sodass eine erneute Alternativenprüfung entfallen darf.

Erläutert sei, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden. Hierdurch entfallen zwar Wiesen die der Beweidung dienten, jedoch wird hierdurch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz bedroht.

Beachtlich ist, dass in Folge der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli 2021 das Erfordernis zur Entwicklung von (Ersatz-) Wohnbauflächen insbesondere in höher liegenden Bereichen an Dringlichkeit zugenommen hat. Hierbei spielen sowohl das Sicherheitsbedürfnis der Bürgerinnen und Bürger, wie auch die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge gewichtige Rollen in der Entscheidung zur Verortung von Wohnbauflächen. Flächen innerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ahr sind nur ausnahmsweise einer baulichen Entwicklung zugänglich. Für Flächen, die zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes aber innerhalb des Flutbereiches lagen, müssen eben jene Sicherheits- und Vorsorge-Aspekte bedacht werden. In Summe müssen nun in erster Linie die Flächen aktiviert werden, die nicht von der Flut betroffen waren und auch nicht oder nur bedingt der Hochwasservorsorge dienlich sein können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass alle unversiegelten Flächen einen Beitrag zum Hochwasserschutz leisten und eine Bebauung nicht zu einer Verschärfung von Zuständen im Zusammenhang mit (Stark-) Regenereignissen führen darf.

Unter Beachtung der vorgenannten Belange soll der Siedlungsbereich des Stadtteils Lohrsdorf in nördliche Richtung erweitert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich - Lage, Umfang und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Lohrsdorf, nördlich angrenzend an die Ortslage. Es umfasst in der Gemarkung Lohrsdorf in der Flur 7 die Flurstücke 77/1, 77/3, 77/4, 78/1, 78/2, 79/1, 79/2, 250 (Wegeparzelle), 191, 192, 252/2 tlw. (Wirtschaftsweg) sowie 251/3 tlw. (Straße) mit rd. 11.250 m² und ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugehörig. Innerhalb der ansteigenden Wegeparzelle befindet sich eine (private) Wasserleitung. Eine 11 kV-Freileitung quert das Plangebiet von Nord nach Süd. Die Fläche wird derzeit im Wesentlichen als Grünland genutzt. Eine Luftbildauswertung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, auch Altlasten sind nicht bekannt.

Innerhalb des Geltungsbereiches findet sich am östlichen Rand die Straße „Großer Weg“ bzw. deren Verlängerung. Bis zur südlich anschließenden Bestandsbebauung ist diese mit einem Fußweg ausgestattet. Um die Voraussetzungen für die Weiterführung des Fußweges und die notwendige Anlage eines Wendebereiches zu schaffen, ist die Straße „Großer Weg“ Teil des Geltungsbereiches.

Die Lage des Plangebietes nördlich des ausgebauten „Großen Weges“ begründet im Übrigen auch den Plannamen.

Die externen Ausgleichsflächen umfassen in der Gemarkung Gimmigen, Flur 1 die Flurstücke

71/8 mit rd. 3.675 m², 192/2 mit rd. 4.720 m² und 199/2 mit rd. 5.350. Um Doppelungen zu vermeiden sei auf den Umweltbericht als Teil II der Begründung verwiesen.

Abbildung 1: Luftbild mit Eintragung des Plangebietes



Quelle: eigene – Luftbild 2019

genordet, ohne Maßstab

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz am 01.09.2021 wurden erstmalig länderübergreifende Ziele und Grundsätze in Bezug auf den Hochwasserschutz sowie das Hochwasserrisikomanagement auf Bundesebene formuliert. Ziel des „Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz“ ist die bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz, die Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten) sowie die Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.“

Der Raumordnungsplan ist komplementär zu den jeweiligen fachgesetzlichen Regelungen zu sehen und bezieht sich insoweit auch auf die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete. Zudem erfolgt eine Berücksichtigung von Flächen außerhalb der vorgenannten Gebiete, da gerade auch diese Flächen statistisch ein zunehmendes Schadenspotenzial aufweisen.

Aufgrund des überörtlichen Maßstabs sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans auf eine Konkretisierung durch die Landes- und Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung angelegt. Konkrete Maßnahmen für einzelne Bebauungsplanverfahren hieraus abzuleiten, ist insofern nur bedingt möglich.

Grundsätzlich richten sich die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans an raumbedeutsame Planungen und die Siedlungsentwicklung.

- *So sind gemäß Ziel 1.1.1 bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*

Das Plangebiet befindet sich nicht in Flächen, die mit fachgesetzlichen Regelungen des Wasserrechtes belegt sind. Die Maßgaben des Bundesraumordnungsplanes Hochwasser werden insoweit nicht berührt.

In Anbetracht der Bebauungsplaninhalte sind auch keine sonstigen Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans ersichtlich. Die Planung wirkt sich weder negativ noch positiv auf die Hochwassergefährdung oder den Hochwasserschutz aus.

Nicht verkannt wird bei der Planung, dass jede neue Versiegelung von Flächen zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser beitragen kann.

Aus diesem Grund wurden Fachgutachten beauftragt, die die Ableitung von im Gebiet anfallendem Regenwasser und in das Gebiet einströmende Außengebietswasser berechneten. Um Doppelungen zu vermeiden sei auf die Ausführungen unter Kapitel 3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz verwiesen.

Bestandteil der Planungen sind auch Festsetzungen, die der Versickerung und der Regenrückhaltung im Gebiet dienlich sind. So sind nicht bebaute Flächen so zu gestalten, dass eine Versickerung von Regenwasser möglich bleibt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan gesonderte Festsetzung zur Begrünung von Dachflächen und sorgt damit für ein Wasserrückhaltungsvolumen im Plangebiet.

Insgesamt werden der Hochwasserschutz und die Wasserrückhaltung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt.

1.4.2 Landesentwicklungsprogramm - LEP IV (LEP IV) / Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 (RROP 2017)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist die Bauleitplanung an die Ziele der übergeordneten Landesplanung anzupassen.

Das geltende Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) wurde vom Ministerrat am 7. Oktober 2008 beschlossen und bildet einen Gestaltungs- und Ordnungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landes und aller seiner Teilräume.

Unter Kapitel 2.4.2 „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ hebt die Regionalplanung auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung ab und hält als Grundsatz fest, dass sich die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete an die bestehende Siedlungsstruktur anpassen soll.

Zwar wird mit der vorliegenden Planung eine Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in Anspruch genommen. Diese ist aber im Wesentlichen im wirksamen Flächennutzungsplan als Siedlungsfläche ausgewiesen. Zudem schließt das Plangebiet an die Ortslage an und nutzt vorhandene Erschließungsinfrastruktur. Beachtlich ist auch die Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnbauflächen in hinreichender Entfernung zum Fließgewässer der Ahr bzw. außerhalb des Flutgebietes der Hochwasserkatastrophe vom 14./15. Juli 2021.

Durch die Bereitstellung von Wohnraum für möglichst alle Bevölkerungsgruppen, dies im Üb-

rigen auch als Ersatzwohnbauf Flächen für Hochwasserbetroffene, werden die Daseinsgrundfunktionen des Mittelzentrums Bad Neuenahr-Ahrweiler erfüllt.

Das Landesentwicklungsprogramm wird durch die Regionalpläne vertieft und enthält weder Grundsätze noch Ziele, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

Gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ist Bad Neuenahr-Ahrweiler angesiedelt in einem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“ (vgl. Karte 1 RROP 2017) und als Mittelzentrum / kooperierendes Zentrum (freiwillig) (vgl. Karte 2 RROP 2017) ausgewiesen.

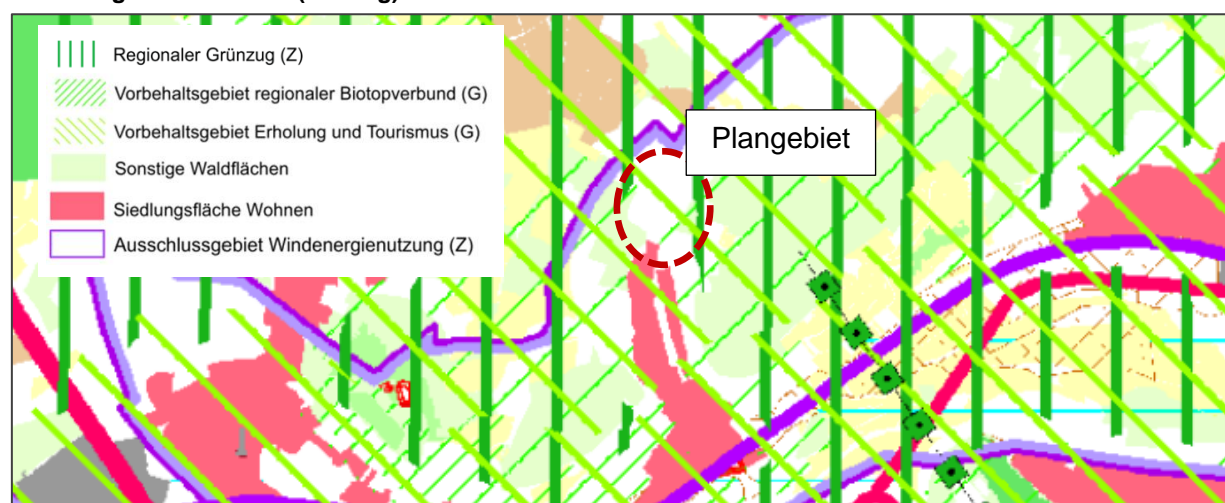
Die zentralen Orte übernehmen jeweils ihrer Hierarchie entsprechend Versorgungsfunktionen für ihren jeweiligen Versorgungsbereich. Unter Grundsatz 21 des RROP 2017 heißt es, dass „in den zentralen Orten durch Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Bildung und Dienstleistung die Tragfähigkeit zentrenrelevanter Einrichtungen gesichert werden soll.“

Dem genannten Ziel der Funktionsbündelung kann die vorliegende Planung durch die Ergänzung der Ortslage folgen.

Als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP IV betont die Regionalplanung, dass „sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren hat. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.“ Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler folgt den Maßgaben der Landes- und Regionalplanung in Bezug auf die Eigenentwicklung und dokumentiert mit der gegenständlichen Planung die Wahrnehmung der örtlichen Aufgaben durch die Bereitstellung von Wohnbauf Flächen.

Abbildung 2: RROP 2017 (Auszug)



Quelle: Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet für den Bebauungsplan „Nördlich Großer Weg“ umfasst landwirtschaftliche Flächen, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und einem Vorbehaltsgebiet regionaler Biotopverbund, umgrenzt vom „regionalen Grünzug“ (dieses Ziel der Raumordnung wird durch die Planung nicht berührt).

In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden (G 63). Dieser Grundsatz der Raumordnung wird dadurch gewürdigt, dass ein Fachbüro mit den Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz beauftragt wurde. Der Umfang der Gutachten wird bzw. wurde auch durch die Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen bestimmt. Die Ergebnisse der Gutachten fanden im Rahmen der Entwurfsplanungen Berücksichtigung, sodass dem Belang des Vorbehaltsgebietes hinreichend Gewicht beigemessen wird.

In der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald 2017 ist der Planbereich formal am Rande von Siedlungsflächen innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Erholung und Tourismus gelegen. Die Planung würdigt diesen Belang auch dahingehend, dass dezidierte Festsetzungen zur Errichtung von Ferienwohnungen getroffen werden.

Gemäß der Karte 4 des RROP liegt die Stadt in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Da sich das Plangebiet in unmittelbarem Zusammenhang mit der Ortslage befindet und aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet ist erhebliche Einflüsse auf das Klima zu haben, sind die hierfür genannten Ziele und Grundsätze durch die Planung nicht betroffen. Darüber hinaus wurde ein Klimagutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planungen einfließen.

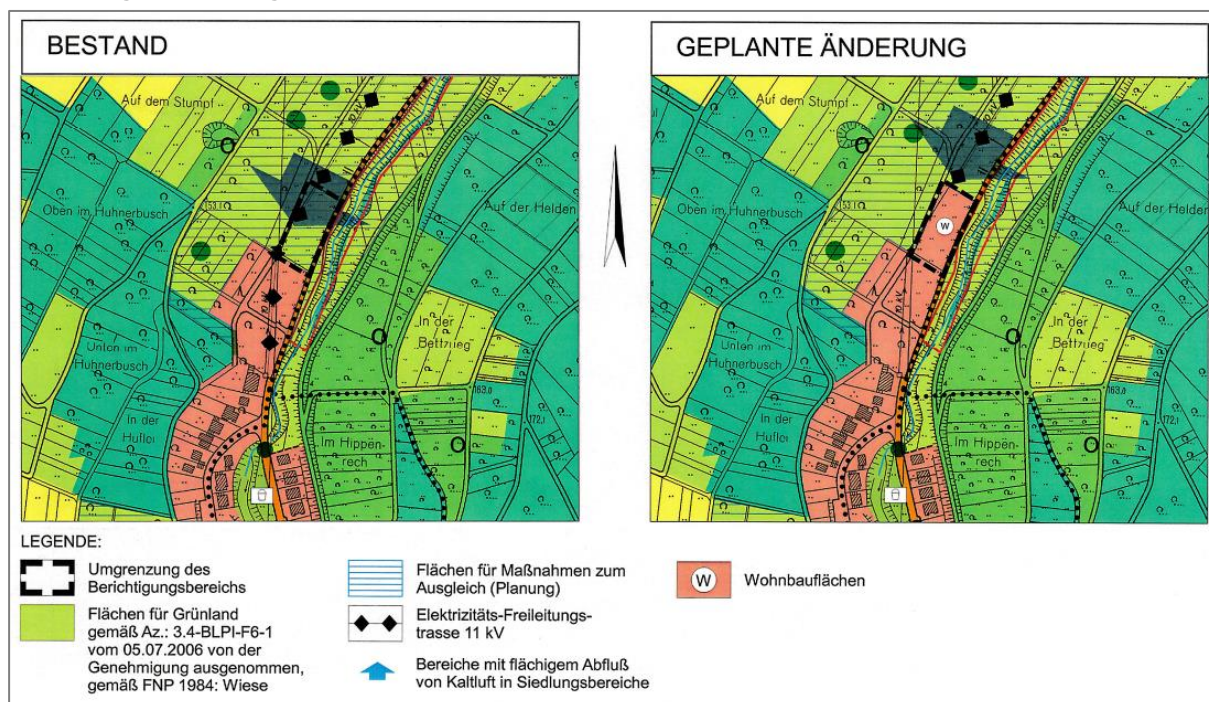
Insgesamt gilt, dass die Planung keinem Ziel widerspricht und mit den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung zu vereinbaren ist.

1.4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler bringt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen, geplante Ausgleichsflächen sowie gemäß Genehmigungsbescheid vom 05.07.2006 von der Genehmigung ausgenommenen Flächen für Grünland zur Darstellung. Für die von der Genehmigung ausgenommenen Flächen gelten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1984. Dieser bringt hier Wiese zur Darstellung. Mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stehen die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Planung gegenwärtig entgegen, sodass er zu ändern ist. Zur Darstellung gelangen Wohnbauflächen.

Neben den Flächendarstellungen ist auch eine das Plangebiet querende Freileitung für Strom in der Plankarte eingetragen. Im Vollzug des Bebauungsplanes soll diese Freileitung erdkabelt werden. Nördlich wird der Änderungsbereich von einer Signatur für flächigen Abfluss von Kaltluft in Siedlungsbereiche überlagert.

Abbildung 3: Änderung FNP



Genordet, ohne Maßstab

Die Darstellung der Freileitung innerhalb des Änderungsbereiches entfällt. Der Pfeil, welcher für Bereiche für den flächigen Abfluss von Kaltluft steht, wird nach Norden verschoben, um keine widersprüchliche Darstellung herbeiführen zu müssen.

Zur Berücksichtigung der Klimabelange hinsichtlich des flächigen Abflusses von Kaltluft wurde ein Gutachten beauftragt, welches die Auswirkungen einer potenziellen Bebauung in diesem Bereich untersuchen und ggf. Handlungsempfehlungen geben sollte. Die Ergebnisse des Gutachtens flossen, soweit festsetzbar, in die Planungen ein. So soll der Versiegelungsgrad der Bebauung möglichst gering gehalten werden (→ Begrenzung des Versiegelungsgrades, Festsetzung von Gründächern) und es sollen keine dichten Bäume und Hecken gepflanzt werden (→ Maßgaben zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und zur Art der Gehölze), da diese zu Strömungsriegeln führen. Die Anordnung der Gebäude soll entlang der Talachse erfolgen (→ Schmales „Bauband“ entlang der Straßenverkehrsfläche), um ein Vorbeiströmen der Luft zu ermöglichen.

Mit Datum vom 26.09.2023 wurde die landesplanerische Stellungnahme bei der Kreisverwaltung Ahrweiler beantragt. Mit Datum vom 08.04.2024 übersandte die Kreisverwaltung die Stellungnahmen der im landesplanerischen Anhörungsverfahren beteiligten Behörden.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen die der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Sie betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich nicht erfasst und dem Außenbereich zugehörig. Die angrenzende Ortslage ist durch den Bebauungsplan „Lohrsdorf“ bzw. seine Änderungen erfasst. Der Ursprungsplan "Lohrsdorf" wurde durch den Bebauungsplan "Lohrsdorf - 1. Änderung" vollständig überplant. Die 2. Änderung des Planes hatte im Wesentlichen die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Böschungsflächen zum Inhalt. In Fortsetzung der Bebauungspläne gelangt auch vorliegend ein allgemeines Wohngebiet (WA) zur Festsetzung.

1.6 Verfahren

1.6.1 Verfahrensart

Die Gemeinden hatten seit dem 13. Mai 2017 die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufzustellen. Die Novelle des Baugesetzbuches vom 04. Mai 2017 führte einen neuen § 13b ein und dehnte damit die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren zurückzugreifen, auf den Außenbereich aus. Mit dem § 13b BauGB sollte den Kommunen ein Instrument geschaffen werden, dass diese bei der zentralen Aufgabe, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, so gut wie möglich unterstützt.

Diese Möglichkeit des Bundesgesetzgebers nutzend, wurde das Planverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB begonnen.

Das am 18. Juli 2023 durch das Bundesverwaltungsgericht gefällte Urteil (4 CN 3.22) zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erklärt den § 13b BauGB für unvereinbar mit dem Unionsrecht. Diese Entscheidung hat wegen des Anwendungsvorrangs des Unionsrechts Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach dieser Vorschrift. Für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren bedeutet dies, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.

Entsprechend wird der gegenständliche Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren weitergeführt. Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Gutachten und Erkenntnisse werden um eine Ausgleichsbilanzierung ergänzt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Flächennutzungsplan wird nunmehr nicht im Wege der Berichtigung angepasst, sondern im Parallelverfahren geändert.

Vorentwurf / Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen eines zweistufigen (Regel-) Verfahrens dient die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) u.a. der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligungen wurden im Zeitraum vom 13.04.2023 – 12.05.2023 parallel durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden dabei keine Stellungnahmen vorgetragen.

Die Anregungen und Hinweise der beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange stehen den Planzielen nicht entgegen, führten aber zum Entwurf zu Ergänzungen und Modifizierungen der Planinhalte. So wurde zum Entwurf klargestellt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche Stützmauern zur Herstellung der Wendeanlage zulässig sind. Die

Wendeanlage und die Straßenbreiten wurden angepasst, um ein sicheres Befahren durch Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Des Weiteren wurde aufgenommen, dass Einfriedungen quer zur Talrichtung luftströmungsdurchlässig zu gestalten sind und die Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit von Bodenbelägen deutlicher gefasst.

Auf die Festsetzung 1.8 Errichtung von Anlagen zur Nutzung oder Gewinnung solarer Strahlungsenergie (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) wird verzichtet und das Kapitel „Nutzung erneuerbare Energien“ in der Begründung ergänzt.

Erläuterung: mit dem Gesetz für Erneuerbares Heizen – dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) – leitet die Bundesregierung den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen ein. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich. Unter anderem mit diesem Gesetz will die Bundesregierung die Wärmewende in Deutschland schneller voranbringen. Damit Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral wird, muss es von fossilen Brennstoffen unabhängig werden – das gilt auch fürs Heizen. Seit dem 1. Januar 2024 dürfen in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur Heizungen installiert werden, die auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basieren. Maßgaben zur Nutzung regenerativer Energien sind also bereits verbindlich geregelt.

Zudem machen es technologische Weiterentwicklungen schwierig, feste Vorgaben für PV-Anlagen zu treffen, ohne dass man Gefahr läuft, veraltete oder ineffiziente Technologien zu fördern. Darüber hinaus gibt Freiwilligkeit gibt den Bauwilligen die Möglichkeit, ihre Energieversorgung nach den neuesten technologischen Maßstäben zu gestalten. Diese Freiwilligkeit fördert die Eigenverantwortung und lässt den Markt besser auf individuelle Bedürfnisse reagieren. Menschen könnten sich durch technologische Neuerungen und individuelle Umstände eher für die Installation entscheiden, ohne dass dies von einer Vorgabe abhängt.

Um bei einer Entscheidung zu unterstützen, legt die Begründung dar, dass die Fläche zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auch grundsätzlich geeignet ist.

Es gelangen nunmehr auch die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Festsetzung; Änderungen an der Planzeichnung ergeben sich hierdurch nicht.

Daneben wurden die Hinweise aufgrund von Stellungnahmen ergänzt und die Inhalte in die Begründung aufgenommen.

Die Vegetationsperiode nutzend, konnten Bestandserhebungen (Flora/Fauna) im Plangebiet und eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Bestandteil der Umweltprüfung ist auch die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsbedarfs. Zum Entwurf wurden externe Ausgleichsflächen aufgenommen und entsprechende textliche Festsetzungen ergänzt.

Artenschutzrechtliche Belange, die vorlaufende Ersatzmaßnahmen begründen, sind nicht betroffen.

Entwurf

Mit der Entwurfsoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gegeben. Die betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB über die Offenlage unterrichtet und um Stellungnahme zu der Planung gebeten.

1.6.2 Verfahrensstand

- Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB): 25.08.2020;
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.08.2020: 19.12.2022
- Neufassung des Aufstellungsbeschlusses, Einleitung des Verfahrens nach § 13b BauGB: 19.12.2022; Bekanntmachung: 05.04.2023
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB): 13.04.2023 – 12.05.2023
- Bekanntmachung: 05.04.2023 *
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):
Anschreiben: 04.04.2023, Frist: 12.05.2023
- Umstellung auf Regelverfahren / Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss¹: __.__.____
- Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB): __.__.____ – __.__.____
- Bekanntmachung: __.__.____ *
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):
Anschreiben: __.__.____, Frist: __.__.____
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB): __.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolg(ten) in der "Stadtzeitung Bad Neuenahr-Ahrweiler"

1.7 Städtebauliche Belange

Unter § 1 BauGB benennt der Bundesgesetzgeber in einer beispielhaften und nicht abschließenden Aufzählung jene öffentlichen und privaten Belange, die im Rahmen bauleitplanerischer Überlegungen insbesondere zu berücksichtigen sind, um dem Gebot der gerechten Abwägung entsprechen zu können.

Die kommunale Planung ist bspw. aufgefordert, die allgemeinen Anforderungen an gesunde

¹ Das am 18. Juli 2023 durch das Bundesverwaltungsgericht gefällte Urteil (4 CN 3.22) zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB erklärt den § 13b BauGB für unvereinbar mit dem Unionsrecht. Für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren bedeutet dies, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, die Belange der Baukultur und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Beachtlich sind u.a. auch die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Belange des Hochwasserschutzes und die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden.

Unter § 1 a BauGB listet der Bundesgesetzgeber die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz. Hier findet sich bspw. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (sog. Bodenschutzklausel), verbunden mit der Aufforderung, Bauland insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung bereitzustellen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind, ebenso wie die Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ebenfalls abwägungsbeachtlich. Dabei gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Welche öffentlichen und privaten Belange durch die Planung berührt sind, ergibt sich aus den örtlichen Verhältnissen und konkreten Planungsabsichten. In Betracht zu ziehen sind alle berührten Belange, soweit sie nicht objektiv geringfügig sind. Zu unterscheiden ist dabei, dass es sowohl Belange gibt, die einer Abwägung grundsätzlich zugänglich sind, wie auch Belange, häufig bestimmt durch weitere Gesetze, die nicht oder nur bedingt gegen andere Belange abgewogen werden können. Hierzu zählen bspw. die Belange des Lärm-, Denkmal- oder Hochwasserschutzes.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler sondiert und berücksichtigt bei städtebaulichen Überlegungen die von der Planung berührten Belange und führt bereits bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine gerechte Abwägung derselben durch. Dies spiegelt sich in den (Vor-) Entwürfen der Bauleitpläne wider und findet seinen Abschluss in der Bewertung und Beurteilung der Stellungnahmen, welche aus der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der jeweiligen Planung ergehen.

2 Planungsinhalte

2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sollen in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Es erfolgte ein Ausschluss der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, um flächen- und verkehrsintensive Nutzungen zu vermeiden.

Aus den gleichen Gründen erfolgt auch ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit seinen Modifikationen soll vorrangig der Schaffung von Wohnraum bzw. Wohneigentum dienen. Anerkennend, dass neben Einliegerwohnungen auch Ferienwohnungen oftmals ein wichtiger Baustein im Finanzierungsplan von Wohneigentum darstellen, trifft der Bebauungsplan eine gesonderte Festsetzung hierzu.

Sonstige Ferienwohnungen unterliegen der Ausnahmeregelung des § 4 BauNVO. Dies gestattet der Baugenehmigungsbehörde über deren Zulässigkeit im Einzelfall zu entscheiden. Indem Ferienwohnungen nicht ausgeschlossen, jedoch in ihrem Umfang beschränkt werden, soll sowohl dem Belang der Wohnraumschaffung als auch dem städtebaulichen Belang zur Wahrung des Gebiets-Charakters unter Berücksichtigung der Lage innerhalb eines durch den Tourismus geprägten Gebietes Rechnung getragen werden.

2.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie groß die Grundfläche in m² in Abhängigkeit der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sein darf. Die zulässige Grundfläche ist der

errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland (hier: Fläche des allgemeinen Wohngebietes) und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Es gilt, dass bei einer Konkurrenz von GRZ und zeichnerisch festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche die engere Festsetzung gilt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind (gemäß gültiger BauNVO 2017) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet **WA 1 eine GRZ von 0,4** fest.

Hierdurch verbleiben ausreichend Freiflächen, die einer Bebauung nicht zur Verfügung stehen bei gleichzeitiger angemessener Verdichtung für allgemeine Wohngebiete.

Für das **WA 2 wird eine GRZ von 0,3** festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird so sichergestellt, dass sich die Bodeninanspruchnahme auf das notwendige Maß beschränkt.

Die differenzierten Festsetzungen spiegeln den planerischen Willen wider im nördlichen Bereich Ein- bis Zweiparteienhäuser und im südlichen Bereich Mehrparteienhäuser vorzubereiten. Die Mehrparteienhäuser gliedern sich an die Ortslage an; hier finden sich ebenfalls Mehrparteienhäuser. Im Übergang zur Landschaft soll die Bebauung vergleichsweise aufgelockert bzw. kleinvolumiger ausgebildet werden. Ein gemischtes Wohnraumangebot gewährleistet auch eine soziostrukturelle Durchmischung und bildet die Bedürfnisse breiter Bevölkerungsteile ab.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Geschossfläche in m² im Verhältnis zur Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude

in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das **WA 1 eine GFZ von 0,7** fest. Hier soll die Errichtung von Mehrparteienhäusern möglich sein. Mit einer GFZ von 0,7 kann sowohl dem Bedürfnis nach der Schaffung von Wohnraum, wie auch der Lage am Ortsrand entsprochen werden.

Für das **WA 2 wird eine GFZ von 0,6** festgesetzt. Dies spiegelt die planerische Absicht wider, Ein- oder Zweiparteienhäuser zu ermöglichen, die den nachgefragten Anforderungen an Wohneigentum entsprechen und korrespondiert mit der festgesetzten GRZ und der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im Zusammenhang mit den Grundstückstiefen und den sich hieraus voraussichtlich ergebenden Grundstücksgrößen.

Die Geschossflächenzahlen sind im Übrigen auch von fachgesetzlichen Regelungen abhängig: So sieht das Arbeitsblatt W 405 des technischen Regelwerkes der DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ vor, dass ab einer Geschossflächenzahl größer 0,7 ein Löschwasserbedarf von 96m³/h sichergestellt sein muss. Aufgrund der Ortsrand- und Hanglage können aber nur 48m³/h dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse über der Geländeoberfläche sind Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; tiefer liegende Geschosse sind Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse über der Geländeoberfläche, die über zwei Drittel, bei Geschossen im Dachraum über drei Viertel ihrer Grundfläche eine Höhe von 2,30 m haben. Gegenüber einer Außenwand zurückgesetzte oberste Geschosse sind nur Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses haben. Die Höhe wird von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden oder Oberkante Dachhaut gemessen.

Der südlich angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse von **Z = II** vor. Dies wird in die gegenständliche Planung übernommen. Damit kann dem Ziel einer an die Umgebung angepassten Bebauung einerseits und einer angemessenen Baudichte zur Schaffung von Wohnraum andererseits Rechnung getragen werden.

2.1.2 Bauweise

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Vorliegend wird die offene Bauweise festgesetzt. Zudem dürfen innerhalb des WA 1 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Innerhalb des WA 2 sind im Wesentlichen Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Um dem Bestreben nach Wohneigentum und der Ausgestaltung desselben nicht mit unnötiger Härte zu begegnen, formuliert der Bebauungsplan eine Ausnahmefestsetzung, sodass innerhalb des WA 2 auch Einzelhäuser zugelassen werden können.

Die Festsetzungen spiegeln das Bestreben nach Mehrparteienhäusern im südlichen und Ein- bis Zweiparteienhäuser im nördlichen Bereich wieder.

2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gliederung der nicht bebauten Grundstücksflächen und um ein Mindestmaß an begrünten Vorgartenbereichen zu erhalten und um die rückwärtigen Bereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche entsprechend gegliedert. Entsprechend der Empfehlungen des Klimagutachtens erfolgt eine Anordnung der Gebäude einreihig entlang der bestehenden Straße, um einer riegelartigen Wirkung und damit einhergehenden Störung von Kaltluftströmen vorzubeugen.

Die Festsetzungen zum Anordnen von Stellplätzen, Garagen und Carports nehmen hierauf Bezug, ebenso die Festsetzung zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Hingewiesen sei darauf, dass im südlichen Teilbereich des WA 2 ein Mindestabstand der Gebäude zur angrenzenden Waldfläche von 20 m einzuhalten ist. Die genaue Anordnung der Gebäude hinsichtlich waldrechtlicher Belange ist im Rahmen der Bauantragsstellung zu erörtern.

2.1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Um den lichten Straßenraum großzügig frei zu halten und um eine Bebauung der rückwärtigen Bereiche zu vermindern wird festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Um die Grundstücksfreiflächen im Übergang zum

Außenbereich zu schonen, sind sie jedoch innerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche unzulässig.

2.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude

Ziel des Bebauungsplanes für das Teilwohngebiet WA 2 ist die Eigentumsschaffung von selbstgenutztem Wohnraum. Nicht verkannt wird dabei, dass eine Einliegerwohnung bei der Refinanzierung des Eigenheims oft einen wichtigen Baustein in der Finanzierung abbildet. Um aber die nicht angestrebte Errichtung von Mehrparteienhäusern in diesem Bereich zu unterbinden, erfolgt eine Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl je Gebäude: Innerhalb des WA 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Klarstellend wird hierbei ergänzt, dass ein Doppelhaus aus zwei Haushälften mit je zwei Wohnungen bestehen und auch das einzelne Reihenhauses über zwei Wohnungen verfügen darf.

2.1.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung gehört zu den Belangen, die nach der Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Buchst. e BauGB). Um dem Belang entsprechen zu können, muss der Planung ein Erschließungskonzept zu Grunde liegen, nach dem das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass auch Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Zudem muss der Plangeber beim Satzungsbeschluss davon ausgehen können, dass das für das Plangebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Bebauungsplan zulässigen Anlagen fertiggestellt und nutzungsreif sein werden.

Ergeben sich Probleme bei der Niederschlagswasserbeseitigung, sind also besondere Maßnahmen zur Bewältigung bzw. Beherrschung des Wassers notwendig, verlangt das Gebot der Konfliktbewältigung, dass eine solche grundsätzlich selbst Gegenstand einer Regelung oder Festsetzung im Bebauungsplan wird. Auch wenn eine Konfliktverlagerung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung auf die Ebene der Bauausführung nicht zu beanstanden ist, wenn die Prognose gerechtfertigt ist, dass der Konflikt in diesem nachfolgenden Verfahren tatsächlich einer Lösung zugeführt wird, sieht der Bebauungsplan, um dem Abwäge-Gebot zu entsprechen, die Festsetzung der für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen baulichen Anlagen vor.

Hierbei wird nicht verkannt, dass ein Anschluss an den Vorfluter außerhalb des Plangebietes erfolgen muss und dass auch die Festsetzung der Anlagen kein wasserrechtliches Genehmigungs-

gungsverfahren ersetzen, sondern lediglich den Bau der Anlagen planungsrechtlich vorbereiten.

Die Verortung der Anlagen erfolgt bei überirdischen, sichtbaren Anlagen mittels Eintragung in die Planzeichnung. Im Übrigen erfolgt eine Verortung verbalargumentativ, wobei sich alle Flächen im Eigentum der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler befinden und als Wege- bzw. Straßenverkehrsflächen zur Festsetzung gelangen. Damit sind die dauerhafte Sicherung und die Zugänglichkeit der Anlagen sichergestellt.

Die Begrünung der Mulde soll über die Einsaat einer Regio-Saatmischung aus Gräsern, Kräutern und Leguminosen (vgl. Umweltbericht) hergestellt werden. Ziel hierbei ist die Initiierung einer wasserhaltenden Vegetation.

Auf eine absolute Dimensionierung wird verzichtet, um eine zum Zeitpunkt der Herstellung angemessene Dimensionierung auf Grundlage dann geltender Bemessungs- und Berechnungsgrundlagen verwirklichen zu können.

Die Maßgabe, dass mindestens einem 30-jährlichen Ereignis entsprochen werden muss, stellt dabei sicher, dass ein hinreichendes Maß an Rückhaltevolumen hergestellt wird.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die Drosselung des Wassers mindestens dem natürlichen Geländeabfluss entsprechen muss.

2.1.7 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes ist das oberirdische Führen von Versorgungsanlagen und –leitungen unzulässig.

Die derzeit das Plangebiet querende Freileitung wird entsprechend erdkabelt.

2.1.8 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, indem er zum Schutz der Artenvielfalt sowie zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen eine Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen, insbesondere in Form einer Pflasterung, Betonierung und das Anlegen von Schotter-, Split- Kies- und Schieferflächen sowie das Abdichten des Untergrunds mit Folien etc. (sog. Schottergärten) für nicht zulässig erklärt. Zudem soll das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser versickert oder zu verrieselt werden. In Anerkennung dessen, dass nicht jede Fläche für eine Versickerung geeignet ist, wird die Festsetzung als „Soll-Vorschrift“ formuliert. Insofern der Festsetzung nicht entsprochen wird, muss dies begründet sein.

Unter Zuhilfenahme des Abflussbeiwertes wird definiert, was unter wasserdurchlässigen Belägen zu verstehen ist. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen dem abflusswirksamen (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Mit einem Abflussbeiwert von $\leq 0,4$ wird deutlich eine Wasserdurchlässigkeit dokumentiert. Die Auflistung zur Art der Beläge in den Festsetzungen ist beispielhaft und nicht abschließend. Die Erfahrungen aus der Praxis gebieten in die Festsetzungen mit aufzunehmen, dass nicht nur der sichtbare Belag, sondern auch der Unterbau wasserdurchlässig sein muss.

Nicht verkannt wird, dass insbesondere Fahrspuren und Wege, ebenso wie Abstellplätze für Wertstoff- und Restabfalltonnen oft nicht wasserdurchlässig hergestellt werden können. Hier gilt, dass jene Flächen so herzustellen sind, dass das hierauf anfallende Niederschlagswasser randseitig auf dem Grundstück versickern kann. Die breitflächige Versickerung am Ort des Entstehens stellt eine Vorzugsmethode zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 55 WHG dar. Wenn die Versickerung schadlos stattfindet, also keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist, stellt dies auch keine Benutzung des Grundwassers im Sinne von § 9 WHG dar und bedarf deshalb auch keiner Bewilligung oder Erlaubnis nach § 46 WHG.

2.1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Mindestbegrünung und –bepflanzung der Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass nicht überbaute oder nicht bebaute Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten sind. Daneben sind innerhalb des WA 1 mindestens zwei Laubbäume und innerhalb des WA 2 ein Laubbaum je Grundstück zu pflanzen. Zu verwenden sind dabei Kleinbäume bis zu einer Wuchshöhe von 12 m.

Bei der Anlage von Gehölzstrukturen und Hecken ist zu beachten, dass diese in Querrichtung

zur Tallage (Ost nach West) luftströmungsdurchlässig herzustellen sind, um die Kalt- bzw. Frischluftströme nicht zu blockieren.

Zur Schaffung eines eingegrünten Ortsrandes wird festgesetzt, dass die sich um die Wendeanlage anschließende Grünfläche mit Kleinbäumen zu versehen ist. Die sonstige Begrünung der Fläche soll über die Einsaat einer Regio-Saatmischung aus Gräsern, Kräutern und Leguminosen (vgl. Umweltbericht) hergestellt werden. Ziel hierbei ist die Initiierung einer wasserhaltenden Vegetation.

Zur Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, der Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie wegen der Fähigkeit der Wasserspeicherung, wird die Begrünung der Dachflächen festgesetzt. Ein weiterer Effekt einer Dachbegrünung liegt in deren Filterwirkung: Stäube und Schadstoffe werden gebunden; durch Luft oder Niederschläge herangetragene Nährstoffe aufgenommen und verarbeitet.

Der Bebauungsplan geht hierbei insoweit über die Satzung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur Begrünung baulicher Anlagen hinaus, als dass alle Dächer, gleich welcher Größe, also auch unterhalb von 50 qm, zu begrünen sind.

Um die Dachbegrünung zu erleichtern werden Flachdächer festgesetzt. Die Begrünung der Dachflächen steht einer gleichzeitigen Solarnutzung insoweit auch nicht entgegen, da diese Module in aufgeständerter Weise errichtet werden können und insbesondere extensive Begrünungen sich durch eine verhältnismäßig niedrige Substratschicht auszeichnen und diese bereits durch Systembauten realisierbar sind. Des Weiteren tragen begrünte Dächer durch ihre kühlende Wirkung zu einer effizienteren Nutzung von Photovoltaikanlagen bei.

2.2 Gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.2.1 Gebäudegestalt

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung bis 10°. Dies dient vorrangig der Ermöglichung begrünter Dachflächen und der erleichterten Installation von Solar- oder Photovoltaikanlagen; diese können, unabhängig von einem darunterliegenden Dach mit fester Dachneigung, durch Aufständigung ideal ausgerichtet werden.

2.2.2 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestbegrünung im Vorgartenbereich zu gewährleisten wird festgesetzt, dass dieser auf mindestens 20% seiner Fläche zu bepflanzen und gärtnerisch zu gestalten ist. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang noch auf das Verbot der sogenannten „Schottergärten“.

2.2.3 Standflächen für Wert- und Reststoffbehälter

Umfang und Anzahl von Wert- und Reststoffbehältern sind geeignet, das Erscheinungsbild von Gebäuden negativ zu beeinflussen. Vorliegend gilt, dass diese so zu gestalten sind, dass die Abfallbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken nicht gesehen werden. Können die Abfallbehälter nicht innerhalb baulicher Anlagen angeordnet werden, sind die Standflächen einzuhausen und /oder mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2.4 Einfriedungen

Grundsätzlich finden sich Regelungen zu Einfriedungen in der Landesbauordnung und dem Landesnachbarrechtsgesetz. Grundstückseinfriedungen können jedoch in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten, sodass vorliegend für die Vorgartenbereiche eine Beschränkung der Einfriedungshöhe auf 1,0 m vorgenommen wird. Die Höhe bemisst sich nach der tatsächlichen Geländeoberfläche zum Zeitpunkt der Errichtung der Einfriedung. Des Weiteren gilt, dass Einfriedungen quer zur Talrichtung (ost-west-Richtung) sind nur in luftströmungsdurchlässiger Art in Form von lockeren Hecken sowie begrünten Metall- und Holzzäunen (bspw. Stabgitter / Lattungen mit Zwischenraumabstand) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig sind.

2.3 Ausnahmen

2.3.1 Bauweise

Innerhalb des WA 2 sind im Wesentlichen Doppelhäuser und Hausgruppen möglich. Um dem Bestreben nach Wohneigentum und der Ausgestaltung desselben nicht mit unnötiger Härte zu begegnen, formuliert der Bebauungsplan eine Ausnahmefestsetzung, sodass innerhalb des WA 2 auch Einzelhäuser zugelassen werden können.

2.3.2 Baugrenzen

§ 23 Abs. 3 der BauNVO besagt, dass Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch zugelassen werden. Um im Vollzug die Bewertung der Bauvorhaben zu erleichtern, nimmt der Bebauungsplan die gestattete Ausnahmeregelung auf und bestimmt, dass eine Überschreitung von Baugrenzen durch Bauteile wie Erker, Treppenhäuser, Balkone, Terrassen, Vorbauten und Anbauten bis zu einer Tiefe von maximal 1,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden kann.

2.4 Hinweise

2.4.1 Starkregenvorsorge

Da die Zahl außergewöhnlicher Wetterereignisse zunimmt, wird in der Plankarte auf die Gefahr durch Starkregen hingewiesen. Dies soll Bauende dazu anzuregen, bei den Planungen zur Bebauung und Gestaltung der Grundstücke dieses Thema mitzudenken und ggf. vorsorgende Maßnahmen zu ergreifen.

2.4.2 Artenschutz

Zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt, wurden entsprechende Hinweise in die Plankarte aufgenommen.

Zwar gilt das gesetzliche Rodungsverbot ab dem 01. März eines Jahres, klimatische Veränderungen begründen jedoch die Empfehlung, Rodungen bereits ab dem 01. Februar eines Jahres nicht mehr durchzuführen. Dies gilt auch für das Niederlegen von Gebäuden.

2.4.3 Bodendenkmäler

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz erklärt in ihrer Stellungnahme vom 06.04.2023, dass es sich im Planbereich um potenziell fossilführende Gesteine handele.

Die Stellungnahme erläutert:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, erdgeschichtliche Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten wirklich erdgeschichtliche Funde angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen erdgeschichtlichen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, erklärt in ihrer Stellungnahme vom 18.04.2023: Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische und / oder erdgeschichtliche Funde zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Grundsätzlich gilt bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder erdgeschichtliche Funde bekannt werden, so ist dies der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Zur Beachtung im Vollzug erfolgt ein Hinweis hierauf in den textlichen Festsetzungen.

2.4.4 Boden und Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz teilt in seiner Stellungnahme vom 10.05.2023 mit, dass das Plangebiet im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Carl I" (Braunkohle) sowie "Bochum" (Eisen) liegt.

Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld "Carl I" liegen der Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass für das

Bergwerksfeld "Bochum" im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Beachtlich ist, dass die Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen.

Das Landesamt empfiehlt die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung, sollte bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und –2, DIN 1054) zu berücksichtigen sowie bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Im Rahmen eines Fachgutachtens (Orientierende Baugrunderkundung und geotechnische Beratung zur allgemeinen Bebaubarkeit: Immig und Viehmann, Geo- und Umwelttechnik, Lohrsdorf, „Baugebietserweiterung Lohrsdorf“, Koblenz, 09.10.2020) wurde eine geotechnische Beratung zur allgemeinen Bebaubarkeit der Fläche erstellt. Der Gutachter hält hierbei fest, dass für eine klassische Wohnbebauung davon auszugehen ist, dass die Bauwerke flach mit elastisch gebetteten Stahlbetonvollplatten, ggfs. Auch mit Einzel- und Streifenfundamenten mit zusätzlichen baugrundverbessernden Maßnahmen gegründet werden können. Ein Gutachten zur allgemeinen Bebaubarkeit ersetzt aber nicht weitere Untersuchungen im Zuge der Bauausführung: Aufgrund der variierenden Tragfähigkeit sind objektbezogene Baugrunderkundungen und Gründungsberatungen für die einzelnen Bauwerke aus geotechnischer Sicht anzuraten.

2.4.5 Verwertung von Niederschlagswasser

Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den privaten Grundstücken zu sammeln und zu verwerten.

Bei der Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die einschlägigen Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zu beachten.

2.4.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung kann im Grundschatz gewährleistet werden (48 m³/h über den Zeitraum von zwei Stunden bei einem Druck von 1,5 bar). Der Individuelle Objektschutz ist vom Bauherren selbst zu gewährleisten und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (vgl. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. – DVGW – „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“, 2008).

2.4.7 Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Die fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt notwendige Bodenverbesserungs- und Pflanzsicherungsmaßnahmen ein. Alle festgesetzten Neupflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Pflanzausfälle sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

2.4.8 Nachbarrechtsbestimmungen

Bei Bepflanzungen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz, „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.

Für Einfriedungen ist der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz, „Einfriedungen“ zu beachten.

3 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über den Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

Die nächstgelegene Wasserversorgungsleitung befindet sich im Bereich der Ortslage in der Straße „Großer Weg“. Eine Anbindung an das Wassernetz ist über die Verlängerung der Wasserleitung möglich.

3.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Ein Schmutzwasserkanal liegt in der Straße vor dem Baugebiet. An ihn kann nach derzeitigem Kenntnisstand angeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Es gelten die bundesrechtlichen Regelungen des § 55 Wasserhaushaltsgesetzes: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden,

soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Ableitung des in dem Gebiet anfallenden Oberflächenwassers wurde zunächst die Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft (Immig und Viehmann, Geo- und Umwelttechnik, Lohrsdorf, „Baugebietserweiterung Lohrsdorf“, orientierende Baugrunderkundung und geotechnische Beratung zur allgemeinen Bebaubarkeit, Koblenz, 09.10.2020). Hierbei zeigte sich, dass die anstehenden Bodenschichten nicht bzw. nur bedingt für eine Versickerung geeignete sind. Dem zu Folge ist das Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser abzuleiten. Die Ableitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalnetz von Lohrsdorf scheidet jedoch aus, da die an die Baugebietserweiterung angrenzenden Regenwasserkanäle hydraulisch ausgelastet sind.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich aber der Lohrsdorfer Bach, ein Gewässer III. Ordnung, welches als Vorfluter genutzt werden kann. Ein entsprechendes Gutachten (Planungsbüro Porz und Partner, Baugebietserweiterung Großer Weg Ortslage Lohrsdorf, Konzept Niederschlagswasserbeseitigung, Sinzig, Dezember 2020) wurde angefertigt und nach dem Katastrophenereignis des Jahres 2021 ergänzt (Ergänzung: September 2022).

Zur Nutzung des Gewässers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu Einleitung von Abwasser in das Gewässer zu stellen. Zuständig hierfür ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz. In Abstimmung mit dieser ist die max. zulässige Einleitmenge in das Gewässer auf den natürlichen Abfluss aus den Baugebietsflächen zu begrenzen.

Im Ergebnis ist ein Stauraumkanal in der vorhandenen Straße herzustellen, um das Wasser gedrosselt dem Vorfluter zuführen zu können.

Hinsichtlich der Außengebietsentwässerung sei erläutert, dass bei außergewöhnlich hohen Niederschlägen in kurzer Zeit, sogenannter Starkregen, die Infiltrationskapazität des Bodens überschritten wird, sodass sich das Niederschlagswasser an der Oberfläche sammelt und dem Gefälle folgend abfließt. Dieser Oberflächenabfluss konzentriert sich in Geländemulden und auf Wegen und Straßen. Je größer das Einzugsgebiet dieser konzentrierenden Strukturen ist und je höher das Gefälle, umso größer ist die Gefahr, dass eine Sturzflut entsteht und zu Schäden in Siedlungsbereichen oder an der Infrastruktur führt. In diesen Fällen gilt es, die Wassermassen über „Notwasserwege“ (z. B. Straßen mit beidseitig hohen Borsteinen etc.) abzuleiten und frühzeitig bauliche Vorkehrungen zu treffen, sodass Schäden an den Gebäuden durch volllaufende Keller- oder Erdgeschosse möglichst vermieden werden.

Das Infopaket zur Hochwasservorsorge des Landesamtes für Umwelt (LfU), für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beinhaltet u. a. eine Gefährdungsanalyse der Ortslagen durch Sturzflut nach Starkregen, einschließlich ausgewiesener Starkregengefährdungskarten. Darin werden innerhalb der Stadt Bereiche identifiziert, die besonders zur Sturzflutbildung und Überflutung

neigen.

Nach Abbildung der Starkregengefährdungskarte kann es im südlichen Bereich der Baugebietserweiterung zu einer Gefährdung kommen. Zwar sind in der Örtlichkeit keine Merkmale zu erkennen, dass es hier zu verstärkten Abflusskonzentrationen bei starken Niederschlägen gekommen ist und auch aus dem örtlichen Hochwasserschutzkonzept gehen keine Gefahren oder Maßnahmen hervor die diesen Bereich betreffen. Gleichwohl war zu prüfen, wie oberhalb des Wirtschaftsweges und der Bebauung zufließendes Wasser von den Grundstücken fernzuhalten und dem Lohrsdorfer Bach, getrennt von der Baugebietsentwässerung, zuzuführen sein könnte. Im Ergebnis ist vorgesehen, den westlich der Bebauung verlaufenden Wirtschaftsweg entgegen der Hangrichtung geneigt zur profilieren und am Böschungsfuß eine Mulde zur Wasserableitung anzulegen. Innerhalb der Mulde befinden sich Schächte mit Einlaufdeckel die über Rohrleitungen miteinander verbunden sind. Dieser, von der Baugebietsentwässerung losgelöste Kanalstrang, entwässert ebenfalls in den Lohrsdorfer Bach.

Die Ergebnisse der fachgutachterlichen Betrachtungen fanden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch notwendige und rechtlich zulässige Festsetzungen Eingang in die Plankarte des Bebauungsplanes (zeichnerisch: Mulde). Fragestellungen, die nicht die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betreffen (Dimensionierung des Stauraumkanals) sind auf Vollzugsebene zu erörtern.

4 Verkehrsliche Erschließung

Die namensgebende Straße erschließt in ihrer Verlängerung das Baugebiet einseitig und bildet auch den Anschluss an den überörtlichen Verkehr.

Zur Erschließung der künftigen Wohnbaugrundstücke bedarf es ergänzender verkehrlicher Erschließungsflächen. Diese werden zum Teil erstmalig als Straßenverkehrsfläche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung gelangen.

Bis zur südlich anschließenden Bestandsbebauung ist die Bestandsstraße mit einem Fußweg ausgestattet. Um die Voraussetzungen für die Weiterführung des Fußweges und die notwendige Anlage eines Wendebereiches zu schaffen, ist diese Teil des Geltungsbereiches.

Die Lage des Plangebietes nördlich des ausgebauten „Großen Weges“ begründet im Übrigen auch den Plannamen.

5 Umweltrelevante Aspekte

Bezüglich der umweltrelevanten Auswirkungen wurden eine arten- und naturschutzfachliche Bewertung durch ein Fachbüro vorgenommen und ein Umweltbericht erarbeitet.

Der Umweltbericht ist Teil II der Begründung. Seine Ergebnisse flossen zum Entwurf in den

Bebauungsplan ein. Um Doppelungen zu vermeiden sei auf die Ausführungen zur Eingriffsminimierung bzw. zum Ausgleich in Teil II der Begründung, den Umweltbericht, verwiesen.

Die naturschutzfachlichen Untersuchungen hatten bereits zum Vorentwurf zum Ergebnis, dass die zu Wohnbauland zu entwickelnde Fläche formal dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG für Grünland unterliegt. Zwar gibt es zum § 15 LNatSchG keine Verordnung, aus der hervorgeht, wie die Anwendung des § 15 zu erfolgen hat. Gängige Praxis der Naturschutzbehörden ist die Einstufung in die Kategorien A (sehr gut), B (gut) und C (befriedigend). Stufe A ist am höchstwertigen und nicht ausgleichbar.

Das Eingriffsgebiet ist der Kategorie C nach § 15 LNatSchG zuzuordnen. Die Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar, aber es muss eine gleichwertige Fläche an anderer Stelle geschaffen werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Flächen fest. Ein Antrag nach § 45 BNatSchG wurde an die zuständige Behörde (UNB) gestellt.

6 Nutzung erneuerbarer Energien

Grundsätzlich gilt, dass übergeordnete Belange des Klimaschutzes auch in der Bauleitplanung stetig an Bedeutung gewinnen. Hierbei ist die Notwendigkeit zur Nutzung regenerativer Energiequellen im Sinne des Allgemeinwohls im Besonderen hervorzuheben.

Regelungen im Energiefachrecht, welche bei der Errichtung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, enthalten spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, sodass vorliegend kein weitergehender regelungsbedarf erkennbar ist.

Zur Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben, da diese als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht- überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, soweit die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden.

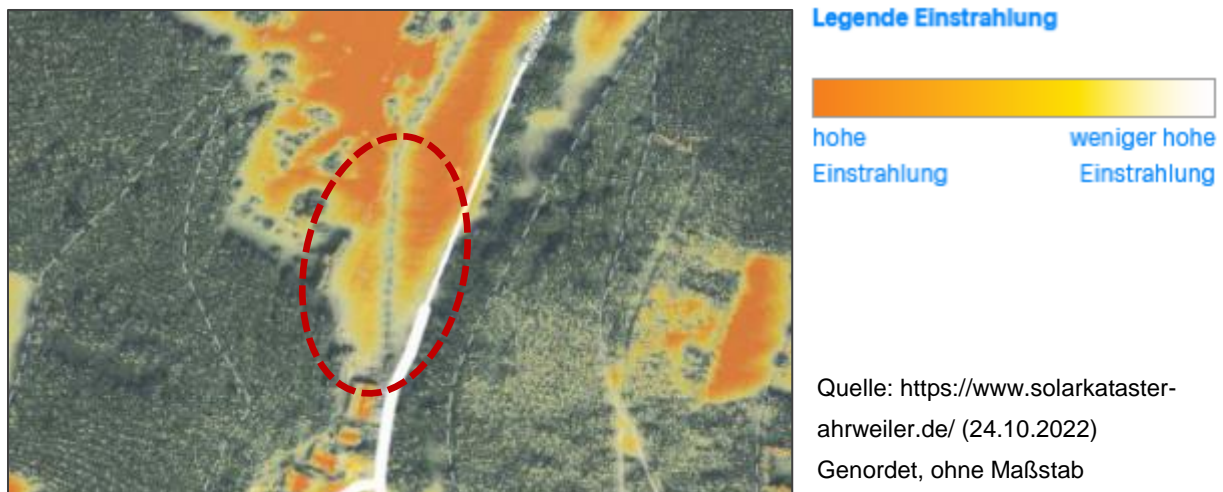
Auch die verbindliche Festsetzung von Gründächern steht der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen nicht entgegen. Es ergeben sich hieraus sogar positive Effekte, wenn Gründächer und PV-Anlagen kombiniert werden: durch die Begrünung aufheizen sich die Photovoltaikanlage weniger stark auf wodurch einem Leistungsverlust durch Überhitzung entgegengewirkt wird. Ab einer Betriebstemperatur von 25°C reduziert sich die Leistung der PV-Anlage mit jedem weiteren Grad um ca. 0,5%. Diese Steigerung der Effizienz durch Dachbegrünung kann sich vor allem bei der Installation von PV-Anlagen auf kleinen Dächern positiv auf die Wirtschaftlichkeit auswirken.

Eignung der Fläche

Die grundsätzliche Eignung von Flächen im Sinne einer Wirtschaftlichkeitsprüfung kann mit Hilfe des Solarkatasters des Kreises Ahrweiler geprüft werden welches seit 2012 das Solarpotenzial für bestehende Dachflächen ermittelt. Dazu werden nach den Vorgaben einer wirtschaftlichen Solarstromproduktion alle Dachseiten zu den Punkten Ausrichtung, Dachneigung, Verschattung und wirtschaftliche Mindestgröße geprüft und einer entsprechenden Gesamteignungskategorie ("sehr gut" bis "schlecht") zugeteilt. Gebäudeeigentümern und Gebäudeeigentümerinnen wird damit die Abfrage des eigenen Solarpotenzials ermöglicht.

Mit dem Update im Jahr 2020 wurden nicht nur die aktuellen Geodaten des Landes integriert, sondern auch die Möglichkeit geschaffen, das Solarpotenzial nicht bebauter Gebiete darstellen und einschätzen zu können. Damit wurde das Solarkataster für die Bauleitplanung nutzbar. Das Solarkataster ist als webbasiertes Tool für alle frei zugänglich.

Abbildung 4: Solarkataster Kreis AW



Das Solarkataster zeigt eine mittlere bis hohe Einstrahlung der Fläche, verschattet mittig durch die noch bestehende Stromleitung. Eine grundsätzliche Eignung der Fläche zur Nutzung von Photovoltaikanlagen oder Solarthermie-Anlagen kann damit attestiert werden.

7 Vollzug der Planung / Bodenordnung

Die von der Planung berührten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

8 Städtebauliche Kennziffern

Flächenbezeichnung	m ² (gerundet)	in %
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1), Grundflächenzahl: 0,4	3.620	32
Davon Teilbereich Süd	2.368	
Davon Teilbereich Nord	1.252	
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2), Grundflächenzahl: 0,3	3.862	34
Straßenverkehrsfläche	1.999	18
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün	491	4
Fuß- und Wirtschaftswege	996	9
Entwässerungsmulde	279	3
Fläche des Geltungsbereichs:	11.250	100

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, 01.10.2025

Abteilung 2.1 Stadtplanung

Im Auftrag



Barbara Krutzsch, Stadtplanerin AK RP

Anmerkung: der Umweltbericht als separates Dokument ist Teil II der Begründung.