
Stadt Bad Neuenahr Stadtteil Lohrsdorf

Umweltbericht nach § 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB zum Bebauungsplan „Nördlich Großer Weg“ der Stadt Bad Neuenahr

Stand: Dezember 2024

Planungsbüro Valerius
Landschaftsarchitektur · Umweltplanung



Dipl.-Ing. Michael Valerius
Landschaftsarchitekt AK/RLP
Dorseler Mühle 1
53533 Dorsel
Telefon: 0 26 93 / 930 945
Telefax: 0 26 93 / 930 946
E-Mail: pb-valerius@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG.....	4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung und FNP- Änderung	4
1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	8
2 ERMITTLEMENT, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden	14
2.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	14
2.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	18
2.1.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	18
2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	19
2.1.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	19
2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	19
2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes.....	19
2.1.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden...20	20
2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	20
2.1.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a is d und i	20
2.1.11 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
2.2.1 Auswirkungen des Vorhabens	21
2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	22
2.2.2.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	22

2.2.2.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	26
2.2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	26
2.2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	28
2.2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	29
2.2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	32
2.2.2.8 Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	32
2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	32
2.2.2.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i	33
2.3 Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen.....	34
2.4 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	35
2.4.1 Umweltauswirkungen der Planung und Biotoptypenplan	35
2.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes und der Kompensationsmaßnahmen	36
2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz.....	40
2.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	40
2.6 Alternativenprüfung	45
2.6.1 Standort	45
2.6.2 Planinhalt	46
2.6.3 Prüfung kumulativer Wirkungen	46
3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	47
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	47
3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	47
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	48
AUS UMWELTRELEVANTEN GESICHTSPUNKTEN KANN ZUSAMMENFASSEND FESTGEHALTEN WERDEN, DASS EINE UMWELTVERTRÄGLICHE PLANUNG ERMÖGLICHT WERDEN KANN, SOFERN DIE AUFGEZEIGTEN MAßNAHMEN IN DER PLANVOLLZUGSEBENE BERÜKSICHTIGT WERDEN.....	50
4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN.....	51

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung und FNP- Änderung

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.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes und Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler beabsichtigt im Stadtteil Lohrsdorf Gemarkung Lohrsdorf, (Flur 7, Nrn. 78/1, 77/3, 77/4; 77/1; 78/2, 251/3; 79/1; 79/2, 250, 191, 192 und 252/2), die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von rd. 11.250 m².

Das Plangebiet schließt an die nördliche Siedlungsperipherie des Stadtteils Lohrsdorf an.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung wird nördlich und westlich durch Offenlandflächen mit flächigen und oder punktuellen Feldgehölzen, und Einzelbäume, östlich durch die Erschließungsstraße „Großer Weg“, dem parallel dazu verlaufenden zusammenhängenden Gehölzriegel am Lohrsdorfer Bach begrenzt. Südlich grenzt die Bebauung des Stadtteils von Lohrsdorf an, dessen nördlich Spitze Bestandteil des Plangebietes ist.

Aus umweltrelevanter Sicht ist festzuhalten, dass durch das Plangebiet, bis auf der teilweisen Lage im LSG „Rhein-Ahr-Eifel“, keine naturschutzrechtlichen Restriktionsbereiche in Anspruch genommen werden. Der § 1 (2) der Rechtsverordnung führt aus, dass die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die geplante Bebauung konzentriert sich auf eine Fläche, die dem Schutzzweck des LSG nicht widersprechen.

Die gemäß LSG-VO formulierten Schutzziele:

- Erhaltung der landschaftlichen Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes
- Erhaltung der landschaftsbildprägenden, naturnahen Hänge und Höhenzüge
- Verhinderung von Bodenerosionen in den Hanglagen

werden eingehalten.

Die Flächenbilanz des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (m ²)
Überbaubare Wohnbauflächen	3.859,34
Nicht überbaubare Wohnbauflächen	3.622,65
Straßenverkehrsflächen	1.998,50
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	996,44
Entwässerungsmulde	279,34
Grünfläche	490,99
Fläche gesamt	11.247,26

Tabelle 1: Flächenbilanz

Für die anstehende Umweltprüfung ist von Bedeutung, dass das gesamte Plangebiet einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Es besteht somit eine anthropogene Vorbelastung für alle umweltrelevanten Schutzgüter.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt das hier in Rede stehende Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als Fläche für Grünland dar. Von dem Vorhaben werden neben den Wohnbauflächen auch landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit Bezug auf die notwendige Änderung der Flächennutzungsplanung, gilt der hier vorgelegte Umweltbericht auch für die Änderung des FNP.

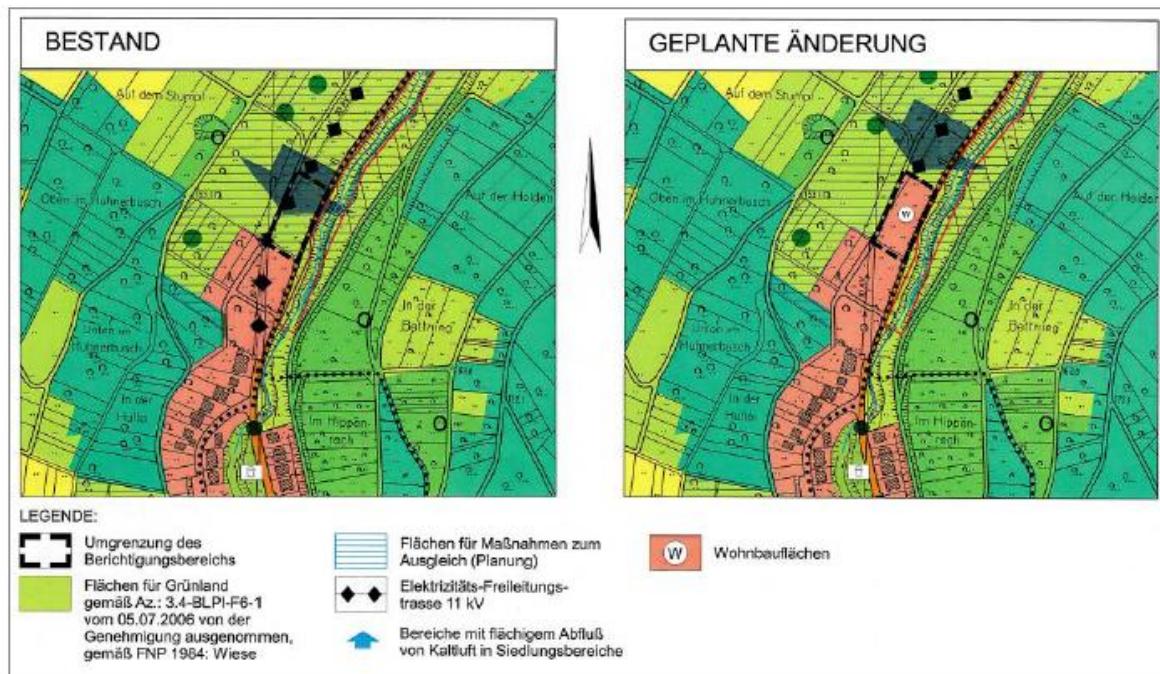


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler (Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2024), Maßstab geändert)



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, 2024); (Maßstab verändert)

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans sind zum jetzigen Stand der Planung folgende aktuelle Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

(Fach) Planungen

1. Regionalplan, 2017, Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald
2. Landesentwicklungsprogramm LEP IV, 2017
3. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Fachgesetze

Folgende umweltrelevanten Fachgesetze sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landesnaturschutzgesetz RLP: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.
- die Eingriffsregelung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes,
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel): langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes zum Umgang mit dem Niederschlagswasser, dem Grundwasserschutz und wassergefährdenden Stoffen,
- Denkmalschutzgesetz RLP im Hinblick auf die Beachtlichkeit zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern

Untergesetzliche Normierungen

- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung RLP

Die jeweils planende Gemeinde legt für den Bauleitplan den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Das Ziel ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den jeweiligen Bauleitplan hervorgerufen werden können. Dies bedeutet, dass der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nur soweit reicht, wie durch die Planung erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die hierfür relevanten Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelistet.

In einem ersten Schritt erfolgt für diese Schutzgüter gemäß den vorliegenden Erkenntnissen eine Ermittlung, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind. Hierbei werden auch die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange in der Bauleitplanung berücksichtigt werden, dargelegt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope, Biologische Vielfalt	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
§ 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB	§ 18 Verhältnis zum Baurecht und Eingriffsregelung
§ 30 BNatSchG	Biotopschutz
§ 34 BNatSchG	Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten; Ausnahmen
§ 44 BNatSchG	Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ ja	

Schutzgut Boden, Fläche	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche
§ 1a (2) BauGB	Gemäß dem Optimierungsgebot sind ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, die Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen sowie die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu berücksichtigen.
§ 1 BBSchG	<ul style="list-style-type: none">▪ Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens,▪ Abwehr schädlicher Bodenveränderungen,▪ Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen▪ Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden

§ 30 BNatSchG	Biotopschutz
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ ja	

Schutzgut Wasser	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a BauGB	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Berücksichtigung des sachgerechten Umgangs mit Abwässern
§ 38 WHG	Gewässerrandstreifen
§ 54 WHG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser
§ 51 WHG	Wasserschutzgebiete
§ 53 WHG	Heilquellschutzgebiete
§ 76 WHG	Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern
	Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ ja	

Schutzgut Luft und Klima	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Luft und Klima
§ 1 (5) BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
§ 1 (6) Nr. 7e BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz)
§ 1 (6) Nr. 7h BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ ja	

Schutzbau Orts- und Landschaftsbild/ Erholung	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf die Landschaft
§ 1 (5) BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft
Berücksichtigung:	
▪ ja	

Schutzbau Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes
§ 30-36 BNatSchG i.V.m. § 1a (4) BauGB	BNatSchG Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“
Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/ EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) vom 13.04.2010	Abstände in der Bauleitplanung Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/ § 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.
Berücksichtigung:	
▪ ja	

Schutzbau Mensch und seine Gesundheit	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
§ 50 BlmSchG	Planung Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ ja	

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	
<p><u>Gesetze</u></p>	
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
§§16 bis 21 DSchG Rheinland-Pfalz	Meldepflicht
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ ja	

Schutzgut Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	
<p><u>Gesetze</u></p>	
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ ja	

Schutzgut erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
<p><u>Gesetze</u></p>	
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
§ 1 (5) BauGB	Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung
§ 1 EEG und § 1 EEWärmeG	Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ ja	

Schutzgut Landschaftspläne sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	
<p><u>Gesetze</u></p>	
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes
<p><u>Berücksichtigung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ ja	

Schutzgut Luftqualität	
<p><u>Gesetze</u></p>	

§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ Keine Betroffenheit	

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ ja	

Störfallbetriebe	
Gesetze	
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i
<u>Berücksichtigung:</u>	
▪ Keine Betroffenheit	

2 ERMITTLEMENT, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die vermutlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

▪ **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Planungsraum weist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche auf. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde daher eine Grünlandkartierung gemäß der Methode Braun-Blanquet durchgeführt, da Hinweise auf Mageres Grünland im Sinne des § 15 LNatSchG /§ 30 BNatSchG vorlagen, was sich anhand der Ergebnisse bestätigt hat.

In der Grünlandkartierung wurden abweichend von der aktuellen Planung die nordwestlich angrenzenden Hangwiesen in die Bewertung einbezogen, da diese zu jenem Zeitpunkt noch Bestandteil des Geltungsbereichs waren.

Das aktuelle Plangebiet ist durch eine landwirtschaftliche genutzte Grünland Wiese/Weide gekennzeichnet. Im südlichen Randbereich sowie entlang des westlich verlaufenden Wiesenweges befinden sich Zier- und Feldgehölze ohne Nester und Höhlen, sodass weder der Offenland-, noch der Gehölzbereich ein Vorkommen von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten aufweist.

Die ursprünglich zum Geltungsbereich zählenden Wiesen mit Einzelbäume und Gehölzstrukturen, die überwiegend als Weiden genutzt werden, weisen hingegen höherwertige Habitate für die Gilden des Offenlandes, des Waldes und der Siedlung auf. Weges des direkten Bezugs zu den angrenzenden Laubwaldflächen und Gehölzstrukturen im angrenzenden Offenland, ist davon auszugehen, dass von den insgesamt 50 kartierten Arten die Vertreter, wie Amsel, Blaumeise, Buchfink, et al. diesen Bereich als Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitat/Rückzugsraum nutzen. Der Neuntöter wurde als Brutvogel, nördlich des Plangebietes festgestellt; durch die Herausnahme der Hangweiden entsteht ein ausreichender Puffer zum Brutplatz. Weitere relevante Arten, wie Rot- und Schwarzmilan sowie Mäusebussard nutzen das Plangebiet als temporäres Nahrungshabitat. Aufgrund der Vielfalt konzentrierte sich das Vorkommen auf die nördlichen Offenlandflächen (Hangweiden), die nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs sind.

Ebenso verhält es sich mit dem Vorkommen der der Tagfalter. Insgesamt konnten 20 Arten nachgewiesen werden. Ein regelmäßiges Vorkommen stellt das nördlich Offenland (Hangweiden) dar.

Bei der Betrachtung wurde das Plangebiet sowie der angrenzende Wald- und Gehölzbereich, mit einer Tiefe von 50 Metern in die Untersuchung einbezogen. Habitate von waldbewohnenden Fledermäusen wurden nicht festgestellt. Eine Nutzung der Offenlandflächen als Nahrungshabitat ist anzunehmen. Durch die Reduzierung der Plangebietsfläche und Erhalt der qualitativ hochwertigen Bereich wird damit auch der Artengruppe ausreichend Rechnung getragen.

▪ **Schutzgut Boden und Wasser**

Gemäß den Angaben des Ministeriums setzt sich der überwiegende Teil des zu bebauenden Gebietes aus Lehm Boden zusammen bzw. lehmigen Sand im südlichen Randbereich.

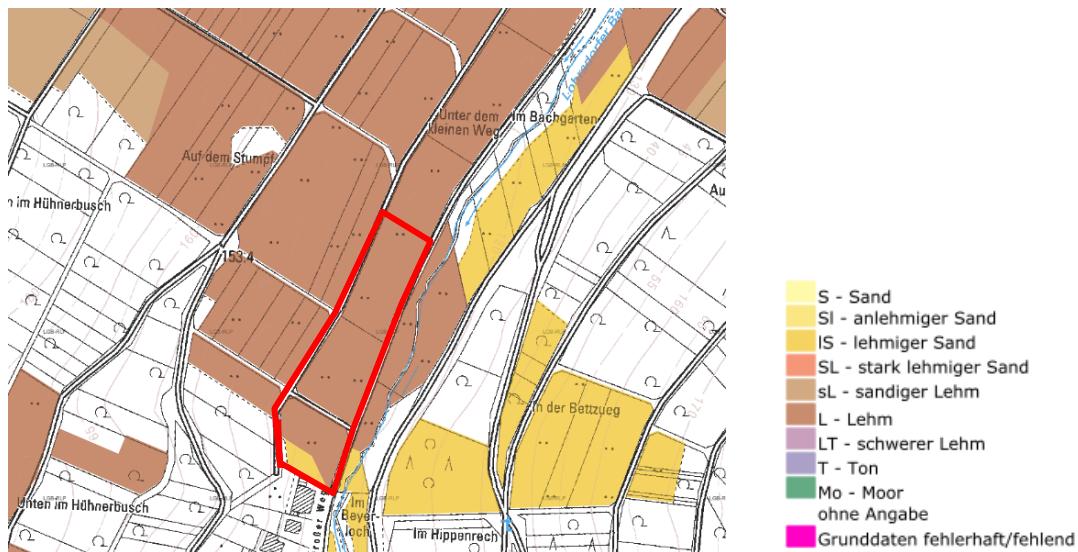


Abbildung 4: Bodenkarte mit Darstellung des Plangebietes

Die geologischen Schichten im Plangebiet und im weiteren Umfeld sind Trias, Tonmergel und Dolomit des Unterdevons gekennzeichnet.

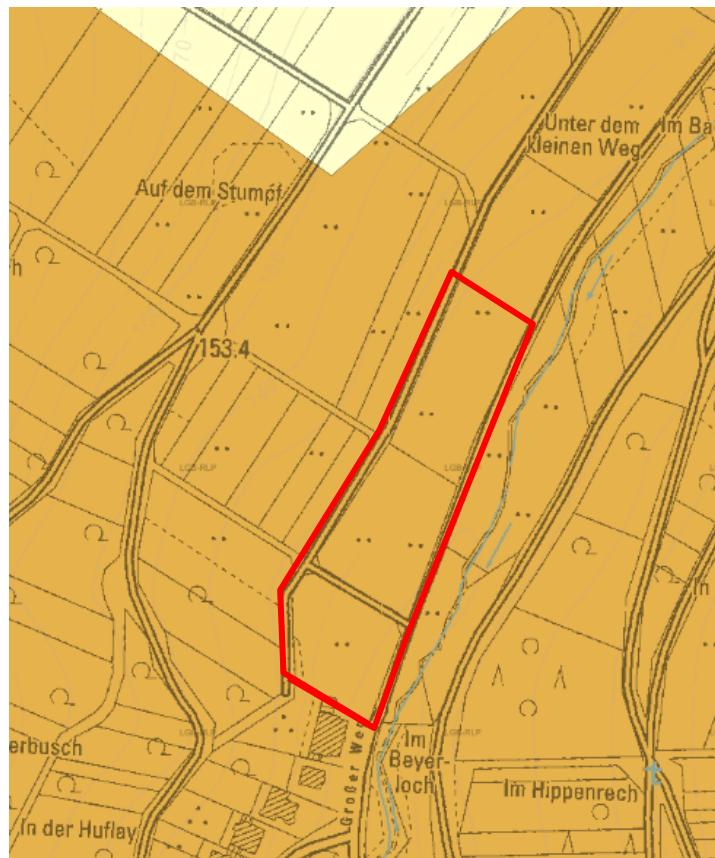


Abbildung 5: Geologische Zustand im Plangebiet

Der Boden dient grundsätzlich als Lebensgrundlage für Pflanzen und Bodenorganismen, übernimmt die Filter- und Puffereigenschaft und trägt zum Schutz des Grundwassers.

Es besteht im Plangebiet eine Verdichtung, hervorgerufen durch die landwirtschaftliche Nutzung. Das Befahren sowie die Düngung schränken die Bodenfunktionen ein.

Erkenntnisse zum Vorhandensein von Altablagerungen bzw. Altablagerungsstellen sind nicht bekannt.

Im Plangebiet ist zwar kein Gewässer vorhanden, jedoch befindet sich der Lohrsdorfer Bach unweit des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung ist durch die zwischen Plangebiet und Bach mit Gehölzriegel verlaufende Erschließung nicht gegeben.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und daran angrenzend nicht vorhanden.

Durch die geplante Bebauung (Versiegelung) kommt es zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen; hier findet weder eine Regenwasserversickerung noch ein Boden-Luft-Austausch statt. Dies bedeutet, dass das anfallende Oberflächenwasser, wenn keine temporäre Versickerung möglich ist direkt zur Entlastung der Vorflut zugeführt wird. Im Plangebiet wird Versickerung auf den privaten Grünflächen vorgesehen sowie die Anlage einer begrünten Versickerungsmulde für den Ablauf des Niederschlagwassers aus dem mordwestlich angrenzenden Außenbereich, um die Vorflut zu entlasten.

Die Starkregenengefahrenhinweiskarte nennt für das Plangebiet Hinweise für den südlich, baulich beeinträchtigten Bereich auf. Für den überwiegenden Bereich des Plangebietes und unmittelbar und mittelbar angrenzende Bereiche sind keine Hinweise vorhanden.



Abbildung 6: Starkregenereigniskarte im Plangebiet (Quelle: geoportal RLP, 2025)

▪ **Schutzgut Klima / Luft**

Die klimatische Funktion der Plangebiete ist homogen: das unbebaute Offenland wirkt als Kaltluftproduktionsfläche, das Tal fungiert als Kaltluftabflussbahn.

Das Klima ist gemäßigt und warm. Der Niederschlag beträgt während der Sommermonate zwischen 82 und 85 mm.

Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb (Westeuropas ozeanisches Klima), entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,4 °C.

Der heißeste Monat des Jahres ist der Juli mit einer durchschnittlichen Höchsttemperatur von 21,9 °C und Tiefsttemperatur von 13,7 °C.

Der kälteste Monat des Jahres ist der Januar mit einer durchschnittlichen Tiefsttemperatur von -0,6 °C und Höchsttemperatur von 3,7 °C.

Über ein Jahr verteilt summieren sich die Niederschläge zu 824 mm auf.

Der Monat mit den meisten nassen Tagen sind der Juli und der August, wobei es im Durchschnitt 10,5 Tage mit mindestens 1 Millimeter Niederschlag gibt. Der Monat mit den wenigsten nassen Tagen ist der Februar, wobei es im Durchschnitt 9 Tage mit mindestens 1 Millimeter Niederschlag gibt.

▪ **Schutzgut Landschaft und Erholung**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ und gehört zum Naturraum Mittelrheingebiet.

Der Mittelrhein gliedert das Rheinische Schiefergebirge in einen westlichen und einen östlichen Teil: westlich des Rheins liegen Eifel und Hunsrück, östlich Westerwald und Taunus.

Das Mittelrheingebiet ist deutlich in drei Teilbereiche gegliedert: die Engtalabschnitte des Oberen Mittelrheintals (290) und Unteren Mittelrheingebiets (292) sowie die dazwischen liegende breite Beckenlandschaft des Mittelrheinischen Beckens (291).

Kennzeichnend für die Engtalabschnitte sind:

- ausgeprägte Flussmäander (nur Oberes Mittelrheintal),
- enge Flussaue,
- canyonartige Eintiefung, Felsen, steile Talhänge mit Trockenwäldern und Trockengebüschen,
- Kulturdenkmäler (vor allem Burgen) in exponierten Lagen auf Felsspornen, Bergkuppen usw.,
- Weinbau in sonnenexponierten Hanglagen,
- typische Winzerdörfer mit alten Siedlungskernen und charakteristischem Ortsbild an der flusszugewandten Seite.

Im Unterlauf bildet das Tal der Ahr ein rund 11 km langes und 1 km breites, in West-Ost-Richtung verlaufendes Sohlental aus, das im Vergleich zu den flussaufwärts anschließenden Talabschnitten sanfter geböschte Hänge aufweist. Die Flanken des Ahrtals sind beiderseits durch kleinere Zuflüsse, die sich kerbtalförmig in die Terrassenflächen eingeschnitten haben, gegliedert.

Die unbebauten Bereiche der Niederungen des Ahrmündungstals werden durch Grünlandnutzung und in überschwemmungsfreien Bereichen durch Ackerbau geprägt. Schmale Flussauenwaldreste begleiten in einigen Abschnitten die Uferlinie.

Die kleinen, dörflich geprägten Siedlungen befinden sich auf den hochwasserfreien Terrassen über der Ahraue. Die historischen Dorfstrukturen und die typische Siedlungsverteilung sind in weiten Teilen erhalten und erlebbar.

Es bestehen anthropogene Vorbelastungen in Form der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sowie der bestehenden Erschließung zum nördlich angrenzenden Golfplatz.

Die für die Bebauung angedachten Flächen stellen Offenlandflächen (= Grünlandflächen) dar.

Die im Planbereich vorhandenen Wirtschaftswege dienten neben der Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen der Bevölkerung für die Feierabend- und Naherholung.

Die Flächen selbst stehen der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung und hatten keine direkte unmittelbare Funktion für die Erholung in Form der Betretbarkeit, aber durch eine visuelle Nutzung. In Verbindung mit den „sonstigen“ Landschaftselementen leisten sie einen Beitrag für das menschliche Wohlbefinden leisten.

Erholungsrelevante Einrichtungen sind nicht im Plangebiet, aber nördlich angrenzend vorhanden (Golfplatz der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler).

2.1.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Hier ist das FFH-Gebiet 5408-302 „Ahrtal“ (Entfernung ca. 600 m) zu nennen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum FFH-Gebiet, bedarf es keiner FFH-Vorprüfung.

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

Südlich des Plangebietes verläuft die Erschließung (Großer Weg), die den Stadtteil Lohrsdorf in südlicher Richtung mit der überregionalen Erschließung (B 266) bzw. mit dem nördlich angrenzenden Golfclub der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler / Landgut Köhlerhof verbindet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Beeinträchtigungen durch das (geringe) Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße erwartet.

Das Plangebiet und die nördlich bis nordwestlich angrenzenden Flächen sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Aufgrund des für den ländlichen Raum typischen Charakters ist mit den Auswirkungen der ortstypischen, landwirtschaftlichen Tätigkeit zu rechnen und Immissionen wie Lärm und Geruch können auftreten. Diese Beeinträchtigungen treten jedoch nur temporär bzw. saisonal auf. Somit verursachen sie keine dauerhafte Störung.

Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen (Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung) sind dorftypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

2.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung auf Kultur- und sonstige Sachgüter vor.

Sonstige, in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht bekannt.

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

Anlagen und Einrichtungen für eine ordnungsgemäße Abwasser- und Abfallbeseitigung i.S. des § 30 BauGB sind nicht vorhanden und werden gemäß dem Stand der Technik errichtet.

Eine gesicherte Erschließung ist die Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und Einrichtungen.

2.1.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Bebauungsplangebiet sind derzeit keine Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie vorhanden. Die Gebäude werden nach den Erfordernissen gemäß der Energieeinsparungsverordnung (EnEV 2021) errichtet werden. Der B-Plan sieht Festsetzungen zur Nutzung solarer Energie vor.

2.1.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

Der § 1 (2) der Rechtsverordnung führt aus, dass die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

Die Fläche liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Der südlich des Bebauungsplans verlaufende Lohrsdorfer Bach ist als pauschal geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG eingestuft. Es bedarf, insbesondere in Bezug auf mögliche Einleitungen von Gewässern in der Lohrsdorfer Bach einer besonderen Sorgfaltspflicht.

Sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

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

Eine entsprechende Ausweisung liegt nicht vor.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen können derzeit für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser, und Boden/ Wasser angenommen werden. Diese werden in erster Linie durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgelöst. Durch die vollzogene wohnbauliche Entwicklung treten Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch/Landschaftsbild sowie Mensch/Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit hinzu.

2.1.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Als Störfallbetrieb eingetragene Betriebe liegen nach vorliegenden Erkenntnissen nicht im Einwirkungsbereich des Plangebiets.

Gemäß Entwässerungsgutachten bestehen keine Hinweise von Sturzfluten im Geltungsbereich des Plangebietes.

Sonstige Erkenntnisse für Anfälligkeit von bisher zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht bekannt.

2.1.11 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Plangebiet aus bauplanungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Einrichtungen sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

Als Zulässigkeitsvoraussetzung für bauliche Anlagen müssen die in § 35 (1) BauGB definierten Privilegierungstatbestände vorliegen oder - bei der Anwendung des § 35 (2) BauGB als sonstiges Vorhaben – dürfen keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Wahrscheinlich ist die Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Für die landwirtschaftlichen Nutzflächen würden die bisherigen Beeinträchtigungen unverändert bleiben. Ein Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät sowie der Einsatz von Pestiziden und Dünger würde hier die umweltrelevanten Schutzgüter beeinträchtigen. Da eine Bewirtschaftung entsprechend der guten fachlichen Praxis unterstellt werden darf, wären keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten gewesen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.1 Auswirkungen des Vorhabens

Bei Durchführung der Planung können die nachfolgend aufgezeigten Auswirkungen auftreten:

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen werden durch den Baubetrieb während einer Bauphase verursacht. Es handelt sich um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung eines Bauvorhabens beendet sind.

- Überbauung zuvor hergestellter Baufelder inkl. der Flächen für die Baustelleneinrichtung auf den noch unbebauten Grundstücken,
- Baubetrieb und Zuliefererverkehr für Baustoffe verursachen tagsüber während der werktäglichen Arbeitszeit Schallemissionen sowie Störungen durch Bewegungsreize,
- der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen führt zu einem Ausstoß von Luftschatdstoffen,
- im Rahmen der Bodenbearbeitung kann es ggf. bei trockener Witterung zu der Entwicklung von Staub kommen, der je nach Windstärke und Richtung verdriftet werden kann,
- bei Niederschlägen kann es zu Stoffeinträgen in stehende und/oder fließende Gewässer im Umfeld von Baufeldern kommen,
- mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Austritt wassergefährdender Stoffe bei Leckagen an Baufahrzeugen oder Bauunfällen,
- Geländeprofilierung,
- Überbauung durch ein Regenrückhaltebecken.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Wirkungen gehen über die Bauphase hinaus. Mit folgenden anlagebedingten Auswirkungen ist zu rechnen:

- Errichtung von Baukörpern,
- Versiegelung von Teilflächen des Planungsraums,
- Neugestaltung von Freiflächen inkl. Bepflanzung und
- anlagenbezogene Verkehrszunahme.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Unter diese Wirkungskategorie fallen all jene Wirkfaktoren, die durch den laufenden Betrieb der zu erwartenden Anlagen entstehen können. Betriebsbedingt ist aufgrund der Nutzungshistorie lediglich mit marginal über das vorherige Maß hinausgehende Störungen zu rechnen.

- Erhöhung der Störungsfrequenz und -amplituden durch Bewegungsreize und betriebsbedingte Lärmemissionen (z.B. durch gebietsbezogenen Verkehr),
- Zunahme der Beeinträchtigungen durch nächtliche Lichemissionen bzw. sog. Lichtverschmutzung.
- ein neu hinzukommendes Erscheinungsbild des Vorhabens in der Landschaft,

- gegenüber der bisherigen Nutzung werden sich zusätzliche Verkehrsbewegungen zum Standort ergeben,
- Schall- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und die technischen Bauwerke (z.B. Kühlung, Aggregate, Wärmeluftpumpen u.ä.).

2.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter

2.2.2.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Bezug auf die Artenschutzrechtliche Prüfung wird deutlich, dass durch die Reduzierung des Plangebietes - Herausnahme der hochwertigen Offenlandflächen (Hangweiden) aus dem ursprünglichen Geltungsbereich - in Bezug auf die Fauna, aber auch auf die Flora erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. erheblich reduziert werden. Diese weisen im Gegensatz zum Grünland des aktuellen Plangebietes Bereiche auf die der Grünlandkategorie A und B zuzuordnen sind und, im Gegensatz zu den Flächen einer C-Kategorie, nicht, bzw. nur langfristig ersetzt werden können.

Hinsichtlich der floristischen Qualität ist das Grünland im aktuellen Geltungsbereich als schützenwert im Sinne des § 15 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG und als FFH-Lebensraum einzustufen sind. In Bezug zur Grünlandqualität wird es der Kategorie C zugeordnet.

Anders als bei Flächen der Kategorie A und B verhält es sich mit Flächen der Kategorie C so, dass diese ausgeglichen werden können, indem entweder C-Flächen in B-Flächen, oder intensiv genutzte Wiesen, bei angepasster Bewirtschaftung, in den nächsten 5-10 Jahren in die C-Kategorie überführt werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Lage und Größe der Ausgleichsfläche, außerhalb von schattengebenden Vertikalstrukturen sowie entsprechende Bewirtschaftungsmaßnahmen. Für die bauliche Inanspruchnahme der C-Flächen sind Grünflächen zu benennen und so zu entwickeln, dass dort derselbe Biotoptyp entwickelt und erhalten wird, wie im Plangebiet. Der Vorhabenträger stellt im Rahmen eines Ausnahmeantrags gemäß § 30(3) BNatSchG diesbezüglich geeignete Flächen mit Zugriffsrecht dauerhaft zur Verfügung.

Für Brutvögel und Tagfalter fungiert das Plangebiet als Nahrungshabitat; eine Nutzung als Rückzugs- und/oder Bruthabitat ist nicht gegeben. Eine Barrierewirkung wird durch die geplante Bebauung für Vogelarten und Tagfalter nicht entstehen. Somit ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

Trotz der Möglichkeit/Wahrscheinlichkeit, dass Fledermausarten das Plangebiet und die daran angrenzenden Wald- und Siedlungsbereiche als Nahrungshabitat nutzen, stellt das Plangebiet kein essentielles Habitat dar. Es befinden sich keine Gehölze mit Höhlen, oder bauliche Anlagen (Schuppen, Scheunen, etc.) im Plangebiet, sodass im Falle einer Bebauung essentielle Habitate zerstört würden; es sind keine Quartiere betroffen. Im Falle der Bebauung mit Einfamilienhäusern sind daher keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Fledermausarten zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch anthropogene Störreize unterschiedlicher Art gekennzeichnet. Die Flächen des Plangebietes sowie die nordwestlich angrenzenden Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung, wobei die Intensität mit zunehmender Entfernung vom Plangebiet zunimmt, da die exponierten Bereiche einer intensiven ackerbaulichen Nutzung unterliegen.

Unmittelbar südlich grenzt die Erschließungsstraße „Großer Weg“ mit Wohnbebauung an das Plangebiet. Die Erschließung dient insbesondere auch der Zuwegung zum Golfclub von Bad Neuenahr-Ahrweiler.

Das auch mit Bezug auf artenschutzfachliche Belange reduzierte Plangebiet, weist von seiner Struktur her ausschließlich temporäre Nahrungshabitate, jedoch keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen besonders und streng geschützter Arten ggf. erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Aus naturschutzfachlicher Sicht führt eine Bebauung, auf der Grundlage der Bebauungsplanung, dann zu keinen negativen Auswirkungen besonders und streng geschützter Arten, wenn der Eingriff in das beeinträchtigte Grünland adäquat kompensiert wird und für den Eingriff in schützenswertes Grünland gemäß § 15 BNatSchG /§30 BNatSchG ein Ausnahmeantrag gestellt und Flächen benannt werden, die den im Plangebiet beeinträchtigten Biotoptyp in der Funktion entwickeln und dauerhaft erhalten.

Schutzgut Boden und Fläche

Die weitere Umsetzung der Planung wird zu einer dauerhaften Versiegelung und Verdichtung der bisher unbebauten Flächen führen.

Durch das Planvorhaben sind während der Bauphase auf den noch unbebauten Grundstücken Eingriffe in den Boden notwendig. Es müssen Rohre und Leitungen verlegt, Baugruben ausgehoben und Fundamente gegossen werden. Dementsprechend wird der Boden bewegt und umgelagert. Zudem wird durch Baufahrzeuge eine Verdichtung des Bodens hervorgerufen.

Diese Eingriffe verursachen eine Veränderung bzw. Zerstörung des Bodengefüges und führen somit zur Veränderung der Bodeneigenschaften. Funktionen, wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser und das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen und die Durchwurzelbarkeit des Bodens, werden gestört.

Durch die Bauarbeiten geht bei Unterlassung geeigneter Schutzmaßnahmen, belebter und biotisch aktiver Oberboden verloren. Diese Beeinträchtigung wird bei Beachtung der Durchführung von Erd- und Bodenarbeiten gemäß der DIN 18300 und DIN 18915 vermieden.

Der Oberboden ist von allen beanspruchten Flächen separat abzutragen, zwischenzulagern und in spätere Vegetationsflächen einzubauen. Auf Flächen, die begrünt werden, ist eine Bodenlockerung durchzuführen.

Flächenversiegelungen führen lokal zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Funktionen wie die Versickerung bzw. Verdunstung von Wasser sowie das Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen des Bodens werden dabei nachhaltig gestört.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes äußern sich wie folgt:

- Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden und das Grundwasser,
- dauerhafter Entzug durch Versiegelung und Verdichtung (Gebäude, Zufahrten, Hofflächen, öffentliche Verkehrsfläche),
- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren mit (schweren) Maschinen und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung),
- Dauerhafter Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen für Nahrungsmittel und Rohstoffe.

Das Schutzgut wird nachhaltig beeinträchtigt. Für die Umsetzung der definierten Planungsziele ist die Beeinträchtigung jedoch unvermeidbar.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

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

Das Schutzgut wird nachhaltig beeinträchtigt. Für die Umsetzung der definierten Planungsziele ist die Beeinträchtigung jedoch unvermeidbar.

Schutzgut Klima / Luft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Luft und Klima auftreten:

1. die Herausbildung von Wärmeinseln durch die Versiegelung,
2. Auswirkungen für das Kleinklima durch die zu erwartende Versiegelung in Form von Aufwärmung und
3. die Kaltluftluftproduktion auf den betroffenen landwirtschaftlichen Produktionsflächen geht verloren.

Emittierende Anlagen, die Auswirkungen auf die Luftqualität entfalten können, können gemäß der definierten Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO nicht angesiedelt werden.

Während der Bauphase können lokale Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staub- und Abgasemissionen auftreten. Abgase durch Baustellenfahrzeuge und Staubentwicklung während der Bauarbeiten sind kaum zu vermeiden, beschränken sich aber auf die Bauzeit und sind somit als kurzfristig und nicht erheblich anzusehen.

Durch die geplante Bebauung ist wegen überwiegend bestehender West-Südwestwinde weder von einer eingeschränkten Durchlüftung, bzw. einer Barrierefunktion der Kaltluftabflussbahn durch bauliche Anlagen des Plangebietes. Ebenso ist wegen der lockeren Stellung der Gebäude von keiner Barrierefunktion für den Luftaustausch im Plangebiet auszugehen. Einer Wärmeinselbildung, hervorgerufen durch Gebäude und Höfe, wird durch eine temperaturreduzierende Wirkung des unbebauten Umfeldes entgegengewirkt.

Zusammenfassend werden, mit Bezug auf die Gutachterliche Stellungnahme zum klimatischen Einfluss der Baulandentwicklung „Nördlich Großer Weg“, Uni. Trier, 09/21), Festsetzungen formuliert worden, die einerseits einen möglichen Querriegel von baulichen Anlagen in der Abflussrichtung der Kaltluft verhindern, andererseits die Höhe von Pflanzungen reguliert.

Die Schutzwürdigkeit wird mit Bezug auf die unbedenkliche Lage und der angepassten GRZ von überwiegend 0,3 als geringwertig eingestuft.

Die Nutzung erneuerbarer Energien wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Auf die bestehende anthropogene Vorbelastung in Form der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sowie auf die unmittelbar südlich angrenzende Bebauung mit der Erschließungsstraße (Großer Weg) zwischen bestehender Siedlung und nördlich angrenzendem Golfclub, wurde bereits hingewiesen.

Die landwirtschaftliche Nutzung der zur Überplanung anstehenden Grünflächen weisen, da das Plangebiet reduziert wurde, keine das Landschaftsbild prägenden Gehölzstrukturen auf. Jedoch bilden die landwirtschaftlichen Nutzflächen das Plangebiet.

Die maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch zwei wesentliche Bedingungen nicht eintreten, zum einen erfolgt im Vorfeld eine Reduzierung des Plangebietes sodass die nördlich angrenzenden Hangweiden unbaut bleiben, die im Gegensatz zum verbliebenen Plangebiet, durch heterogene Strukturen, (hochwertige Grünland, punktuell vorhandene Einzelbäume und Feldgehölze, gekennzeichnet ist. Zum anderen erfolgt eine an die Siedlung angepasste Bebauung, wobei die Grundflächenzahl im überwiegenden Teil des Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt wurde. Damit verringert sich ein zu versiegelnder Anteil und stellt gleichzeitig eine geringe Landschaftsbildbeeinträchtigung dar.

Insbesondere von der exponierten Lage, nordwestlich des Plangebietes, wird die Einsehbarkeit in das Plangebiet effizient reduziert, da nicht nur die Gehölzstrukturen nördlich des Wiesenweges (Flur 7, Nr. 252/2), eingedenk der Anlage einer begrünten Entwässerungsmulde, sondern auch die Gehölze der Hangweiden erhalten werden. Darüber hinaus tragen der Erhalt der Gehölze der Flurstücke 120,121 und 122 sowie 96 der

Flur 7 sowie der Gehölzriegel entlang des Lohrsdorfer Bachs, maßgeblich zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft bei.

Dieser Umstand ist wesentlich, da damit auch der Schutzzweck des LSG eingehalten werden kann.

Die insgesamt stattfindende Veränderung des Landschaftsbildes, inklusive der Verringerung des Anteils der landwirtschaftlichen Flächen, ist, wie oben erläutert, nicht negativ landschaftsbildprägend. Eine nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes i.S. einer erheblichen Eingriffsrelevanz mit einer daraus abzuleitenden umfangreichen randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung, ist daher entbehrlich.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden darüber hinaus durch verschiedene Maßnahmen minimiert, wie beispielsweise durch getroffene Regelungen zur Art, aber auch zum Maß der baulichen Nutzung (Steuerung der Höhe baulicher Anlagen) und den festgelegten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten/öffentlichen Baugrundstücken.

Gemäß geltender Rechtsprechung fordert der Gesetzgeber - anders als beim Ausgleich der funktionalen Störungen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts - beim Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nicht die vollständige Behebung der optischen Störungen im Landschaftsbild. Der Ausgleich kann vielmehr dadurch erfolgen, dass das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder - gleichfalls landschaftsgerecht - neugestaltet wird.

Ein Ausgleich des Landschaftsbilds liegt demgemäß bereits dann vor, wenn durch die Ausgleichsmaßnahme(n) in dem betroffenen Landschaftsraum ein Zustand geschaffen wird, der in gleicher Art, mit gleichen Funktionen und ohne Preisgabe wesentlicher Faktoren des optischen Beziehungsgefüges den vor dem Eingriff vorhandenen Zustand in weitestmöglicher Annäherung fortführt.

Diesem Anspruch wird der vorliegende Bebauungsplan gerecht, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht vorliegt.

2.2.2.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 600 m, liegt das FFH-Gebiet „Ahrtal“. Im vorliegenden Planungsfall ist daher eine Natura-2000-Verträglichkeitsabschätzung entbehrlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen für das FFH-Gebiet zu erwarten sind.

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

Für das Bebauungsplangebiet sind keine Auswirkungen durch den Verkehrslärm auf der Gemeindestraße zu erwarten.

Es können saisonbedingt Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten.

Zudem sind Lichtemissionen und -immissionen durch die angrenzende Bebauung zu berücksichtigen.

a) Verkehrslärm

Südlich des Plangebiets verläuft die schon mehrfach erwähnte Gemeindestraße (Großer Weg) die den Stadtteil Lohrsdorf mit dem nördlich angrenzenden Golfclub verbindet. Verkehrszählungen liegen nicht vor.

Die Einhaltung der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden seitens des Vorhabenträgers gewährleistet.

Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden berücksichtigt und erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

a) Landwirtschaft

Aufgrund des dörflichen bzw. ländlichen Charakters müssen die künftigen Bewohner im Bebauungsplangebiet mit den Auswirkungen der ortstypischen, landwirtschaftlichen Tätigkeit jederzeit rechnen. Die von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen (Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung) sind gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen.

Die möglicherweise auftretenden Immissionen sind unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebots von benachbarten Nutzungen grundsätzlich hinzunehmen. Dies gilt besonders für den Immissionsschutz und soll in erhöhtem Maß die Standortsicherheit bzw. Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen gewährleisten.

b) Lichtimmissionen

Des Weiteren können sich Lichtimmissionen belästigend auf Menschen und Tiere auswirken.

Lichtemissionen bzw. Lichtimmissionen sind für die Bauleitplanung relevant, wenn im Bebauungsplan

- Flächen oder Gebiete für lichtemittierende Anlagen ausgewiesen werden oder Flächen für Nutzungen ausgewiesen werden, die typischerweise mit Lichtenanlagen verbunden sind (z. B. Sportanlagen, Parkplätze, Reklameanlagen) und
- schutzbedürftige Gebiete oder Nutzungen im Einwirkungsbereich vorhandener oder geplanter Anlagen mit lichtemittierender Wirkung ausgewiesen werden.

Dies trifft im vorliegenden Planungsfall nicht zu.

In der Planvollzugsebene stehen anerkannte Prüfmethoden für die Ermittlung der möglichen Auswirkungen durch Lichtimmissionen bereit. Hier sind insbesondere die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von „Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 8.10.2012 - zu nennen.

Die abschließende Betrachtung kann daher in der Planvollzugsebene auf der Grundlage konkreter Planungen erfolgen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

c) Erschütterungen

Der Schutz vor Erschütterungen ist ebenfalls ein Teilaspekt des städtebaulichen Umweltschutzes.

Erschütterungen sind für die Bauleitplanung relevant, wenn in einem Bauleitplan

- Flächen, Gebiete oder Anlagen ausgewiesen werden, von denen – nach Planvollzug – Erschütterungsimmissionen ausgehen können oder
- schutzbedürftige Gebiete oder Nutzungen im Einwirkungsbereich vorhandener oder geplanter Anlagen ausgewiesen werden, von denen Erschütterungen ausgehen.

Dies trifft im vorliegenden Planungsfall ebenfalls nicht zu.

Rechtsverbindliche Vorschriften, ab welcher Erheblichkeitsgrenze Erschütterungen zu einem erheblichen Nachteil bzw. einer erheblichen Belästigung benachbarter Grundstücke bzw. für die sich dort aufhaltenden Menschen werden, sind weder gesetzlich noch nur durch eine Verordnung festgelegt. Auch existieren keine rechtsverbindlichen Vorschriften, mit welchen Methoden eine Ermittlung und Bewertung möglicher Erschütterungen stattzufinden hat. Als sachverständige Beurteilungshilfe können die LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Vermeidung von Erschütterungen der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz vom Mai 2020 herangezogen werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan können wegen der entgegenstehenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet keine entsprechenden Betriebe angesiedelt werden, von denen Schwingungen und Erschütterungen ausgehen können.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

2.2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzwertes Kultur- und Sachgüter können gemäß den derzeit vorliegenden Erkenntnissen ausgeschlossen werden.

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

Durch die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen steigen die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abfall- und Abwasserbeseitigung.

Die Abwasserbeseitigung kann ebenso gesichert werden wie die Abfallbeseitigung.

- Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem vorgenommen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der örtlichen Kanalisation zugeleitet. Von dort wird das Schmutzwasser in die Kläranlage Sinzig geleitet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf den privaten Flächen versickert werden. Anfallendes Regenwasser, das nicht im Plangebiet versickert werden kann, wird über einen Kanal in gedrosselter Form der Vorflut zugeführt.

- Abfallbeseitigung

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Erschließungskonzept mit ausreichend dimensionierten Breiten der Verkehrsflächen und der Berücksichtigung der fahrgeometrischen Eigenschaften eines Müllfahrzeugs ermöglicht dem anfallenden Verkehr der Abfallbeseitigung ein problemloses Befahren.

2.2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Gemäß den Planungsleitlinien des § 1 (5) BauGB soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

Es soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet werden. Ebenso soll ein Beitrag für die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet werden. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern und die Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes, die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten, zu erfüllen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleistet wirtschaftliche Entwicklung, Beschäftigungsmöglichkeiten und sozialen Fortschritt im Einklang mit der Umwelt.

Im vorliegenden Planungsfall werden im Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Nutzflächen für die künftige Siedlungsentwicklung genutzt. Ein wesentlicher Grund für die Stadt zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich ist, dass die im Innenbereich noch vorhandenen Baulücken im Privateigentum stehen und seitens der Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Außerdem hat die Stadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Großer Weg“ die Siedlungsentwicklung am nördlichen Rand des Stadtteils Lohrsdorf bereits eingeleitet. Unter Berücksichtigung der siedlungsrelevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, die eine Wohnbauflächenausweisung an anderer Stelle im Stadtteilgebiet erschwert bzw. ausschließt, stellt sich die angestrebte Siedlungserweiterung als nachhaltig dar. Hierbei sind insbesondere auch die in Kapitel 1 dargelegten Wohnbedürfnisse zu berücksichtigen.

Die Klimaanpassung ist ausdrücklich in den Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 (5) Satz 2 BauGB erwähnt.

Zudem soll gemäß der sogenannten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes „sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (§ 1 a (5) S. 1 BauGB). Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Auch wenn die Bedeutung der Klimaanpassung somit hervorgehoben ist, genießt sie allerdings keinen absoluten Vorrang vor anderen Belangen, sondern muss sich den allgemeinen Regeln der Abwägung unterwerfen.

Weiterhin ist eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit der Einordnung in den Katalog der Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) werden sie dem umweltpolitischen Anliegen des Klimaschutzes zugeordnet, die auf die Minderung des Ausstoßes von Kohlendioxid setzen, um dem Klimawandel entgegen zu wirken. Denn der Einsatz erneuerbarer Energien führt zu einer Reduzierung des für den Klimawandel verantwortlich gemachten Ausstoßes an Kohlendioxid.

Ebenso verhält es sich mit der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie. Diese trägt zu einem geringeren Energieverbrauch bei, wodurch der Bedarf an Energieträgern sinkt, bei deren Umwandlung in nutzbare Energie Kohlendioxid erzeugt wird. Der Einsatz erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie tragen auch zur Energieversorgungssicherheit bei.

Insbesondere der Ausbau der erneuerbaren Energien und die Energieeinsparung werden aktuell vorangetrieben. Dies findet Ausdruck und Berücksichtigung in der Gesetzgebung. In diesem Zusammenhang sind insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWK-Gesetz) sowie – für die Energieeinsparung – das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen. Diese Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung ist von besonderer Bedeutung, dass der Einsatz erneuerbarer Energien und die Maßnahmen zum sparsamen und effizienten Einsatz von Energie insbesondere bei Errichtung und Änderung von Gebäuden ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit voraussetzt und durch das Bauplanungsrecht nicht unnötig erschwert wird. Hierbei sind u.a. die Anforderungen zu berücksichtigen, die das EEWärmeG stellt: Es verlangt bei der Neuerrichtung von Gebäuden (§ 3 (1) EEWärmeG) den (anteiligen) Einsatz von – wahlweise – solarer Strahlungsenergie, flüssiger und gasförmiger Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme (§ 5 EEWärmeG) oder – ebenfalls wahlweise – von Ersatzmaßnahmen, d.h. von Anlagen für die Nutzung von Abwärme, Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen der Nah- oder FernwärmeverSORGUNG (§ 7 EEWärmeG). Die Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch das KWK-Gesetz) hat dabei Bedeutung im Hinblick auf den Gesichtspunkt der effizienten Nutzung von Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft gesonderte Festsetzungen für die Unterbringung dieser energiespezifischen Anlagen und Einrichtungen.

Es können weitere Anlagen im Bebauungsplangebiet zulässig sein, wie etwa in Form von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Somit bestehen aus planungsrechtlicher Sicht die Zulässigkeitsvoraussetzungen für den einzelnen Gebäuden dienenden Anlagen und Einrichtungen der (dezentralen) Energieversorgung.

Über die planungsrechtliche Zulässigkeit der Anlagen für erneuerbare Energien hinausgehend kommt es auch darauf an, dass – wie erwähnt - ihr Einsatz durch die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans unterstützt und nicht behindert wird. So ist z.B. für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf oder an den Gebäuden die Südausrichtung der entsprechenden (baulichen) Anlagen und Gebäudeteil von Vorteil, und es sind geeignete

Dachformen vorzusehen. Verschattungen der für diese Anlagen vorgesehenen Flächen durch andere Gebäude oder Bäume sind zu vermeiden. Hierfür kommt es auf abgestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerischen Maßnahmen an.

Diesem trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung. So regelt er über die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen die Steuerung der baulichen Anlagen. Die Ausrichtung der Gebäude i.S. einer energetisch optimierten Stellung ist möglich. Eine verbindliche Vorgabe erfolgt nicht, zumal eine Ausrichtung von PV-Anlagen nach Süden gemäß dem Stand der Technik nicht mehr zwingend notwendig ist. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für die grünordnerische Gestaltung der Grundstücke. Eine konkrete flächenhafte Verortung erfolgt jedoch nicht, so dass den künftigen Eigentümern eine gewisse Gestaltungsfreiheit zur Verfügung steht, in denen auf das jeweilige Grundstück bezogene Lösungen möglich sind. Daher ermöglicht der „rahmensexzende“ Bebauungsplan dem künftigen Grundstückseigentümer in der Planvollzugsebene eine nutzer- bzw. energiespezifische Ausrichtung der Grundstücksnutzung, bei der mögliche Verschattungseffekte soweit wie möglich vermieden werden können. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan keine Vorgaben zur zulässigen Dachform und -neigung. Somit wird die Umsetzung der Vorgaben des Solargesetzes Rheinland-Pfalz nicht durch „gestalterische“ Vorgaben behindert bzw. eingeschränkt.

Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung für einen sparsamen Umgang mit Energie i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchst. f sind für den Gebäudebereich von erheblicher Bedeutung. Diese verlangen bestimmte Maßnahmen der Wärmedämmung an der Gebäudehülle bei Neubau und wesentlichen Änderungen am Gebäude.

Die sich daraus ergebenden Anforderungen an bestimmte Wandstärken und Dachhöhen des Gebäudes haben unter Berücksichtigung des Bedarfs an Nutzfläche Bedeutung für das Bauvolumen und dessen bauplanungsrechtliche Zulässigkeit i.S.d. § 30 BauGB. Auf die Ebene des Bebauungsplans übertragen bedeutet auch dies die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Anforderungen in der Planvollzugsebene.

Die in der Energieeinsparverordnung verankerten Vorgaben sind von Bedeutung, weil für sie jeweils die Außenmaße des Gebäudes maßgeblich sind.

Daher müssen insbesondere die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend ausgerichtet sein, um eine effiziente Umsetzung dieser Vorgaben ermöglichen zu können. Dies wird im vorliegenden Bebauungsplan schon dadurch erreicht, dass eine der Zweckbestimmung eines Wohngebiets funktions- und nutzergerechte Nutzung des künftigen Grundstücks gewährleistet sein muss.

Um den vorgenannten fachgesetzlichen Anforderungen hinreichend Rechnung zu tragen bzw. deren Vollzugsfähigkeit in der Planvollzugsebene ermöglichen zu können, sind aufeinander abgestimmte Festsetzungen im Bebauungsplan unerlässlich.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan. In Verbindung der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Vorgaben der zu berücksichtigen Fachgesetze ist in der Planvollzugsebene eine den Anforderungen der in den § 1 (5)Satz 2, § 1 a (5) S. 1 und § 1 (6) Nr. 7f BauGB gerecht werdende Gebietsentwicklung möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Nutzung / die Gewinnung solarer Strahlungsenergie fest.

Ein weiterer Festsetzungsinhalt ist die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Ziel nach Herstellung einer inneren Durchgrünung des gesamten Plangebiets. Hierzu sind die gemäß Festsetzungen vorgesehenen Maßnahmen umzusetzen.

2.2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes

Das Plangebiet liegt im bereits erwähnten Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“.

Der § 1 (2) der Rechtsverordnung führt aus, dass die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung dem Erlass eines Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Dennoch wird durch entsprechende Festsetzungen eine Einbindung in das Landschaftsbild herbeigeführt, um dem Schutzzweck und –zielen des Landschaftsschutzgebiets entsprechen zu können. Hierzu trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen, zur Bebauungsdichte sowie für die innere und in Teilen randliche Begrünung.

Die Fläche liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Die Vorgaben des § 76 und § 78 WHG berühren somit die für die Wohnbebauung ausgewiesenen Flächen nicht.

Da die Fläche für die Abwasserbeseitigung kein Baugebiet i.S. der vorgenannten Rechtsgrundlagen ist, stehen die wasserwirtschaftlichen Belange nicht entgegen.

Sonstige Fachpläne mit relevanten Aussagen stehen der angedachten Planung der nicht entgegen.

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

Eine entsprechende Ausweisung liegt nicht vor, so dass durch den Bebauungsplan keine Betroffenheit abzuleiten ist.

2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Die berücksichtigten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig unterschiedlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen für die Schutzgüter Mensch/ Boden, Mensch/ Wasser und Boden/ Wasser und Mensch/ Landschaftsbild bestehen bereits.

Im Wesentlichen beeinflusst der Mensch die Schutzgüter Boden und Wasser sowie das Landschaftsbild durch die zu erwartende Bodenversiegelung und Bebauung.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch Wechselwirkungen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

2.2.2.10 Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Die vorliegende Bauleitplanung schafft keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Störfallbetrieben. Eine entsprechende Ansiedlung ist somit im Bebauungsplangebiet aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig.

Die durch schwere Unfälle oder Katastrophen unabhängig von § 50 BlmSchG hervorgerufenen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter sind planungsbedingt, wenn

- a) dass nach dem Bebauungsplan zulässige Vorhaben wegen seiner Beschaffenheit oder Nutzung selbst die Ursache für schwere Unfälle oder Katastrophen ist, die sich auf die Umgebung auswirken können;
- b) das Vorhaben in eine „gefährogeneigte“ Umgebung „hineingeplant“ wird und so den Auswirkungen eines externen „schweren Unfalls“ oder einer externen „Katastrophe“ ausgesetzt wird.

Der Unfall kann auf menschliches „Versagen“, auf unerkannte Mängel von baulichen oder technischen Anlagen oder auf einer Funktionsstörung einer solchen Anlage zurückzuführen sein. Schwere Unfälle - und auch Katastrophen - sind nicht vorhersehbar. Sie treten i.d.R. plötzlich und unerwartet ein.

Ob planbedingte Auswirkungen bei der Zulassung von Vorhaben nach a) auftreten können, ist anhand des Inhalts und des Detailierungsgrads der Festsetzungen des Bebauungsplans zu beurteilen.

Der vorliegende Angebots-Bebauungsplan lässt aufgrund seiner Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine Ansiedlung eines Störfallbetriebs zu.

Gemäß der Starkregenkarte Rheinland-Pfalz liegen Hinweise für eine Gefährdung bei Starkregenereignissen vor. Für das Plangebiet besteht daher zumindest eine abstrakte Erwartung für eine mögliche „Anfälligkeit“ vor einer Katastrophe.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich grundsätzlich aus dem in § 1 (6) Nr. 1 BauGB verankerten Belang der Sicherheit der Wohnbevölkerung die Verpflichtung, diese Anregung zu berücksichtigen. Hieraus ist eine Verpflichtung zur Gewährleistung einer allgemeinen Gefahrenabwehr und –vorsorge für die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung abzuleiten. Diese Anforderungen bedeuten, dass bereits im Rahmen der Planung die Verpflichtung besteht, mögliche Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen.

Möglichkeiten einen wirkungsvollen Beitrag zum Schutz vor unkontrolliert abfließendem Außengebietswasser herbeizuführen, bestehen u.a. in Form der Herstellung von Eingravuren / Mulden oder „Dämmen“ im Bereich innerhalb oder vorgelagert des Plangebietes. Dieser Forderung wird durch den Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen.

Die festgesetzten öffentlichen Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses wurden mit der Zweckbestimmung „wasserwirtschaftliche Rückhaltung“ festgesetzt. Sie dienen der Rückhaltung und Sammlung anfallender Außengebietsgewässer und somit dem Schutz der Wohnbevölkerung. Die Rückhaltemulde sollte mit einer entsprechenden Regelsaatgutmischung zu versehen werden, die bei temporären Wassereinstau bodenhaltend wirkt.

Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan stehen in der Planvollzugsebene hinreichende Rechtsgrundlagen zur Verfügung, die eine Berücksichtigung etwaiger Katastrophenfälle oder die Vermeidung bzw. Minimierung eines Unfallrisikos einfordern. In diesem Zusammenhang ist beispielhaft auf die gesetzlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 5 (2) WHG) sowie die §§ 3, 13 und 14 LBauO Rheinland-Pfalz hinzuweisen.

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

Die angestrebte Siedlungsentwicklung wird zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen führen.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Siedlungsentwicklung in den Außenbereich „zwangsläufig“ zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führt. Der überwiegende Teil der unmittelbar an den Siedlungsrand angrenzenden Flächen, die bebaubar sind, unterliegt der landwirtschaftlichen Nutzung

Sowohl in den übergeordneten Planungsebenen (Landes- und Regionalplanung) sowie im Baugesetzbuch wird der Innenentwicklung grundsätzlich ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung verbindlich eingeräumt.

In Ergänzung hierzu tritt das in § 1a (2) BauGB verankerte Gebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Demnach müssen bei der Siedlungsentwicklung durch die planende Gemeinde grundsätzlich die vorhandenen Potenziale wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz vorrangig genutzt werden.

Zudem muss die Feststellung eines Bauflächenbedarfs von der Gemeinde in der Abwägung als Belang berücksichtigt und begründet werden.

Eine von der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler durchgeführte Bedarfsberechnung ergab, dass der Bedarf im Allgemeinen und im Stadtteil Lohrsdorf im Besonderen nicht mit den verfügbaren Innenpotenzialen gedeckt werden kann.

In Kapitel 1 der Begründung zum Bebauungsplan wurde der starke Nachfragebedarf angeführt. Nach dem vorliegenden Konzept ist wegen naturfachplanerischer Belange von ca. sechs Baugrundstücken auszugehen. Somit entspricht die Planungsabsicht dem Grundsatz G 26 des LEP IV. Demnach kann der Bedarf an neuen Wohnbauflächen, der aus der Notwendigkeit der Eigenentwicklung begründet wird, u.a. mit dem Bedarf für Einwohnerinnen und Einwohner und deren Nachkommen begründet werden, die in der Gemeinde auf Dauer ihren Wohnsitz behalten wollen.

Weiterhin liegt unter Berücksichtigung städtebaulich relevanter Kriterien wie etwa die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Ortsabrandung unter Gewährleistung einer wirtschaftlichen Erschließung i.S. des § 1 (6) Nr. 2 BauGB ein stimmiges städtebauliches Konzept vor.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Optimierungsgebot des § 1a (2) BauGB (Bodenschutzklausel), hat sich die Stadt für den Belang der kommunalen Einwohnersicherung entschieden.

Der im o.a. Kapitel 1 angeführte nachweisbare Bedarf spricht für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Die Stadt hatte sich frühzeitig um den Erwerb der im Plangebiet gelegenen Grundstücke bemüht. Die Grundstücke stehen zwischenzeitlich im Eigentum der Kommune, so dass eine Verfügbarkeit gewährleistet ist.

Aufgrund der eingetretenen Eigentumsverhältnisse stehen die Flächen der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Eine Bewirtschaftung ist allenfalls auf den noch unbebauten Baugrundstücken als gepachtete Fläche möglich.

Eine Existenzsicherung eines landwirtschaftlichen Betriebs wegen eines drohenden Eigentumsverlustes liegt erkennbar nicht vor. Auch liegen keine langfristigen Pachtverträge mit einer Laufzeit von > 12 Jahren vor, auf denen eine existenzsichernde Struktur aufgebaut werden könnte. Eine solche Laufzeit würde auch der Planungsabsicht der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler nach Ausweisung von Wohnbauflächen entgegenstehen.

Es verbleibt ein Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen als Produktionsfläche für die Nahrungs- und Rohstofferzeugung.

Zur Umsetzung der definierten gemeindlichen Planungsziele ist der Eingriff jedoch unvermeidbar.

2.4 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

2.4.1 Umweltauswirkungen der Planung und Biotoptypenplan

Bestandteil des in den Umweltbericht integrierten Fachbeitrags Naturschutz (FN) zum vorliegenden Bebauungsplan ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Auf dieser Grundlage wurde die Eingriffsintensität festgestellt und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs abgeleitet.

Der FN mit Biotoptypenplan und Maßnahmenplan ist integraler Bestandteil des Umweltberichts.



Abbildung 7: Biotoptypenplan (Maßstab verändert)

2.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfes und der Kompensationsmaßnahmen

Verbleibende Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter sind trotz Vorsorgemaßnahmen unvermeidbar. Vor allem die Flächenversiegelung muss hinsichtlich des vollständigen Verlustes der Bodenfunktion und der Vegetation sowie den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt kompensatorisch berücksichtigt werden.

Aus §1a Abs.3 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darin wird bestimmt, dass eine Vermeidung sowie der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einzubeziehen ist.

Im §15 BNatSchG wird in Abs. 2, Satz 2 zusätzlich Ausgleich und Ersatz wie folgt definiert: „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.“ Das Baugesetzbuch trifft im Gegensatz zum BNatSchG jedoch keine Unterscheidung in Ausgleich und Ersatz.

Der landschaftsökologische Kompensationsbedarf eines Eingriffs leitet sich aus dem Umfang des Eingriffs sowie anrechenbarer Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ab. In

Rheinland-Pfalz wird der Kompensationsbedarf in der Regel anhand des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes in Rheinland-Pfalz“ von Mai 2021 ermittelt. Dieser baut auf ein standardisiertes Bewertungsverfahren bei dem sowohl die schwere der Beeinträchtigung als auch der Wert der einzelnen Biotope vor und nach dem Eingriff mit einbezogen werden.

Im vorliegenden Fall besteht ein Kompensationsbedarf betreffend den im Folgenden angeführten erheblichen Beeinträchtigungen (eB) und erheblichen Beeinträchtigungen besonderer Schwere (eBS).

Code	Biotoptyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW	
ED 1	Magergrünland, mäßig artenreich	17	7482,02	127194,34	
		0			
		17			
BD 3	Gehölze Abwertung wegen HW und Lagerung von Mineralgemisch	15	763	11445,00	
		0			
		15			
VB1	Wiesenweg Abwertung wegen anthropogener Nutzung	9	722	6498,00	
		0			
		9			
VB3	Weg /Bankett Mineralgemisch	3	228	684,00	
		0			
		3			
HJ1	Ziergarten	7	224	1568,00	
		0			
		7			
HT1	Hof	0	190	0,00	
		0			
		0			
VB6	Erschließung	0	787	0,00	
		0			
		0			
HC 3	Saum	7	851	5957,00	
		0			
		7			
			Summe	11247	
				153346,34	

Abbildung 8: Ermittlung der Biotopwerte vor dem Eingriff

Code	Biotoptyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
HN1	Überbaubare Grundstückfläche GRZ 0,3	0	2762,86	0,00
		0		
		0		
HN1	Überbaubare Grundstückfläche GRZ 0,4	0	1093,53	0,00
		0		
		0		
HJ1	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche	3	2397,14	7191,42

		0		
		3		
HJ1	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche	3	1228,51	3685,53
		0		
		3		
VB6	Straßenverkehrsflächen	0	1998,5	0,00
		0		
		0		
VB6	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0	996,44	0,00
		0		
		0		
FS2	Entwässerungsmulde begrünt	3	279,34	838,02
		0		
		3		
HM3	Grünfläche	3	490,99	1472,97
		0		
		3		
		Summe	11247,3	13187,94

Abbildung 9: Ermittlung der Biotopwertes nach dem Eingriff

Gesamtbilanz		
	Biotopwert vor dem Eingriff	153346,34
	Biotopwert nach dem Eingriff ohne Kompensation	13187,94
	Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung	140158,40
	Beeinträchtigung besonderer Schwere (versiegel. Fl. neu: 6.851,33 m² * Faktor 0,5)	3425,67
	Kompensationsbedarf aus der Integrierten Biotopbewertung	143584,07

Abbildung 10: Gesamtbilanz Eingriff

Zur Teilkompensation erfolgt die Entwicklung von artenreichem Grünland und Gehölzpflanzungen im Plangebiet.

Code	Biototyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
HJ1	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche	3	2397,14	7191,42
		0		
		3		
HJ1	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche	3	1228,51	3685,53
		0		
		3		
FS2	Entwässerungsmulde	2	279,34	558,68
		0		
		2		
HM3	Grünfläche	3	490,99	1472,97
		0		
		3		
		Summe	4395,98	12908,60

Abbildung 11: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im IST-Zustand

Code	Biototyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
GF6	2 Laubbäume /Grundstück; 12 Bäume á Stu 19 cm	11	0	2508,00
		0		
		10		
HJ1	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche	7	2397,14	16779,98
		0		
		7		
HJ1	Nicht überbaubarer Grundstücksfläche	7	1228,51	8599,57
		0		
		7		
EE 3	Entwässerungsmulde begrünt temporäre Nasse-/Feuchtwiese	13	279,34	3631,42
		0		
		13		
HM3a	Grünfläche Einsaat mit Regio Saatgut	12	490,99	5891,88
		0		
		12		
		Summe	4395,98	37410,85

Abbildung 12: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche im ZIEL-Zustand (Prognose)

Gesamtbilanz	
Biotopwert IST-Zustand	12908,60
Biotopwert ZIEL-Zustand	37410,85
resultierender Kompensationswert	24502,25

Abbildung 13: Gesamtbilanz Kompensation A

Es besteht eine Kompensationsdefizit von 119.081,82 Wertpunkten. Dieses wird auf externer Fläche ausgeglichen.

Code	Biototyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
EA 3	Fettwiese, intensiv genutzt (Gimmigen Flur 1 Nr. 199/2)	8	5350	42800
		0		
		8		
EA 3	Fettwiese, intensiv genutzt (Gimmigen Flur 1 Nr. 192/2)	8	4720	37760
		0		
		8		
EA 3	Fettwiese, intensiv genutzt (Gimmigen Flur 1 Nr. 71/8)	8	3675	29400
		0		
		8		
		Summe	13745	109960

Abbildung 14: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche B im IST-Zustand

Code	Biototyp	BW / m ²	Fläche (m ²)	BW
ED 1	Fettwiese, intensiv genutzt (Gimmigen Flur 1 Nr. 199/2)	20	5350	89166,68

	time lag 5-10 Jahre	1,2		
		16,66667		
ED 1	Fettwiese, intensiv genutzt (Gimmigen Flur 1 Nr. 192/2) time lag 5-10 Jahre	20	4720	78666,68
		1,2		
		16,66667		
ED 1	Fettwiese, intensiv genutzt (Gimmigen Flur 1 Nr. 71/8) time lag 5-10 Jahre	20	3675	61250,01
		1,2		
		16,66667		
		Summe	13745	229083,38

Abbildung 15: Abbildung 16: Ermittlung des Biotopwertes der Kompensationsfläche B im ZIEL-Zustand

Gesamtbilanz Kompensation B	
Biotopwert IST-Zustand	109960,00
Biotopwert ZIEL-Zustand	229083,38
resultierender Kompensationswert	119123,38

Abbildung 17: Gesamtbilanz Kompensation B

Zusammenfassung:

1. Kompensationsbedarf aus der integrierten Biotopbewertung: 143.584,07 BW
2. Gesamtbilanz Kompensation A 24.502,25 BW
3. Gesamtbilanz Kompensation B 119.123,38 BW
4. Kompensationsergebnis (Überkompensation) - 41,56 BW

Der Eingriff ist als ausgeglichen zu betrachten, wenn neben den u.a. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen, die angeführten Kompensationsmaßnahmen realisiert werden (siehe Kap. 2.5).

2.5 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

2.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende allgemeingültige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Planung sollen in der Planumsetzung berücksichtigt werden:

1. Pflanzen und Tiere

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Verwendung regionstypischer Pflanzen auf den Stellplatzflächen und den unbebauten Grundstücksflächen,
- Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen,
- Anlage artenreicher Grünflächen,
- Verwendung tierschonender Beleuchtung.

2. Boden:

- Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche,
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß,
- Anpflanzung von standorttypischen und heimischen Gehölzen zur Lockerung des Bodens,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörfächern.

3. Wasser:

- Anpflanzung von Gehölzen zur Auflockerung des Bodens und Steigerung des Bodenporenvolumens auf den unbebauten Grundstücksflächen,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Oberflächengestaltung von Wegen, untergeordneten Nebenanlagen und Zubehörfächern,
- Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken.

4. Orts- und Landschaftsbild:

- Maßnahmen zur inneren und randlichen Begrünung des Plangebietes,
- Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen und der Bebauungsdichte,
- Umsetzung einer aufgelockerten Bebauung i.S. des ländlichen Wohnens.

5. Klima/ Luft:

- Pflanzung von einheimischen Baum- und Strauchhecken zwecks Erzeugung von Verschattung auf dem Grundstück,
 - Vermeidung einer geschlossenen Bebauung und somit der Herbeiführung einer Barrierewirkung,
 - Begrünungsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Fassaden- und Dachbegrünung),
 - Umsetzung einer energieeffizienten Bebauung.
-
- Konkrete Vermeidungsmaßnahmen

VS 1: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der Wohnbebauung und der sonstigen baulichen Anlagen verwendet werden können, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen und Ablagerungen zu vermeiden. Ein ungenehmigter Einbau im Plangebiet und daran angrenzend ist unzulässig.

VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden, das Grundwasser bzw. in das südlich angrenzende Gewässer gelangen.

▪ Konkrete Kompensationsmaßnahmen

KM 1: Anpflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung

Orientiert am Maßnahmenplan sind an den vorgesehenen Stellen sowie im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt 18 Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen

Laubbäume II. Ordnung

Mindestqualitätsanforderung

- Bäume, Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mindestens 200 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn „Elsrijk“
Acer campestre „Huibers Elegant“	Feld-Ahorn „Huibers Elegant“
Acer „Norwegian Sunset“	Ahorn „Norwegian Sunset“
Acer „Pacific Sunset“	Ahorn „Pacific Sunset“
Amelanchier arborea „Robin Hill“	Felsenbirne „Robin Hill“
Carpinus betulus „Frans Fontain“	Hainbuche „Frans Fontain“
Eriolobus trilobatus	Dreilappiger Apfelbaum
Fraxinus americana „Skyline“	Amerikanische Esche „Skyline“
Fraxinus ornus i.S.	Blumen Esche i.S.
Magnolia i.S.	Magnolien i.S.
Malus i.S.	Zieräpfel i.S.
Prunus i.S.	Zierkirschen i.S.
Sorbus „Dodong“	Eberesche „Dodong“

Pflanzqualität der Laubbäume

StU 18-20. Bäume sind fachgerecht zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein. Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen

Nachpflanzung ausgefallener Gehölze:

Für alle Gehölze gilt: als Zeiträume der Nachpflanzung für ausgefallene Gehölze ist vorrangig der Herbst, ggf. das Frühjahr vorzusehen. Zu favorisieren ist der Herbstzeitraum, da die winterlichen Niederschläge, insbesondere bei den gängigen milden Wintern ideal genutzt werden können.

KM 2 Einsaat mit Regio-Saatgut

Der im Maßnahmenplan gekennzeichneten Bereiche werden mit einem entsprechenden Regio-Saatgut eingesät.

Ziel ist die Einsaat der nach Abschluss der Baumaßnahme vegetationslosen Flächen bzw. der Initiierung einer wasserhaltenden Vegetation im Bereich der Entwässerungsmulde.

Regio-Saatgut: 70% Gräser / 30% Kräuter & Leguminosen; HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland nach RegioZert®; Saatstärke: 8-12g/m²

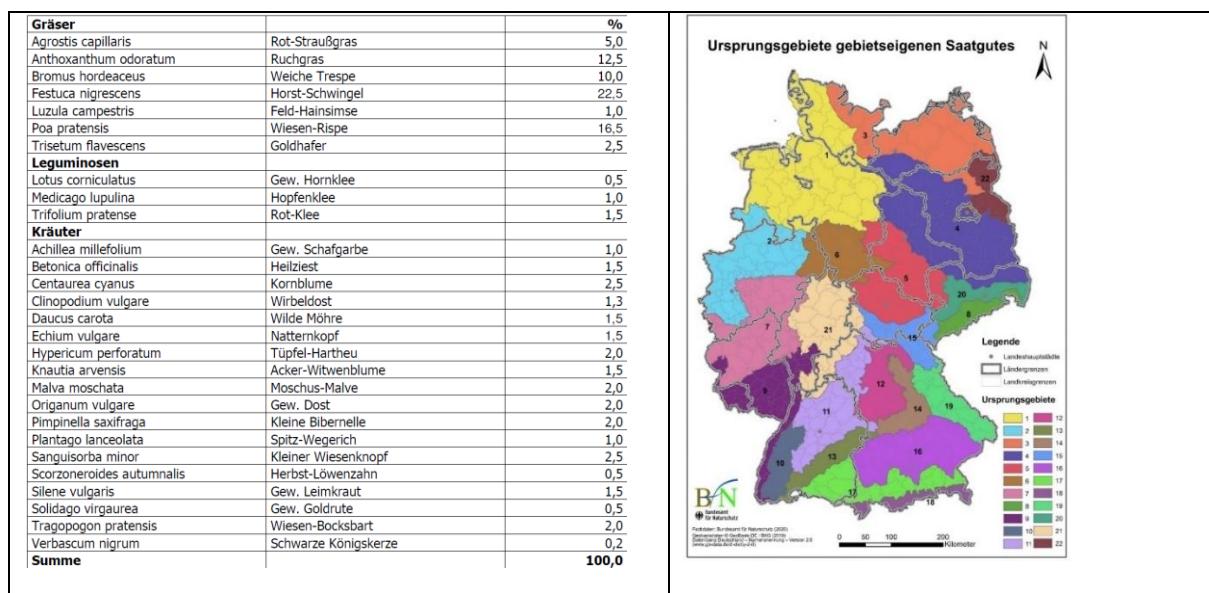


Abbildung 18: Saatgutzusammensetzung UG 7 und Übersichtskarte gebietseigenes Saatgut ((Quelle: Saatgut Zeller, 2024)

KM 3 (extern) Entwicklung von artenreichem Grünland

Zur vollständigen Kompensation sind die folgenden bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünflächen als artenreiches Grünland zu entwickeln.

Gemarkung Gimmigen Flur 1

- Nr. 199/2 (5.350 m²)
- Nr. 192/2 (4.720 m²)
- Nr. 71/8 (3.675 m²)

Nr. 199/2 (5.350 m²)

LANIS

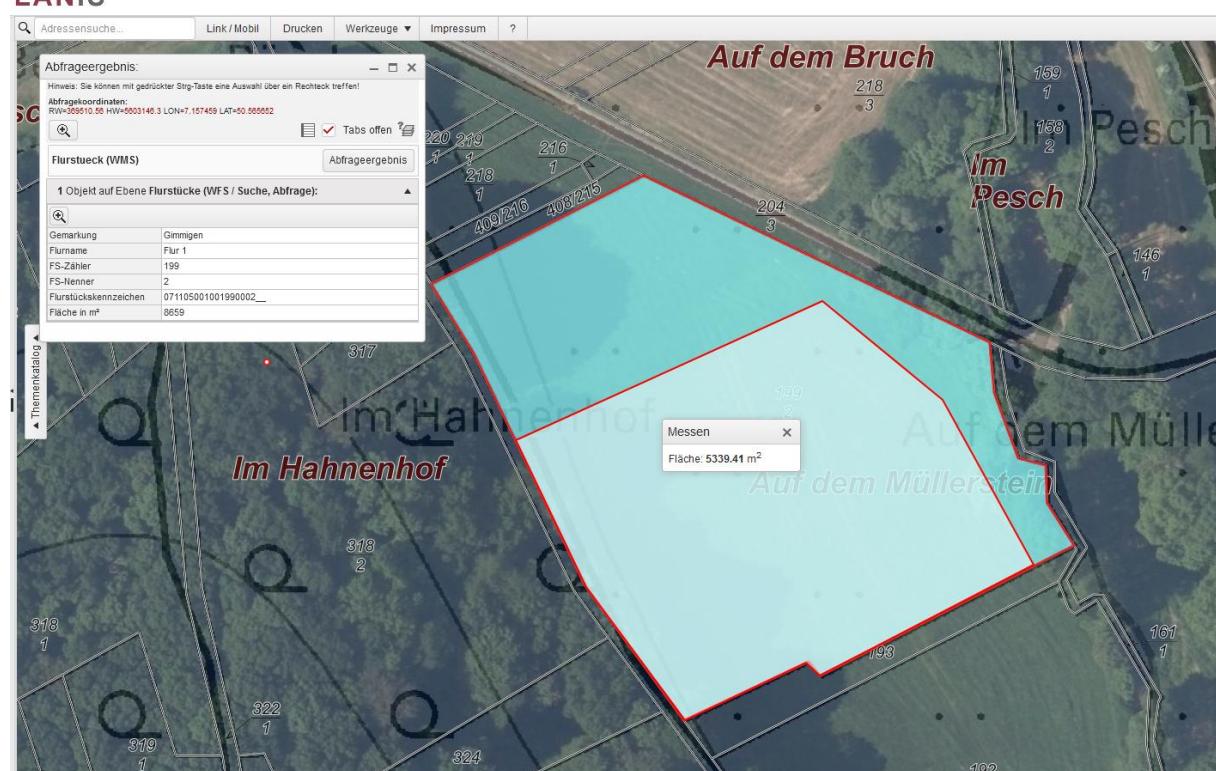


Abbildung 19: Gemarkung Gimmigen Flur 1 Nr. 199/2 (5.350 m²) Nr. 192/2

Nr. 192/2 (4.720 m²)

LANIS



Abbildung 20: Gemarkung Gimmigen Flur 1 Nr. Nr. 192/2 (4.720 m²)

c) Nr. 71/8 (3.675 m²)

LANIS

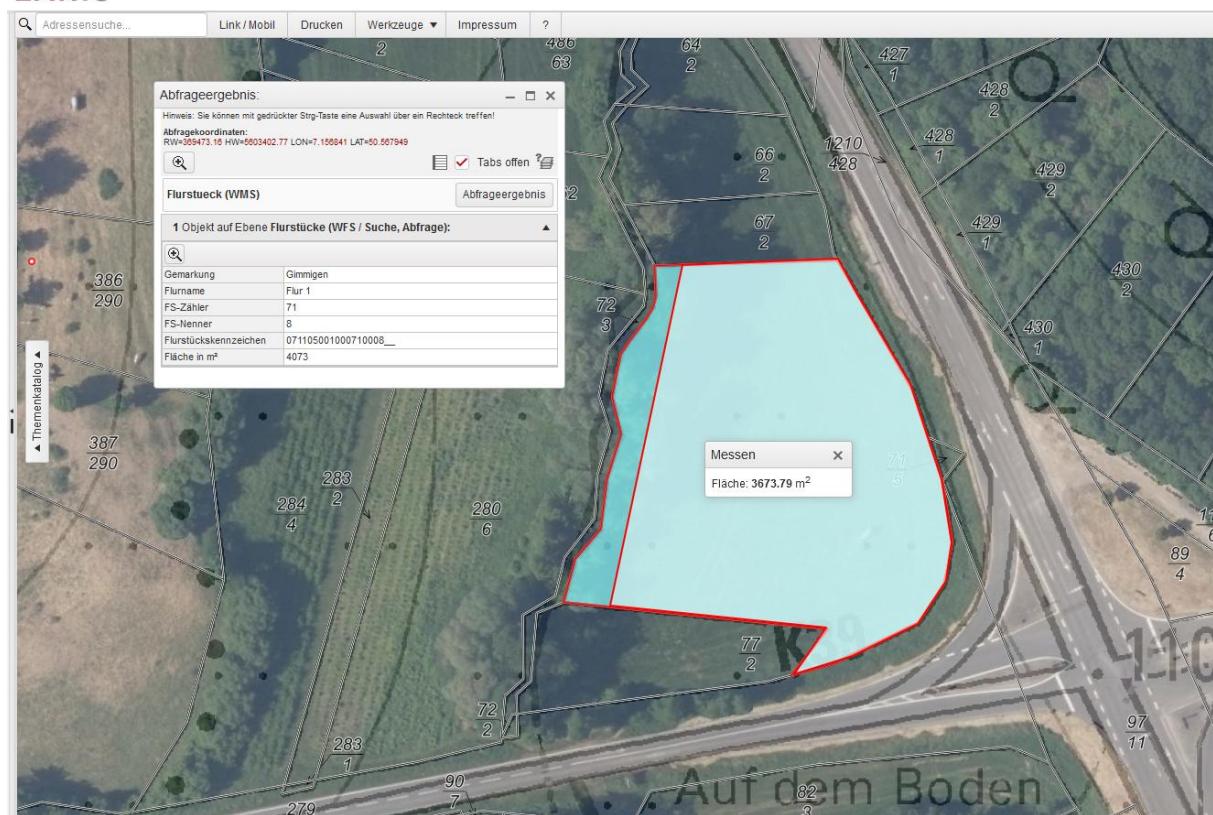


Abbildung 21: Gemarkung Gimmigen Flur 1 Nr. Nr. 71/8 (3.675 von 4.073 m²)

Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

Als Maßnahmen zur Förderung des artenreichen Grünlands orientiert sich maßgeblich an den Vorgaben des PAULa-Programms (RLP):

- Extensivierung der Nutzung mit unterbleibender Düngung,
- Mahd ab Ende Juni/Anfang Juli nach Versamen der Spätblüher (Futterspender für Schmetterlinge); idealerweise ist eine gestaffelte Wiesenmahd durchzuführen, damit weniger mobile Tierarten eine Chance haben, sich von geschnittenen in ungeschnittene Flächen zurückzuziehen, und zumindest auf Teilflächen ihre Entwicklungszyklen abzuschließen.
- Schnittgut vor dem Abtransport mindestens einen Tag liegen lassen, damit Insekten und Kleinsäuger es verlassen können und nicht mit dem Schnittgut abtransportiert werden
- Jährlich wechselnde Brache-Streifen stehen lassen. Dadurch bleiben Strukturen für Kleinlebewesen über den Winter erhalten (Verstecke für überwinternde Tiere, Eier und Larven)
- keine Drainagen
- kein Umbruch
- keine Herbizide
- Einschränkung des Viehbesatzes (vgl. GVE-Vorgabe gemäß PAULa-Programm)
- Zurückdrängung der Gehölzsukzession (i.d.R. alle 5-7 Jahre)

Durchführung der Maßnahmen

Pflanzung im Plangebiet/ Entwicklung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes/des Platzes (Hofs)

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften sowie Richtlinien

1. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

2. Grenzabstände für Pflanzen

Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz zu beachten.

3. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

2.6 Alternativenprüfung

2.6.1 Standort

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung landwirtschaftlich intensiven Grünlands. Aufgrund der direkten Siedlungsnähe und der bestehenden Erschließung an das örtliche Verkehrsnetz, stellt dieser Bereich die einzige Wohnbauentwicklungsfläche im Stadtteil Lohrsdorf dar.

In diesem Zusammenhang ist auf die beengte Tallage mit ihren naturräumlichen und baulichen Gegebenheiten sowie den Schutzgebietsausweisungen hinzuweisen, die die Flächenausweisung und Planungsalternativen erheblich einengen. Aufgrund der starken Reliefenergie im Umfeld des Plangebietes und den daraus abzuleitenden unverhältnismäßigen Ausgangsbedingungen (Inanspruchnahme von Waldflächen bzw. Weinbergs-Terrassen), besteht aus umweltrelevanten Belangen keine Alternative zum vorgegebenen Plangebiet, mit direktem Bezug zur bestehenden Siedlung und Erschließung zur Verfügung.

Eine Alternativenprüfung erübrigt sich, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden soll.

2.6.2 Planinhalt

Die Erkenntnisse aus der Bestandserfassung und -bewertung der städtebaulich und umweltrelevanten Kriterien, den einzelnen Verfahrensschritten sowie den vorliegenden Gutachten zeigt mit Bezug auf die Änderung des ursprünglichen Umfang des Plangebietes, kein weiteres umweltrelevantes Erfordernis einer geänderten Anordnung bzw. anderweitige Verteilung einzelner Planinhalte, insbesondere vor dem Hintergrund der Möglichkeit der internen und externen Kompensation des Eingriff in die unterschiedlichen Schutzgüter.

Bei der Ausgestaltung des Bebauungsplans sind die örtlichen Rahmenbedingungen und die hieraus zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben wie etwa die angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung von Bedeutung. Aufgrund der vollzogenen Entwicklung im Bereich des Plangebietes auf der Grundlage des § 34 BauGB, haben sich die grundsätzlichen Funktions- und Nutzerbereiche bereits herausgebildet, die auch mit Bezug auf den sparsamen Umgang mit Boden nun umgesetzt werden können.

Der Bebauungsplan greift steuernd ein, in dem er für die künftige Nutzungsverteilung eine Gliederung des Standorts vorsieht. So leistet der nördliche und größere Teil des Plangebietes, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 statt 0,4, einen Beitrag zu Verringerung der Versiegelung.

2.6.3 Prüfung kumulativer Wirkungen

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler betreibt derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Großer Weg“ sowie die Änderung des FNP. Wesentlicher Inhalt ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Kumulative Auswirkungen durch andere Planungen und Projekte, im direkten Umfeld des Plangebietes, die negative Auswirkungen auf die Schutzgüter und die dort lebende Bevölkerung auslösen, sind nicht abzuleiten.

Im Stadtteil Lohrsdorf erfolgen aktuell keine baulichen Maßnahmen von Bedeutung, ebenso sind die Entwicklungen des nördlich angrenzenden Golfclubs durch keine maßgeblichen Flächenausdehnungen kennzeichnet. Die unmittelbar und mittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden weiterhin land- und forstwirtschaftlich genutzt.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung wurden die im Baugesetzbuch verankerten Planungsleitziele des § 1 (5) und (6) BauGB unter Berücksichtigung der definierten Umweltstandards der Fachgesetze herangezogen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzwerte wurde auf die Erkenntnisse der erstellten Gutachten zurückgegriffen.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gemäß Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne anzugeben (Monitoring).

Monitoring-Stelle

Die Federführung des Monitorings ist bei der Stadtverwaltung angesiedelt.

Von dieser Stelle werden Hinweise der entsprechenden Behörden, Verbände und Privatpersonen sowie eigene umweltrelevanten Erkenntnisse bezüglich der Auswirkungen des Mischgebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

Überwachungsinhalte und –beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Ahrweiler
Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora/ Fauna	Kreisverwaltung Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
Immissionsschutz	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Kreisverwaltung Ahrweiler, Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
Abwasser	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Wasserbehörde Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler

Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden.

Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus den anstehenden Genehmigungsverfahren, bzw. möglichen vertraglichen Vereinbarungen z.B. für die Einhaltung etwaiger artenschutzrechtlicher, oder immissionsschutzrechtlicher Auflagen.

Eine nachhaltige und dauerhafte Sicherung und Überwachung können somit vorausgesetzt werden.

Überprüfung

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 1 Jahr nach Umsetzung des Bebauungsplanes durch die zuständige Stelle der Stadtverwaltung vorgenommen.

Die bis dahin von den Überwachungsbeteiligten vorgetragenen oder ansonsten bekannt gewordenen umweltrelevanten, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartenden Auswirkungen, werden hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach der Umsetzung des Bauleitplanes.

Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Es wird auf die grundsätzliche Pflicht der Behörden verwiesen, die Stadt nach Abschluss des Verfahrens zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 (3) BauGB).

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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 teilweise 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“.

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.

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.

Die Bewertung der einzelnen umweltrelevanten Schutzgüter im Hinblick auf mögliche erhebliche Beeinträchtigungen zeigt folgendes Ergebnis:

- Für das Schutzgut Flora ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die jedoch kompensierbar sind sofern einem Ausnahmeantrag gemäß § 30(3) BNatSchG stattgegeben wird.

Durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahme wird eine multifunktionale Wirkung auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Arten, Biotope, Landschaft, Klima) initiiert.

- Für das Schutzgut Boden werden mit der Umsetzung der Planung der hohe Grad der bestehenden Flächenverdichtungen und -versiegelungen aufrechterhalten. Bedingt durch die neuen Eingriffe, kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen im Plangebiet die eine Kompensationsverpflichtung nach sich ziehen.

Durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahme wird eine multifunktionale Wirkung auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Arten, Biotope, Landschaft, Klima) initiiert.

- Bezüglich des Umweltguts Wasser werden geringe, über das bisherige Maß hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelungen und Verdichtung auftreten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Bedingt durch die neuen Eingriffe, kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen im Plangebiet mit geringer Erheblichkeit, die aber eine Kompensationsverpflichtung nach sich ziehen.

Durch die Realisierung der Kompensationsmaßnahme wird eine multifunktionale Wirkung auf die übrigen Schutzgüter (Boden, Arten, Biotope, Landschaft, Klima) initiiert.

- Das Landschaftsbild wird aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Gehölzstruktur nur marginal beeinträchtigt. In Verbindung mit einer zusätzlichen Begrünung kann der Eingriff im Plangebiet und auf externer Fläche kompensiert werden.

Mit der Planung wird keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit auch kein Verstoß gegen die LSG-VO hervorgerufen. Eine Ausnahmegenehmigung zum Bau im LSG ist nicht notwendig.

- Im Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.
- Für das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen und genehmigten Nutzungen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.
- Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei einer Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Eine Betroffenheit des Schutzwertes Kultur- und Sachgüter ist zum derzeitigen Zeitpunkt der Planung nicht bekannt.
- Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft bedarf es eines Ausgleichs gemäß der durchgeführten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Hierzu stellt die Stadt unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Landwirtschaftsklausel des § 1a (3) Satz 5 BauGB eigene Flächen zur Verfügung.
- Für die „sonstigen“ in § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgelisteten Schutzwerte sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass eine umweltverträgliche Planung ermöglicht werden kann, sofern die aufgezeigten Maßnahmen in der Planvollzugsebene berücksichtigt werden.

4 REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN

Gesetze und Vorschriften:

- Baugesetzbuch
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen
- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landesnaturschutzgesetzes RLP
- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel)
- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz RLP
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf den Umgang mit Kultur- und Sachgütern
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und
- TA Lärm
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten
- FFH-Richtlinie (FFH-RL)

Internet:

- Naturschutzinformationssystem LANIS Rheinland-Pfalz,
- Geoportal Rheinland-Pfalz und
- Umweltatlas Rheinland-Pfalz

Sonstige:

- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Biotoptkartierung RLP
- Gutachterliche Stellungnahme zum klimatischen Einfluss der Baulandentwicklung „Nördlich Großer Weg“: Prof. Dr. rer. nat. Günther Heinemann, Diplom-Meteorologe Umweltmeteorologie, Universität Trier, 09/2021
- Konzept Niederschlagswasserbeseitigung: Planungsbüro Porz und Partner, Baugebietserweiterung Großer Weg Ortslage Lohrsdorf, Sinzig, 12/2020 und Ergänzung vom 09/2022
- Orientierende Baugrundkundung und geotechnische Beratung zur allgemeinen Bebaubarkeit: Immig und Viehmann, Geo- und Umwelttechnik, Lohrsdorf, „Baugebietserweiterung Lohrsdorf“, Koblenz, 09.10.2020
- ASP II gemäß § 44 BNatSchG „Baugebietserweiterung Lohrsdorf“ sowie Ausnahmentag gemäß § 30(3) BNatSchG, Planungsbüro Valerius, Mai 2022

Aufgestellt: am 02.12.2024

Bearbeitung:



Planungsbüro Valerius
Dipl.-Ing. M. Valerius