



Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Str. 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
- Bauverwaltung -
Postfach 10 10 51
53448 Bad Neuenahr-Ahrweiler



Forstamt Ahrweiler

Ehlinger Str. 72
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler
Telefon 02641 91279-0
Telefax 02641 91279-18
forstamt.ahrweiler@wald-rlp.de
ahrweiler.wald.rl.p.de

Datum: 30.05.2023

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
63 121

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Christina Haensch,
Forstamtsleiterin
christina.haensch@wald-rlp.de

Telefon / Fax
02641 91279-15
02641 91279-18

Bebauungsplanverfahren „Nördlich Großer Weg“ in der Gemarkung Lohrsdorf

- Forstbehördliche Stellungnahme -

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Planungsunterlagen teilen wir Ihnen für die Erweiterung des Baugebietes Lohrsdorf „Nördlich Großer Weg“ aus forstbehördlicher Sicht Folgendes mit:

Sachverhalt:

Ziel der Planung ist die Erweiterung der Siedlungsfläche am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Lohrsdorf. Von dem in der Planung dargestellten Gebiet sind direkt keine Waldflächen betroffen. Im südlichen Teil des Planungsgebietes grenzen jedoch östlich an das Flurstück 251/3 und westlich an das Flurstück 252/2 in Flur 7 der Gemarkung Lohrsdorf Waldflächen privaten Eigentums an.

Forstliche Bewertung:

Aufgrund der Gefahren durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste und des Übergreifens von Bränden ist ein zu nahes Heranrücken einer Bebauung an bereits vorhandenen Wald zu unterlassen. Nach § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Errichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO so anzutragen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürliche Lebensgrundlage nicht gefährden. Nach sachverständigen Erfahrungen ist ein Mindestabstand von einer Baumlänge, also 30 Meter anzunehmen.



Der Bauherr muss für den Bereich der geplanten Bebauung die Verkehrssicherungspflicht erfüllen. Wir weisen darauf hin, dass im Zuge des Klimawandels Vitalitätsverluste im Wald die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht noch weiter steigern werden. Die Haftung liegt im Schadensfall beim Eigentümer des Waldes.

Aus forstfachlicher Sicht ist daher für eine geplante Bebauung, in der das Wohnen und damit der dauerhafte Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist, ein Sicherheitsabstand baulicher Anlagen zu den angrenzenden Waldbeständen in der Größenordnung der zu erwartenden Endbaumhöhe von 30 m einzuhalten (siehe § 3 LBauO¹ R-P), damit den Eigentümern angrenzender Waldbestände keine Nachteile durch eine geplante Bebauung am Waldrand entstehen.

Mit freundlichen Grüßen

Christina Haensch

Leiterin Forstamt Ahrweiler

§ 3 (1) LBauO: Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzurorden, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden; dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der EU-Verordnung Nr. 305/2011 zu berücksichtigen.

Schaub, Gabriele

Von:

Poschmann, Markus (GDKE) <markus.poschmann@gdke.rlp.de> im Auftrag von Landesarchäologie / Erdgeschichte (GDKE)

<erdgeschichte@gdke.rlp.de>

Gesendet:

Donnerstag, 6. April 2023 07:47

An:

stadtplanung

Betreff:

AW: Bauleitplanung Bad Neuenahr-Ahrweiler_ "Nördlich Großer Weg"

Beteiligung Behörden und Nachbargemeinden



Bauleitplanung Bad Neuenahr-Ahrweiler_ "Nördlich Großer Weg", Beteiligung Behörden und Nachbargemeinden

Ihr Zeichen: 2.1-13

Ihr Schreiben vom: 04.04.2023

Sehr geehrte Frau Schaub,

wir haben das Vorhaben zur Kenntnis genommen.

In dem angegebenen Planungsbereich sind der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine erdgeschichtlich relevanten Fundstellen bekannt. Gegen Ihr Bauvorhaben bestehen daher seitens der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege keine Bedenken.

Es handelt sich aber um potenziell fossilführende Gesteine.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege zu Eingriffen in den Boden ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:

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

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

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bei weiteren Planungen zu beteiligen, da jederzeit neue Fundstellen auftreten können, die eine detaillierte Betrachtung erfordern.

Deshalb wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht hingewiesen (§ 16-20 DSchG RLP) und darum gebeten, über den Beginn von Erdarbeiten rechtzeitig (4 Wochen vorher) informiert zu werden.

Die Anzeige des Baubeginns ist zu richten an erdgeschichte@gdke.rlp.de oder an die unten genannte Telefonnummer.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege.

Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege/Praktische Denkmalpflege Mainz und der Direktion Landesarchäologie/Außendienststelle Koblenz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir gerne unter der unten genannten Rufnummer und Emailadresse zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



--
Markus Poschmann

Erdgeschichtliche Denkmalpflege
Direktion Landesarchäologie

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
RHEINLAND-PFALZ

Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675-3032
Telefax 0261 6675-3010
markus.poschmann@gdke.rlp.de
erdgeschichte@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Von: stadtplanung <stadtplanung@bad-neuenahr-ahrweiler.de>

Gesendet: Dienstag, 4. April 2023 12:20

An: info@gemeinde-grafschaft.de; stadtverwaltung@remagen.de; info@sinzig.de; bauleitplanung@brohltal.de; info@altenahr.de; bauleitplanung@kreis-ahrweiler.de; info@azv-untere-ahr.de; info@ahrtal-werke.de; info@amprion.net; t-nl-sw-pti-14-bauleitplanung@telekom.de; AM-N@enm.de; Forstamt.ahrweiler@wald-rlp.de; [Landesdenkmalpflege, \(GDKE\) <landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de>](mailto:Landesdenkmalpflege,(GDKE)<landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de>); [Archaeologie Koblenz, \(GDKE\) <landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de>](mailto:Archaeologie.Koblenz,(GDKE)<landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de>); [Landesarchäologie / Erdgeschichte \(GDKE\) <erdgeschichte@gdke.rlp.de>](mailto:Landesarchäologie / Erdgeschichte (GDKE)<erdgeschichte@gdke.rlp.de>); koordinationsanfragen.de@vodafone.com; office@lgb-rlp.de; Poststelle@sgdnord.rlp.de; bauleitplanung@sgdnord.rlp.de; klima.essen@dwd.de

Betreff: Bauleitplanung Bad Neuenahr-Ahrweiler_ "Nördlich Großer Weg" Beteiligung Behörden und Nachbargemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie unser Anschreiben mit der Bitte um Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nördlich Großer Weg“ (Baugebietserweiterung Lohrsdorf) bis zum **12.05.2023**.

Wir bitten weiterhin, von der Planung betroffene Stellen innerhalb Ihres Hauses zu beteiligen.

Die Bebauungsplanunterlagen (Planzeichnung, Textfestsetzungen, Begründung mit Anlagen (Fachgutachten zu den Themen „Boden und Baugrund“, „Regen- und Außengebietswasser“ sowie „Klima“) sind während des Zeitraums der frühzeitigen Beteiligung (13.04.2023 – 12.05.2023) abrufbar unter: <https://www.bad-neuenahr-ahrweiler.de/bauleitplanverfahren/> - alternativ auch über das zentrale Internetportal des Landes www.geoportal.rlp.de.

Sollten wir Sie zukünftig unter einer anderen E-Mail-Adresse in den Verteiler aufnehmen, bitten wir um kurze Rückmeldung.

Wir weisen darauf hin, dass wir Sie ausschließlich via E-Mail über die Beteiligung gemäß BauGB informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gabriele Schaub
Abteilung Stadtplanung

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler

Hauptstraße 116
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

fon: 02641-87-281
mail: gabriele.schaub@bad-neuenahr-ahrweiler.de
internet: www.bad-neuenahr-ahrweiler.de



Diese E-Mail kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorized copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.



RheinlandPfalz
GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

**Direktion
Landesarchäologie
Außenstelle Koblenz**

Niederberger Höhe 1
56077 Koblenz
Telefon 0261 6675 3000
landesarchaeologie-koblenz
@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie I Außenstelle Koblenz
Niederberger Höhe 1 | 56077 Koblenz

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
Postfach 10 10 51
53448 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Mein Aktenzeichen	Ihre Nachricht vom	Ansprechpartner / Email	Telefon	Datum
2023_0730 . 1 (bitte immer angeben)	04.04.2023 2.1-13	Achim Schmidt achim.schmidt@gdke.rlp.de	0261 6675 3028	18.04.2023

Gemarkung **Bad Neuenahr-Ahrweiler**
Ortsteil: **Lohrsdorf**
Projekt **Bebauungsplan "Nördlich Großer Weg"**

Aufstellung

hier: **Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz**

Beteiligungsart **§ 4 Abs. 1 BauGB**

Betreff : Archäologischer Sachstand

Erdarbeiten : **Verdacht auf archäologische Fundstellen**

Textfestsetzung: Abschnitt 4.2, Seite 6.

Überwindung / Forderung:

- Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt

Erläuterungen zu archäologischem Sachstand

- Verdacht auf archäologische Fundstellen

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stufen wir den Planungsbereich aus topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen.

Erläuterung Überwindungen / Forderungen

- **Keine weiteren Forderungen: Unsere Belange sind berücksichtigt**
Durch die aktuelle Textfestsetzung sind unsere Belange berücksichtigt.

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Direktion Landesarchäologie. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte (erdgeschichte@gdke.rlp.de) sowie der Direktion Landesdenkmalpflege (landesdenkmalpflege@gdke.rlp.de) muss gesondert eingeholt werden.

Bei Rückfragen stehen wir gerne unter der oben genannten Rufnummer oder Emailadresse zur Verfügung. Bitte geben Sie unser oben genanntes Aktenzeichen an.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. / i.V.



Achim Schmidt



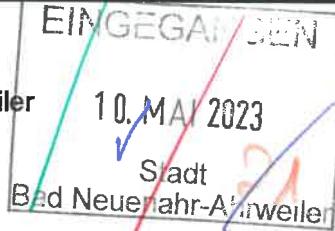
RheinlandPfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

ELEKTRONISCHER BRIEF

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler
Postfach 10 10 51
53448 Bad Neuenahr-Ahrweiler



Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

10.05.2023

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 04.04.2023
3240-0332-23/V1 2.1-13
kp/pb

Telefon

Bebauungsplan "Nördlicher Großer Weg" der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

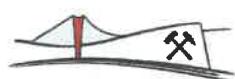
Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan "Nördlicher Großer Weg" im Bereich der bereits erloschenen Bergwerksfelder "Carl I" (Braunkohle) sowie "Bochum" (Eisen) liegt. Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen hier nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau im Bergwerksfeld "Carl I" liegen unserer Behörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass für das Bergwerksfeld "Bochum" im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
USt.-IdNr. DE355604202





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

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

Sollten Sie bei dem geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau stoßen, empfehlen wir Ihnen spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt. Das vorliegende Baugrundgutachten vom 09.10.2020 der Fa. Immig und Viehmann gibt einen Überblick über den Baugrundaufbau und dessen Eigenschaften.

Für die konkreten Einzelbauwerke empfehlen wir ebenfalls objektbezogene Baugrunduntersuchungen. Die Baugrunduntersuchungen sind dem LGB anzuseigen und die Ergebnisse (Geodaten) sind mitzuteilen (siehe

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz.html>).

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter 4.3 wird fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.



RheinlandPfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez.

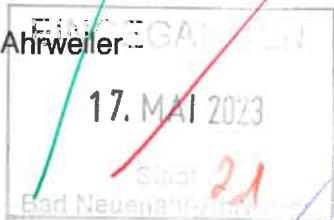
Dr. Thomas Dreher

G:\prinz\230332231.docx

Kreisverwaltung Ahrweiler · Wilhelmstraße 24-30 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Stadtverwaltung

53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler



Abteilung:	1.4 - Strukturentwicklung
Auskunft:	Herr Hoppe
Telefon:	02641 975-362
Telefax:	02641 975-7362
Zimmer:	11 W23
E-Mail:	bauleitplanung@kreis-ahrweiler.de
Datum:	17.05.2023
Aktenzeichen:	1.41-226-1

Bauleitplanung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler; Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Großer Weg“, Lohrsdorf

Ihr Schreiben vom 04.04.2023, Az.: 2.1-13

Sehr geehrte Damen und Herren,

von den o.g. Bebauungsplänen werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

1. Landesplanung/Städtebau

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB durchgeführt. Im vorliegenden Fall ist diese Vorgehensweise durchaus als nicht unproblematisch anzusehen. § 13 b BauGB fordert, dass sich die Wohnaugebiete an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Es bestehen zumindest Zweifel, ob mit Blick auf die Größe und Form des geplanten Wohngebietes im Verhältnis zu der tatsächlichen Länge der anschließenden Seite dies den genannten Kriterien entspricht. Unter Berücksichtigung der Kommentierung und Rechtsprechung zum BauGB ergibt sich Folgendes:

Beschluss des Oberverwaltungsgericht Niedersachsen vom 23.03.2020 (1 MN 136/19):

„Der Senat teilt die Auffassung des Bayerischen VGH (Beschl. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 -, juris Rn. 29 ff.), dass sich Flächen nicht bereits dann in diesem Sinne an im Zusammenhang bebaute Ortsteile „anschließen“, wenn sie mit diesen nur irgendeine gemeinsame Grenze teilen. Erforderlich ist vielmehr, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen muss, der Siedlungsrand mithin „abrundend“ in den Außenbereich erweitert wird. Von einem Anschließen kann dagegen keine Rede mehr sein, wenn das Plangebiet sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorsieht.“

Wir erkennen nicht, dass Topographie und die Lage von Lohrsdorf den Maßstab des Anschlusses erschweren.

Dienstgebäude: Wilhelmstraße 24 - 30 · **Außenstelle Gesundheitsamt:** Wilhelmstraße 59 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler · Telefon 02641 975-0 · Telefax 02641 975-456
Sprechstunden: Montag - Mittwoch und Freitag 07:30 Uhr - 12:00 Uhr · Donnerstag 07:30 Uhr - 18:00 Uhr

Konto der Kreiskasse: Kreissparkasse Ahrweiler - Konto 801076 (BLZ 577 513 10) · IBAN: DE97 5775 1310 0000 8010 76 · Swift-BIC: MALADE51AHR

Weitere Informationen finden Sie unter: www.kreis-ahrweiler.de

„Für die Begriffe Ortsteil und Bebauungszusammenhang kann auf die Rspr. und Kommentierung zu § 34 verwiesen werden (vgl. Dürre § 34 [79. Lfg. 2011] Rn. 6 ff.).“

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Kommentierung zum Begriff des Bebauungszusammenhangs nach § 34 BauGB:

„Für die Beurteilung, ob ein Bebauungszusammenhang besteht, ist auf die äußerlich wahrnehmbaren Verhältnisse (→ aber im Hinblick auf Ersatzbauwerke auch → Rn. 5) abzustellen. [...] Wo im Einzelfall die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist aufgrund einer Bewertung des konkreten Falls zu entscheiden (BVerwG Beschl. v. 8. 10. 2015 – 4 B 28.15, UPR 2016, 68; dass. Beschl. v. 24. 11. 2009 – 4 B 1/09, BauR 2010, 443; OVG Münster Urt. v. 8. 10. 2018 – 10 A 1803.16, BauR 2019, 215 (216)). Zu den maßgeblichen örtlichen Gegebenheiten gehören dabei auch topografische Verhältnisse wie Geländehindernisse, Erhebungen oder auch Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) und Waldränder. Der Bebauungszusammenhang endet in der Regel mit der letzten an eine größere Freifläche angrenzenden Bebauung.“

„Demgegenüber kann eine bandartige, einzeilige Bebauung den Anforderungen an eine organische Siedlungsstruktur entsprechen, wenn sie auf die Funktion und den Nutzungszweck der Bebauung zurückgeht und darin ihre Rechtfertigung findet, wie zB bei einer Bebauung an einem Seeufer (BVerwG Urt. v. 6. 11. 1968 aaO, 22; dass. Urt. v. 1. 12. 1972 – IV C 6/71, BVerwGE 41, 227; OVG Münster Urt. v. 10. 7. 2018 – 2 A 2504.16, BauR 2019, 220 (224) für einen hufeisenförmigen Bereich; Söfker in EZBK § 34 Rn. 15).“

Ebenfalls verweisen wir auf folgendes Urteil des OVG Münster vom 10.07.2018 (), welches impliziert, dass ein Bebauungsanschluss unter geographischen Bedingungen oder Funktionsgebot gegeben sein könnte:

„Mit dem angefochtenen Urteil vom 27. Oktober 2016 hat das Verwaltungsgericht die Klage abgewiesen. Der baurechtliche Vorbescheid vom 29. April 2015 in Gestalt des Änderungsbescheides vom 11. April 2016 verletzte den Kläger nicht in seinen Rechten. Ein Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts sei nicht festzustellen. Das Vorhaben der Beigeladenen beurteile sich nach § 35 BauGB und nicht nach § 34 Abs. 1 BauGB. Der von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorausgesetzte im Zusammenhang bebaute Ortsteil fehle hier. Es bestehe zwar ein Bebauungszusammenhang nördlich der T....straße, an der auf einer Länge von ca. 440 m straßenseitig 16 Wohnhäuser lägen. Auch im nördlichen Verlauf der M1. Straße sei weitere Bebauung vorhanden, ohne dass dazwischen größere Freiräume lägen. Diesem Bebauungszusammenhang fehle es aber bereits an dem erforderlichen Gewicht. Die Anzahl der vorhandenen Bauten bleibe beträchtlich hinter anderen Ansiedlungen, wie etwa M., L. und X., sowie gegenüber dem Stadtkern von Bad T1. zurück. Zudem fehle es der Bebauung an einer organischen Struktur, weil sie sich lediglich bandartig und einzeilig entlang der T....straße erstrecke, **ohne dass dies geographisch bedingt oder nach Funktion und Nutzungszweck geboten wäre.**“

Insofern empfehlen wir, die gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung von § 13 b BauGB im Rahmen der eigenen Zuständigkeiten und auf eigene Verantwortung hin erneut im Detail zu hinterfragen und zu überprüfen.

Inwiefern das Ziel I.1. des Bundesraumordnungsplans Hochwasser gem. Rundschreiben der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 28.04.23 zu beachten ist, bitten wir ebenfalls in eigener Zuständigkeit zu prüfen und ggfls. zu dokumentieren.

2. Naturschutz

In der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplanverfahren „Nördlicher Großer Weg“ wird auf eine bereits erfolgte naturschutzfachliche Untersuchung hingewiesen. Diese liegt der Unteren Naturschutzbehörde auf Nachfrage bei der Stadtverwaltung vor.

In der „Kartierung als Grundlage der ASP II gemäß § 44 BNatSchG Baugebietserweiterung Lohrsdorf“ vom Planungsbüro Valerius aus Mai 2022 wurden Grünland, Vögel, Tagfalter sowie Fledermäuse kartiert.

Die Grünlandkartierung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den Flächen im geplanten Bebauungsplan um geschütztes Grünland nach § 15 / § 30 LNatSchG / BNatSchG der Ausprägung C handelt. Die Ausprägung C ist grundsätzlich ausgleichbar. Hierfür ist ein gesonderter Antrag auf Ausnahmeerteilung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Im Untersuchungsgebiet wurden sieben Arten der in Rheinland-Pfalz auf der Roten Liste als gefährdet eingestuften Vögel festgestellt. Hierbei wurden im Untersuchungsgebiet sowohl ein brütender Neuntöter, sowie ein brütender Star kartiert. Der Star brütet in Baumhöhlungen, daher ist ein eventueller Verlust von Bruthöhlen durch Fällungen, durch die Anbringung von Nistkästen auszugleichen.

Zusätzlich ist auszuschließen, dass es zu einer Revierzerstörung des Neuntöters durch den Verlust seines Nahrungshabitsats kommt. Eine gutachterliche Aussage hierzu ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei der Kartierung der Tagfalter wurden keine planungsrelevanten Arten angetroffen.

Ein Besatz von Fledermäusen bei der Kontrolle der Baumhöhlen konnte nicht festgestellt werden.

Erst bei Vorlage der weiteren Unterlagen kann die Untere Naturschutzbehörde abschließend Stellung nehmen.

Hinweis:

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche für das geschützte Grünland gleichzeitig auch als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahme) für die Vogelwelt, hier insbesondere des Neuntöters fungieren kann.

3. Abfallwirtschaft

Die Erschließung des Plangebietes - insbesondere auch die innere Erschließung - ist grundsätzlich so vorzusehen, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zwecke der Abfallentsorgung befahren werden können.

Von daher wird zunächst generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) verwiesen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten. Insbesondere haben Erschließungsstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m vorzuweisen, Erschließungsstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Fahrbahn-breite von mindestens 3,55 m aufweisen.

In Stichstraßen sind entsprechend ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.

Ergänzend wird auf die in § 5 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 16.12.2022 enthaltene Regelung verwiesen:

(16) Befahrbare Straße im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge ausreichender Wendeplatz für dreiachsige Müllfahrzeuge vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtsgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben. Der Abfallwirtschaftsbetrieb kann verlangen, dass die Überfahrtsgenehmigung am Grundstück dinglich gesichert wird.

Die Straße „Großer Weg“ dient als Erschließungsfläche für das Plangebiet und wird im Bereich des Plangebietes erstmalig als Straßenverkehrsfläche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Festsetzung gelangen. Am Ende der Erschließungsstraße ist ein Wendebereich geplant.

Aus der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass der Radius im Wendebereich 9 m betragen soll. Dieser Radius ist eigentlich nur für ein zweiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Im Kreis Ahrweiler werden aber ausschließlich dreiachsige Müllfahrzeuge mit mehr als 10 m Länge eingesetzt. Von daher sollte der Wenderadius auf mindestens 10,00 m festgelegt werden. Wir verweisen hierzu auf die Tabelle 17 in der RAST 06 (Abmessungen für Wendekreisradien).

Zudem wird an dieser Stelle – wie bereits zu Anfang ausgeführt – noch einmal darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung einer Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen die Erschließungsstraße die erforderliche Fahrbahnbreite aufweisen muss.

Grundsätzlich gilt, in allen Fällen, wo eine Befahrbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht gegeben ist, sind die Abfallbehältnisse und auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte an der nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße für die Abfuhr bereitzustellen.

Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, erteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hoppe

Von: Mathias.Hoppe@kreis-ahrweiler.de
Gesendet: Mittwoch, 17. Mai 2023 13:49
An: stadtplanung
Betreff: Stellungnahme KV Nördl Großer Weg Lohrsdorf
Anlagen: SteNa_NGrWegLohrsdorf.PDF

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei die Stellungnahme der Kreisverwaltung zur vorgezogenen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan „Nördlich Großer Weg“, Lohrsdorf. Das Original folgt auf postalischem Weg.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Mathias Hoppe

Kreisverwaltung Ahrweiler Abteilung 1.4 – Strukturentwicklung

Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Tel.: 02641 - 975 - 362

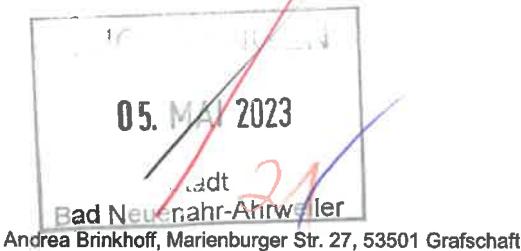
Fax: 02641 - 975 - 7362

mail: <mailto:mathias.hoppe@kreis-ahrweiler.de>

www.kreis-ahrweiler.de

www.twitter.com/kreisahrweiler

www.facebook.com/kreisverwaltungahrweiler



Andrea Brinkhoff
Marienburger Str.27
53501 Grafschaft
Tel: 02641 / 78885
E-Mail: naturea_aw@yahoo.de

An die Stadtverwaltung
Postfach 101051
53448 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Az.: 2.1-13

Datum 03.05.23

Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes

Hier: **BB-Planverfahren „Nördlich Großer Weg“ - Baugebietserweiterung Lohrsdorf**

Namens und im Auftrag des NABU Rheinland-Pfalz nehme ich wie folgt Stellung:

1. Artenschutzbelange:

Auf Grund der bereits in der Voruntersuchung festgestellten Schutzwürdigkeit der Wiesen/Weiden nach §15LNatSchG mit der Wertigkeit C empfehlen wir in der Ausgleichsbilanzierung eine entsprechende Aufwertung eines naheliegenden Bereichs mit vorhergehender Bestandserhebung und entsprechender Monitoringkontrolle der Aufwertung.

Ein Artenschutzbeitrag muss auch bei Planung nach §13b BauGB erstellt werden. Dieser fehlt bisher.

2. Oberflächenniederschlagwasser

Bzgl. der Entwässerung des Außenbereichs empfehlen wir für die „Mulde“ ein Rigolenrohrsystem als Verbindung zwischen den Schächten um dem Niederschlagswasser bei Starkregen viel Zeit zum versickern vor Ort zu geben. Überschüsse könnten östlich der Zufahrtsstraße im Uferbereich offenerdig durch eine sich verbreiternde raue Kaskadenführung dem Lohrsdorfer Bach zugeführt werden um eine Kolkenbildung im Lohrsdorfer Bach zu verhindern. Dies dient dem Hochwasserschutz der Unterlieger und der Grundwasserneubildungsrate. Die Zuführungsleitungen sind wasserrechtlich zu genehmigen. Für die Oberflächenniederschlagwässer der Bauflächen empfehlen wir den Vorschlägen des Gutachtens zur Niederschlagwasserbeseitigung zu folgen und einen großen Teil mittels Zisternen in den privaten Grünflächen zurückzuhalten. Die Brauchwassernutzung ist aus Nachhaltigkeitsgründen anzuraten. Inwieweit und in welcher Größe der Stauraumkanal dann von Nöten ist sollte geprüft werden. Eine zeitverzögerte Entwässerung der Überschussmengen in den Lohrsdorfer Bach muss seitens der Wasserwirtschaft mengenmäßig und ausführungsmäßig genehmigt werden und sollte grundsätzlich von der Außenentwässerungseinleitungsstelle entfernt liegen. Zusätzlich sind die Ufereingriffe von der UNB zu genehmigen, da der Lohrsdorfer Bach (Abb.1) nebst Uferbereichen bis in die Bebauung des Großen Wegs als geschütztes Biotop nach §30BNatSchG ausgewiesen ist.



Abb.1: Geschütztes Biotop (Lanis)

3. Textfestsetzungen/Klimaschutz

In den Textfestsetzungen werden Einfriedungen mittels Hecken, Zäunen etc. von bis zu 2m Höhe zugelassen. Entsprechend den Empfehlungen des Klimagutachtens sollte die Höhe jedoch auf ca. 1,50m abgesenkt werden, da z.B. 2m hohe dichte Hecken welche an den Grundstücksgrenzen quer zum Tal und der Luftströmung stehen, diese entsprechend des Gutachtens behindern könnten. Dies gilt in gleicher Weise für die festgesetzte Grünfläche im nördlichen Abschluss. Dort sollte nur eine offen begrünte parkähnliche Struktur entstehen, um die Kaltluftströmungen zu erhalten. Querriegel in Form von dichter werdenden Hecken sollten vermieden werden, zumal dies den Aufwand der Pflege erheblich minimieren würde. Eine Wildblumenwiese mit Laubbäumen 2. Ordnung und Gehölze die nicht zu stärkerer Ausläuferbildung neigen sowie einzelne Gehölze mit stärkerer Ausläuferbildung (z.B. Cornus sanguineus (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel) und Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)) erachten wir als sinnvoll bzgl. Pflege und Naturwert. Alternativ schlagen wir zusätzlich Bäume 2. Ordnung wie z.B. Prunus fruticosa und Prunus mahaleb als

Solitärbäume für einen lockeren Bewuchs vor. Beides sind hervorragende Bienenweiden und Raupenfutterpflanzen, sowie gute Vogelgehölze und im Ahrkreis heimisch (autochthon).

4. Begründung

In der Begründung wird mehrfach auf den erhöhten Eigenbedarf Einheimischer unter Hinweis auf das erhöhte Sicherheitsbedürfnis Flutbetroffener hingewiesen. Zwar können wir dieses erhöhte Sicherheitsbedürfnis durchaus nachvollziehen, nicht jedoch unbedingt den erhöhten Eigenbedarf der Einheimischen Bevölkerung mit diesem ausgewiesenen Wohnbegiet verknüpfen. Zwar sind einige Wohngebäude der Flut zum Opfer gefallen und sicherlich werden noch einige Wohngebäude aus besagten Gründen im festgesetzten Hochwasserschutzgebiet an der Ahr aufgegeben werden, jedoch darf man auch nicht vergessen, dass Bad Neuenahr-Ahrweiler insgesamt einen Bevölkerungsrückgang von ca. -7,3% (Quelle: statistisches Landesamt 31.12.2021) zu verzeichnen hat. Der Beschluss zu diesem Baugebiet gründet noch auf einen Beschluss vom 07.09.2020 also von vor der Flut, als der Bevölkerungsrückgang noch nicht dieses Ausmaß erreicht hatte. Laut V. Bevölkerungsvorausberechnung (2017-2040 mittlere Variante) welche als Grundlage für die Schwellenwertberechnung genommen wird, ist für den Kreis ein Bevölkerungsrückgang von -2,75% berechnet worden. Durch die Flut und deren Auswirkungen hat sich dieser Wert für Bad Neuenahr-Ahrweiler erhöht.

Selbst wenn man den flutbedingten Bevölkerungsschwund außer Acht lässt, muss auch Bad Neuenahr-Ahrweiler den Bedarf per Schwellenwertberechnung darlegen. Die im Regionalplan festgelegte Methode der Schwellenwertermittlung ist bisher jedoch für kein ausgewiesenes Baugebiet dargelegt worden.

Die steigenden Kosten im Baugewerbe sowie die zusätzlichen Kosten der im Gebiet erforderlichen hohen Erschließungskosten auf Grund der Oberflächenniederschlag-entwässerung und den zusätzlichen Kosten auf Grund des Energiewandels (Photovoltaik + Dachbegrünung) legen die Vermutung nahe, dass hier kaum flutbetroffene Einheimische bauen werden, da die Ausgleichszahlungen für die Flutgrundstücke und die Unterstützungen bei weitem nicht reichen werden um im Plangebiet neu zu bauen.

Dieses Neubaugebiet dient insbesondere im nördlichen Teil (WA2) zuvorderst touristischen Zwecken (Ferienwohnungen sind erlaubt) und auf Grund der Nähe zum Golfplatz eher einem gehobenen Klientel (Einfamilienhäuser sind als Ausnahme ebenfalls erlaubt). Bezahlbarer Wohnraum für die flutbetroffene Bevölkerung ist dort eher nicht zu erwarten. Die Nachhaltigkeitsstrategie in Bezug zum Flächenverbrauch im Außenbereich wird damit wieder ad absurdum geführt.

Fazit:

Zunächst sollte der tatsächliche Wohnraumflächenbedarf konform zur Schwellenwertberechnung des RROP berechnet und ausgewiesen werden. Momentan liegt der Bevölkerungsrückgang auf Grund von Abmeldungen und Mortalität bei über -7,3% im Stadtgebiet Bad Neuenahr-Ahrweiler. Insofern scheint es durchaus legitim, den momentan propagierten nötigen Wohnraumflächenbedarf zu hinterfragen, zumal dies nicht die einzige im Stadtgebiet ausgewiesene neue Wohnbaufläche ist, denn trotz Flutauswirkungen darf man die Nachhaltigkeitsstrategieziele nicht aus den Augen verlieren.

Auf Grund der steigenden Baukosten und der in diesem Gebiet sehr hohen Erschließungskosten ist ebenfalls zu hinterfragen, inwieweit dieses Gebiet zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs einheimischer Flutbetroffener und deren Sicherheitsgefühl tatsächlich beitragen kann, denn man darf nicht vergessen, dass es sich hier laut Begründung um nach §15LNatSchG geschützte Wiesen/Weiden handelt. Die Belange des Naturschutzes sind hier tatsächlich real, inwieweit einheimische Flutbetroffene tatsächlich von dieser Ausweisung profitieren ist zumindest fraglich.

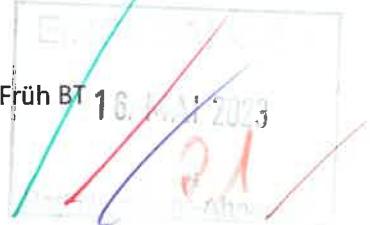
Da momentan noch kein Artenschutzgutachten vorliegt und die wasserrechtlichen Ausführungen/Genehmigungen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (geschützte Flächen nach §15LNatSchG) fehlt, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Ablehnung oder Befürwortung aus naturschutzfachlicher Sicht erfolgen. Wir bitten zudem um die Beachtung unserer Ausführungen zu Punkt 2. und 3.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Brinkhoff
(1.Vorsitzende NABU KV Ahrweiler)

Von: Waldhans, Sebastian <Sebastian.Waldhans@sgdnord.rlp.de> im Auftrag von Bauleitplanung <Bauleitplanung@sgdnord.rlp.de>
Gesendet: Montag, 15. Mai 2023 11:34
An: Schaub, Gabriele; stadtplanung
Cc: 'bauleitplanung@kreis-ahrweiler.de'
Betreff: Aufstellung BPlan 'Nördlicher Großer Weg' - Früh BT



Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB;

Ihr Schreiben vom 04.04.2023, Ihr Aktenzeichen 2,1-13;

Unser Aktenzeichen: 324-131-00007.04

Bearbeiter: Andreas.Nilles@sgdnord.rlp.de

Tel.: 0261/120-2977

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Maßnahme in der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung

Gegenüber den Ausführungen zur geplanten Oberflächenwasserbewirtschaftung gem. der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan und dem dazugehörigen Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Östlich des Plangebiets verläuft der Lohrsdorfer Bach (Gewässer III. Ordnung). Gemäß dem vorgelegten Bebauungsplan Vorentwurf hat die vorgesehene Wohnbebauung bzw. die Baugrenze einen Mindestabstand von ca. 15 m zum o. g. Gewässer. Zwischen der vorgesehenen, neuen Wohnbebauung und dem Lohrsdorfer Bach ist gemäß dem vorgelegten Vorentwurf eine Straßenverkehrsfläche geplant. In diesem Bereich besteht bereits eine Straße, wie auch einem Foto im vorgelegten Konzept Niederschlagswasserbeseitigung zu entnehmen ist.

Nach den §§ 6 und 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Fließgewässer so zu bewirtschaften, dass ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern ist. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion sind zu vermeiden. Gewässer, die sich in einem naturnahen Zustand befinden, sind

in diesem Zustand zu erhalten und nicht naturnah ausgebaute Gewässer sind wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen.

Ob eine Verbreiterung o. Ä. der Straße vorgesehen ist, geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor. Um einer Verschlechterung des gegenwärtigen Gewässerzustands entgegenwirken und die Ziele der Wasserwirtschaft erreichen zu können, sollte die zukünftige Straßenverkehrsfläche bzw. Straße nicht näher an o. g. Gewässer reichen als die bestehende. Bei einem Neubau der Straße sollte eine Vergrößerung des Abstands zum Lohrsdorfer Bach angestrebt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung einer Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10-m-Bereich einer Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde bedarf. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Anlagen.

Sofern o. g. Ausführungen berücksichtigt werden, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Wir bitten außerdem um Beachtung unserer Hinweise zur Starkregenvorsorge:

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für den südlichen Teil des Plangebietes eine geringe bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird in den besonders signifikanten Bereichen (rot) von einer Bebauung dringend abgeraten. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge finden Sie unter folgendem Link:

<https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-bo-den/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/>

Weitere Belange unserer Regionalstelle werden nicht berührt.

3. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

***Hinweis:** Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung.*

Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse bauleitplanung@sqdnord.rlp.de übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

—
Andreas Nilles
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION NORD

Kurfürstenstr. 12-14
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-2977
Telefax 0261 120-882977
Andreas.Nilles@sqdnord.rlp.de
www.sqdnord.rlp.de

Über die SGD Nord:

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Nord ist eine Obere Landesbehörde des Landes Rheinland-Pfalz. Als moderne Bündelungsbehörde vereint sie Gewerbeaufsicht, Wasser- und Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Raumordnung, Landesplanung, Naturschutz und Bauwesen sowie eine Servicestelle für Unternehmer und Existenzgründer unter einem Dach. Die SGD Nord steht für Kompetenz und sorgt für eine zügige, rechtssichere Bearbeitung von Genehmigungsverfahren. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität von Rheinland-Pfalz als Wirtschaftsstandort und gesundem Lebensraum. Die SGD Nord hat ihren Sitz in Koblenz und ist in Montabaur, Idar-Oberstein und Trier vertreten. Weitere Informationen unter www.sqdnord.rlp.de

Im Rahmen eines Verfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sqdnord.rlp.de/de/ueber-die-sqd-nord/datenschutz/> bereitgestellt.



Kreisverwaltung Ahrweiler · Wilhelmstraße 24-30 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Stadtverwaltung
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler

Abteilung: 1.4 - Strukturentwicklung
Auskunft: Herr Hoppe
Telefon: 02641 975-362
Telefax: 02641 975-7362
Zimmer: 11 W23
E-Mail: bauleitplanung@kreis-ahrweiler.de
Datum: 08.04.2024
Aktenzeichen: 1.41-11-301-1.7.2

**Vollzug des Landesplanungsgesetzes für Rheinland-Pfalz (LPIG)
Landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPIG i. V. m. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)
Bauleitplanung der Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler zur 7. Änderung des
Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer „Wohnbaufläche“**

Ihr Antrag vom 26.09.2023 (Eingang 26.09.2023), Az.: 2.1

1. ANTRAG

Mit Schreiben vom 26.09.2023 beantragte die Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme gemäß § 20 LPIG i. V. m. § 1 Abs. 4 BauGB. Gegenstand des Änderungsverfahrens ist eine Fläche im Stadtteil Lohrsdorf, welche als Wohnbaufläche dargestellt werden soll.

Das Plangebiet umfasst etwa 0,3 ha im Außenbereich nördlich der Siedlungslage des Stadtteils Lohrsdorf. Die Fläche liegt auf der Parzelle, Gemarkung Lohrsdorf Flur 7, Nr. 191. Sie wird entlang der südöstlichen Seite von der Wegeparzelle Flur 7, Nr. 251/3 begrenzt und entlang der nordwestlichen Seite von der Wegeparzelle Flur 7, Nr. 252/2. Aktuell ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Anlass der Änderung ist die der Wunsch, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Flächen nördlich von Lohrsdorf für den Wohnungsbau zu erschließen. Der Westteil dieser Fläche weist jedoch einen hohen naturschutzfachrechtlichen Wert auf. Daher soll im Zuge eines Flächentauschs der Westteil der Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden, und dafür die vorliegende Planfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Dienstgebäude: Wilhelmstraße 24 - 30 sowie 23 · **Außenstelle Gesundheitsamt:** Wilhelmstraße 59 · 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler · Telefon 02641 975-0
Sprechstunden: Montag - Mittwoch und Freitag 07:30 Uhr - 12:00 Uhr · Donnerstag 07:30 Uhr - 18:00 Uhr
Bitte kommen Sie - wenn möglich - mit dem ÖPNV; Haltestelle Ahrweiler Bahnhof

Konto der Kreiskasse: Kreissparkasse Ahrweiler · IBAN: DE97 5775 1310 0000 8010 76 · Infos zu **Dienstleistungen und Datenschutz:** www.kreis-ahrweiler.de

2. LANDESPLANERISCHES ANHÖRUNGSVERFAHREN

Nachdem die Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler mit dem am 26.09.2023 eingegangenen Antragsschreiben erforderlichen Ausfertigungen der Verfahrensunterlagen vorgelegt hat, wurde das landesplanerische Anhörungsverfahren eingeleitet. Zusammengefasst sind hierbei folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen worden:

2.1 Die Untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Laut Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROPI) liegt die Fläche teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Regionalen Biotopverbund. Östlich der Fläche liegt der Biotopkomplex „Streuobstwiesen bei Lohrsdorf“ (BK-5409-0279-2010) sowie das Biotop „Lohrsdorfer Bach nördlich Lohrsdorf“ (BT-5409-0219-2010). Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Kompensationsflächen sind nicht betroffen.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Futterweide, die dem Pauschalschutz des § 15 LNatSchG unterliegt. Laut Gutachten handelt es sich um die Ausprägung C, die grundsätzlich ausgleichbar ist. Hierfür ist auf späterer Ebene der Bauleitplanung ein gesonderter Antrag auf Ausnahmeerteilung gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Im Zuge des bereits laufenden Bebauungsplanverfahrens wurden Kartierungen zu verschiedenen Artengruppen durchgeführt. Dabei wurden der Neuntöter und der Star als Brutvogel auf der Fläche kartiert. Auch einige andere sensible Vogelarten konnten als Nahrungsgast erfasst werden. Planungsrelevante Tagfalter und Fledermäuse wurden nicht vorgefunden. Kleinsäuger wurden nicht kartiert.

Grundsätzlich begrüßt die Untere Naturschutzbehörde die Verlagerung der Wohnbaufläche von den wertvollen Grünlandflächen hin zu den weniger wertvollen, an der Straße gelegenen Flächen und sieht zum jetzigen Planungsstand keine unüberwindbaren Hürden.

2.2 Die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord nimmt wie folgt Stellung:

Mit Schreiben vom 15.05.2023 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Koblenz der SGDN im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des BPlanes, Nördlicher Großer Weg‘, an die Stadtverwaltung Bad Neuenahr-Ahrweiler, wie folgt Stellung genommen:

1. Oberflächenwasserbewirtschaftung / Schmutzwasserbeseitigung

Gegenüber den Ausführungen zur geplanten Oberflächenwasserbewirtschaftung gem. der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan und dem dazugehörigen Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird hingewiesen. Ein entsprechender Antrag ist bei der zuständigen Wasserbehörde einzureichen.

2. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge

Östlich des Plangebiets verläuft der Lohrsdorfer Bach (Gewässer III. Ordnung). Gemäß dem vorgelegten Bebauungsplan Vorentwurf hat die vorgesehene Wohnbebauung bzw. die Baugrenze einen Mindestabstand von ca. 15 m zum o. g. Gewässer. Zwischen der vorgesehenen, neuen Wohnbebauung und dem Lohrsdorfer Bach ist gemäß dem vorgelegten Vorentwurf eine Straßenverkehrsfläche geplant. In diesem Bereich besteht bereits eine Straße, wie auch einem Foto im vorgelegten Konzept Niederschlagswasserbeseitigung zu entnehmen ist.

Nach den §§ 6 und 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Fließgewässer so zu bewirtschaften, dass ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern ist. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen des gegenwärtigen Gewässerzustands entgegenwirken und die Ziele der Wasserwirtschaft erreichen zu können, sollte die zukünftige Straßenverkehrsfläche bzw. Straße nicht näher an o. g. Gewässer reichen als die bestehende. Bei einem Neubau der Straße sollte eine Vergrößerung des Abstands zum Lohrsdorfer Bach angestrebt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung einer Anlage am Gewässer III. Ordnung im 10-m-Bereich einer Genehmigung der zuständigen unteren Wasserbehörde bedarf. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Anlagen.

Sofern o. g. Ausführungen berücksichtigt werden, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Es wird außerdem um Beachtung der Hinweise zur Starkregenvorsorge gebeten:

Nach der Starkregengefährdungskarte des Hochwasserinfopaketes besteht für den südlichen Teil des Plangebiets eine geringe bis hohe Gefahr einer Abflusskonzentration während eines Starkregenereignisses.

Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Errichtung von Neubauten sollte in einer an mögliche Überflutungen angepassten Bauweise erfolgen. Abflussrinnen sollten von Bebauung freigehalten und geeignete Maßnahmen (wie z.B. Notwasserwege) ergriffen werden, sodass ein möglichst schadloser Abfluss des Wassers durch die Bebauung gewährleistet werden kann. Aus Sicht des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird in den besonders signifikanten Bereichen (rot) von einer Bebauung dringend abgeraten. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Gemäß § 34 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Da die Karte auf topographischen Informationen basiert, ist eine Validierung der möglichen Sturzflutgefährdung vor Ort notwendig.

Generelle Informationen zur Starkregenvorsorge sind unter folgendem Link zu finden:

[https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/
wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/](https://sgdnord.rlp.de/de/wasser-abfall-boden/wasserwirtschaft/hochwasserschutz/starkregenvorsorg/)

Weitere Belange der Regionalstelle werden nicht berührt.

3. Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

- 2.3 Der Abfallwirtschaftsbetrieb Ahrweiler weist darauf hin, dass die Erschließung des Plangebietes aus abfallrechtlicher Sicht so vorzusehen ist, dass die Straßen durch Müllfahrzeuge zum Zweck der Abfallentsorgung befahren werden können. Von daher wird zunächst generell auf die Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ und „Fahrzeuge“ (DGUV Vorschrift 43 und 70) sowie auf die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) verwiesen. Des Weiteren sind die Vorgaben der DGUV Information 214-033 der BG Verkehr zu beachten. Demnach haben Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr, welche zum Zwecke der Abfallentsorgung durch Müllsammelfahrzeuge befahren werden sollen, eine Breite von mindestens 5,50 m vorzuweisen, Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen.
In Stichstraßen sind entsprechend ausreichend dimensionierte Wendeanlagen für dreiachsige Müllsammelfahrzeuge vorzuhalten, da ein Rückwärtsfahren mit Müllsammelfahrzeugen grundsätzlich unzulässig ist, insbesondere wenn vorgenannte Mindestbreiten nicht eingehalten werden können. Außerdem dürfen einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ergänzend wird auf die in § 5 Abs. 16 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Ahrweiler (Abfallwirtschaftssatzung- AbfWS) vom 27.10.2017 in der Fassung der 2. Änderungssatzung vom 16.12.2022 enthaltene Regelung verwiesen:

(16) Befahrbare Straße im Sinne dieser Satzung ist eine Straße, die so befestigt ist, dass sie mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26 t befahrbar ist und zudem in Übereinstimmung mit verkehrsrechtlichen Bestimmungen und mit Anforderungen der gesetzlichen Unfallversicherungsträger tatsächlich dauernd ohne unzumutbare Gefährdung von einem Entsorgungsfahrzeug befahren werden kann. Dies ist nicht der Fall, wenn die für das Entsorgungsfahrzeug zur Verfügung stehende lichte Durchfahrtsbreite weniger als 3 m beträgt oder die lichte Höhe von 4 m unterschreitet. Nicht durchgängige Straßen sind im Sinne dieser Satzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Entsorgungsfahrzeuge ausreichender Wendeplatz für dreiachsige Müllfahrzeuge vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Ist eine Straße nicht öffentlich gewidmet, ist diese nur befahrbar, wenn die o. g. Anforderungen erfüllt sind und zudem alle betreffenden Eigentümer die Überfahrtsgenehmigung in das Privatgrundstück bzw. Privatstraße schriftlich erteilt haben. Der Abfallwirtschaftsbetrieb kann verlangen, dass die Überfahrtsgenehmigung am Grundstück dinglich gesichert wird.

Grundsätzlich gilt, in allen Fällen, wo eine Befahrbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge nicht gegeben ist, sind die Abfallbehältnisse und auch Sperrabfall und Elektroaltgeräte an der

nächsten für das Abfallsammelfahrzeug sicher befahrbaren Straße für die Abfuhr bereitzustellen.

Altablagerungsstellen sind in dem unmittelbaren Planbereich nach hiesigen Informationen nicht zu verzeichnen. Parzellengenaue Auskünfte über Altlasten kann jedoch nur die SGD-Nord, Stresemannstraße 3-5, 56068 Koblenz, erteilen.

- 2.4 Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz nimmt wie folgt Stellung:
Aus landwirtschaftlicher Sicht werden keine Bedenken vorgetragen.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der angrenzende Weg „Großer Weg“ nach Rücksprache mit der örtlichen Landwirtschaft eine landwirtschaftliche Relevanz besitzt und ungehindert nutzbar bleiben sollte.

3. LANDESPLANNERISCHE BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Nach Karte 1 der Raumstrukturgliederung befindet sich die Stadt Bad Neuenahr in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt gemäß Karte 5 ausgewiesen sowie dem Metropolraum Rhein-Ruhr zugeordnet. Nach Grundsatz G14, Kapitel 2.1.2 LEP IV, sollen die Entwicklungsmöglichkeiten aus der Zugehörigkeit zur europäischen Metropolregionen und ihren wirtschaftsstarken Bereichen auch für die angrenzenden Räume und benachbarten Regionen des Landes genutzt werden. Hierbei ist der rheinland-pfälzische Teil des Kooperationsraumes Bonn-Ahrweiler explizit genannt. Nach Grundsatz G15 sollen in diesen Bereichen die bestehenden Entwicklungschancen aufgegriffen und für die Eigenentwicklung genutzt werden.

Die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler ist gemäß LEP IV (2008) als Mittelzentrum und kooperierendes Zentrum (freiwillig) ausgewiesen und bildet einen mittelzentralen Verbund mit den Mittelzentren Remagen, Sinzig und Adenau (vgl. Karte 6 LEP 2008, G 41).

Nach Grundsatz G 26 hat sich die Eigenentwicklung an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang, den demografischen Rahmenbedingungen und den überörtlichen Erfordernissen zu orientieren. Art und Maß der Eigenentwicklung sind abhängig von der Bevölkerungszahl und inneren Struktur der Gemeinden sowie der langfristigen Tragfähigkeit der Infrastruktur.

Nach Ziel Z 31 wird angestrebt, die quantitative Flächenneuinanspruchnahme bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen.

In den Regionalplänen sind nach Ziel Z 32 mindestens für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Schwellenwerte als Ziele der Raumordnung zur weiteren Wohnbauflächenentwicklung vor dem Hintergrund der absehbaren demografischen

Entwicklung festzulegen. Diese Schwellenwerte sind unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz und bestehender Flächenreserven zu begründen.

Nach Ziel Z 34 hat die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie Gemischter Bauflächen (gemäß BauNVO) ausschließlich in räumlicher und funktionaler Anbindung an bereits bestehende Siedlungseinheiten zu erfolgen. Dabei ist eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROPI 2017)

Bad Neuenahr-Ahrweiler ist im neuen Regionalen Raumordnungsplan als Mittelzentrum im Schwerpunkttraum ausgewiesen.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind die Schwellenwerte zu beachten. Die Schwellenwerte ergeben sich nach Ziel Z 30 aus dem unter Berücksichtigung der »mittleren Variante« der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ermittelten Bedarf an weiteren Wohnbauflächen für das Gebiet des Flächennutzungsplans abzüglich des vorhandenen Flächenpotenzials (Innen- und Außenpotenzial) zum Zeitpunkt der jeweiligen Fortschreibung der Flächennutzungspläne. Hierzu ist folgende Berechnungsvorschrift zu verwenden:

Schwellenwert = Bedarfswert – Potenzialwert

Bedarfswert (Bedarf an weiteren Wohnbauflächen in ha) = Einwohnervorausberechnung zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans x Bedarfsausgangswert (nach Z 31) : Wohnbaudichte (nach Z32) x Planreichweite (Anzahl der Jahre zwischen Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung und Planungshorizont des Flächennutzungsplans) : 1.000

Potenzialwert (vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial in ha) = Außenpotenzial + verfügbares Innenpotenzial zuzüglich verfügbarer Baulücken

Als bestehende Flächenreserven bzw. vorhandenes Wohnbauflächenpotenzial gelten Wohnbauflächen gem. BauNVO zu 100% und Gemischte Bauflächen gem. BauNVO zu 50%.

Als Kenngrößen für den Bedarfsausgangswert werden mit dem Ziel Z 31 folgende Werte in Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt:

- für Orte mit Eigenentwicklung ein Bedarfsausgangswert von 2,0 WE/1.000 EW/a
- für grundzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 2,5 WE/1.000 EW/a
- für mittelzentrale Orte ein Bedarfsausgangswert von 3,0 WE/1.000 EW/a
- für das Oberzentrum Koblenz ein Bedarfsausgangswert von 4,3 WE/1.000 EW/a.

Folgende durchschnittlichen Dichtewerte (Wohnbaudichte in Wohneinheiten pro Hektar) sind der Berechnung der Schwellenwerte laut Ziel Z 32 zugrunde zu legen:

- für nicht-zentrale Orte mindestens 15 WE/ha
- für Grundzentren mindestens 20 WE/ha
- für Mittelzentren mindestens 25 WE/ha

- für das Oberzentrum mindestens 40 WE/ha.

Für die Darstellung von weiteren Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ist gemäß des Ziels Z 33 der bestimmte Schwellenwert zu beachten. Übersteigt das zum Zeitpunkt einer Teilstreifung eines vorbereitenden Bauleitplanes ermittelte, für eine Wohnbebauung geeignete Flächenpotenzial den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen (Schwellenwert), kann die Darstellung einer weiteren Wohnbaufläche durch die Rücknahme einer bestehenden, noch nicht realisierten Wohnbauflächendarstellung mindestens in gleicher Flächengröße erfolgen (sog. „Flächentausch“). Dabei darf der nach Z 30 zu quantifizierende Bedarf durch den Bedarf, der durch die weitere Wohnbauflächendarstellung befriedigt werden kann, nicht überschritten werden.

Der Planbereich befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll nach Grundsatz G 58 die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe, landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Nach der Begründung/Erläuterung zu Grundsatz G 58 weisen die landesweiten sowie die im Landschaftsrahmenplan dargestellten regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume in der Regel auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen auf. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion der Landschaft wird darüber hinaus durch Naturparke und Landschaftsschutzgebiete sowie durch die kleinräumig abgegrenzten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete regionaler Biotopverbund sowie in den Verdichtungsräumen und großen Tallagen der Region durch die regionalen Grünzüge geschützt.

Gemäß der Karte 5 des RROPI liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für den Regional Biotopverbund. In den Vorbehaltsgebieten regionaler Biotopverbund soll nach Grundsatz G 63 der nachhaltigen Sicherung der heimischen Tier- und Pflanzenwelt bei der Abwägung mit konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

In der Landschaftsrahmenplanung wird nach der Begründung/Erläuterung innerhalb des regionalen Biotopverbundes zwischen sehr bedeutenden und bedeutenden Flächen unterschieden. Grundlage für die Ausweisung sind die im Landschaftsrahmenplan dargestellten "bedeutenden" Flächen des regionalen Biotopverbundes. Unter anderem aufgrund neuerer Erkenntnisse aus der aktuellen Biotopkartierung und den Daten des LUWG zu den Leitarten wurden zusätzliche Flächen als bedeutend für den regionalen Biotopverbund mit aufgenommen:

- Flächen der aktuellen Biotopkartierung mit bestimmten Funktionen.
- Flächen im unteren Mittelrheintal, um eine durchgängige Verbundachse entlang der rechtsrheinischen Hänge zu erhalten.
- gesetzlich geschützte Bachtäler mit Feuchtwiesen und – brachen.
- Zusätzliche Lebensräume für Reptilien (Ergänzungs- und Verbindungsbereiche).
- Waldbestände innerhalb der Wildtierkorridore.

Die methodische Vorgehensweise bei der Zuordnung der Wertstufen wird im Anhang des Landschaftsrahmenplanes beschrieben.

Gemäß der Karte 4 des RROPI liegt das Plangebiet in einem Vorbehaltungsgebiet für besondere Klimafunktionen. In den Vorbehaltungsgebieten besondere Klimafunktion sollen gemäß Grundsatz G 74 besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

- Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung unterstützt werden,
- für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
- Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
- für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlagen für den Klimaschutz zu verbessern.

Die Begründung/Erklärung zu Grundsatz G 74 legt dar, dass als Vorbehaltungsgebiete für besondere Klimafunktion die thermisch stark belasteten Räumen sowie die klimatisch sensiblen Tallagen (Karte 4 RROPI) festgelegt sind. In diesen Räumen bestehen besondere Anforderungen an den Klimaschutz. Die klimatischen Bedingungen dürfen sich hier nicht verschlechtern, sondern sollen sich möglichst verbessern. Die thermische Belastung ist, ebenso wie die lufthygienische, besonders hoch in Gebieten, die zur Stagnation des Luftaustausches neigen. Grünflächen haben im Gegensatz zu den überbauten Bereichen positive klimaökologische Wirkungen (Staubfilterung, Temperaturausgleich usw.) und sollen daher vor allem in den klimatisch stark belasteten Räumen erhalten und erweitert werden. Immissionsschutzpflanzungen an Straßen sollen erhalten und gefördert werden. Hinweise zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im hochverdichteten Raum Koblenz/Neuwied durch Reduzierung der Emissionen geben der Luftreinhalteplan Koblenz-Neuwied von 1994 sowie der Luftreinhalteplan Koblenz 2008 - 2015. Ein Problem stellt insbesondere die Emissionsbelastung durch Straßenverkehr in den Tälern dar. Sie kann dazu führen, dass statt frischer Luft belastete Luft transportiert wird. In jedem Fall sollten in den Tälern Siedlungsvorhaben, die den Frischlufttransport behindern oder zu einer qualitativen Verschlechterung der transportierten Luft führen, vermieden werden.

4. FESTSTELLUNG DER RAUMVERTRÄGLICHKEIT / ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELEN UND GRUNDSÄTZEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

Im Rahmen des Anhörungsverfahrens sind durch die Fachplanungsträger keine Aspekte vorgetragen worden, die der Planungsabsicht aus Sicht der Landes- und Regionalplanung grundsätzlich entgegenstehen. Die dort genannten Aspekte sind auf der Ebene der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Die Planung auch vor dem Hintergrund des Grundsatzes G 26 LEP IV vertretbar, da die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, nicht zuletzt auch aufgrund der Ahrflut von 2021, die Entwicklung

von Wohnbauflächen, insbesondere außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Ahr, benötigt.

In diesem Zusammenhang ist auch in Bezug auf das Ziel Z 31 LEP IV die Planung als vertretbar zu betrachten. Gemäß den Schwellenwertberechnungen für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler, übersteigt der Bedarfswert bis 2040 das verfügbare Innenpotential mit ungefähr 42 ha (siehe unten), so dass davon auszugehen ist, dass ein weiterer Bedarf an zusätzlicher Außenentwicklung vorliegt.

Da es sich um die Ausweisung von Wohnbauflächen, deren Neuausweisung dem Ziel Z 32 LEP IV zu den Schwellenwerten für den prognostizierten Bedarf unterliegt, sind den Regelungen zu Ziel Z 32 LEP IV, sowie den Zielen Z 30-33 RROPI zu entsprechen.

Der Bedarfswert für die Stadt Bad Neuenahr-Ahrweiler für den Planhorizont 2040 entspricht etwa 58,6 ha. Davon werden 16,3 ha durch verfügbares Innenpotential gedeckt. Das Außenpotential beträgt 46,7 ha, womit der Schwellenwert insgesamt bei -4,3 ha liegt. Damit ist die Neuausweisung von Wohnbauflächen nur im Zuge eines Flächentauschs möglich. Dies ist vorliegend der Fall, da ein Flächentausch mit Teilen der anliegenden Wohnbaufläche geplant ist. Demnach entspricht die Planungen den Regelungen des Ziels Z 32 LEP IV, sowie den Zielen Z 30-33 RROPI.

In Bezug auf Z 34 LEP IV ist anzumerken, dass grundsätzlich ein Flächentausch mit Blick auf die konkrete Fläche (Lage und Zuschnitt) durchaus kritisch zu bewerten ist, da dies einen bandartigen Siedlungsansatz beinhaltet. Allerdings ist im vorliegenden Fall auch die Topographie innerhalb der engen Tallage des Lohrsdorfer Baches zu berücksichtigen. Zusätzlich ist die geringe Fläche (0,3 ha) zu berücksichtigen. Insofern ist dies ein Ansatz, der als solcher noch als vertretbar bewertet werden kann, der in der Folge jedoch nicht weiter in die freie Landschaft vorgeschoben und entwickelt werden sollte. Vor diesem Hintergrund halten wir die Planung letztlich mit dem Ziel Z 34 LEPIV gerade noch vereinbar.

Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes Erholung und Tourismus nach Grundsatz G 58 RROPI ist wegen der Größe und Lage des Plangebietes durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Dennoch ist dieser Grundsatz im Zuge der Abwägung mit dem zustehenden Gewicht insbesondere im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und der in diesem Zusammenhang zu definierenden Randeingrünung des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Fläche liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den Regionalen Biotopverbund. Diesem Umstand ist insbesondere dahingehend zusätzliche Bedeutung zuzurechnen, als das die Fläche laut Karte eine Verbindungsachse zwischen Vorbehaltsgebieten zu beiden Seiten der Fläche darstellt. Allerdings ist auch darauf hinzuweisen, dass diese Verbindungsachse schon durch die Straße „Großer Weg“ getrennt ist.

Weiterhin ist, auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, zu berücksichtigen, dass sich die Planung explizit dem Biotopschutz auf Teilen der als Wohnbaufläche ausgewiesenen, südlich angrenzenden Fläche dient. Insofern die Planung auch von der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt wird, halten wir die

Planung mit dem Grundsatz G 63 RROPI vereinbar. Dennoch sind die Aspekte dieses Grundsatzes fachgerecht zu erheben und im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf den Grundsatz G74 RROPI ist besonderer Wert auf die klimaökologischen Funktionen der Fläche zu legen. Die speziellen klimaökologischen Funktionen des bisher unbebauten Plangebietes insbesondere im Hinblick auf die mikroklimatischen Folgen der geplanten Maßnahmen in der umliegenden Siedlungsstruktur sind daher zur Ermittlung des erforderlichen Abwägungsmaterials umfassend und methodisch fachgerecht zu erheben und zu bewerten sowie anschließend im Rahmen der nachfolgenden Abwägung mit dem ihnen zukommenden besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Nach alledem halten wir die Planungsabsicht grundsätzlich für vertretbar, sofern im weiteren Verfahren nach BauGB zur Änderung des Flächennutzungsplans und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Grundlagen zur Beurteilung der Auswirkungen auf die vorgenannten Grundsätze methodisch fachgerecht ermittelt und im Rahmen der Abwägung mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt werden.

5. HINWEISE

Wir gehen davon aus, dass die in Kapitel 2 dieser Stellungnahme vorgetragenen, städtebaulich relevanten Aspekte im Zuge der Abwägung in den nachfolgenden Verfahren nach BauGB entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt und die zwingenden fachgesetzlichen Anforderungen beachtet werden.

Die nachfolgenden Fachstellen bitten ausdrücklich um weitere Beteiligung im Bauleitplanverfahren:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie
- Stadt Sinzig
- Rhein-Sieg-Kreis
- Industrie- und Handelskammer Koblenz

Für die nachfolgenden Fachstellen ist die Beteiligung im Bauleitplanverfahren entbehrlich:

- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie
Abteilung Erdgeschichte

Diese Stellungnahme ergeht im Benehmen mit der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (E-Mail vom 13.02.2024, Az.: 14 91 131 007 /41 MW) sowie mit Zustimmung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord -obere Landesplanungsbehörde- (Schreiben vom 27.03.24; Az.: 14 900-131 007/41).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hoppe