

### **3.4 Ortsgemeinde Dernau**

Bereits die Römer ließen sich im Ahrtal mit dem milden Klima nieder. Beim Bau der Keller des Dernauer Winzervereins im Jahre 1884 sowie bei verschiedenen anderen Gelegenheiten wurden Teile einer römischen Hofanlage (villa rustica) mit Warmwasseranlagen, Mosaiken, Badeanlage und einem Gräberfeld freigelegt. Des Weiteren traten Münzen aus dem 3. und 4. nachchristlichen Jahrhundert zu Tage.

Nach dem Ende der römischen Epoche 407 wurde Dernau von den Franken (Ripuarer) besiedelt. Die Reste zweier mittelalterlicher Wasserburgen mit den dazugehörigen Grabenanlagen waren bis in die fünfziger Jahre des 19. Jhs. in den Gemarkungen „Im Graben“ und „An der Burg“ wohl noch zu sehen.

Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte 893 im Prümer Urbar. Im Prümer Güteverzeichnis wurde in diesem Jahr ein Weinbergsareal in „degernavale“ oder auch „degeneranauale“ mit einem Ertrag von drei Fudern Wein jährlich aufgeführt. Diese Nennung weist auf den Weinbauort Dernau, in dessen Gemarkung der Kesselinger Klosterhof im klimatisch günstigeren Tal der Ahr Wein anbaute.

Mit den Orten Mayschoss und Rech gehörte Dernau zur recht kleinen Grafschaft Saffenburg. Im Laufe ihrer Geschichte wechselte die Saffenburg häufig ihre Besitzer und wurde seit dem 16. Jahrhundert nicht mehr permanent bewohnt. Zur Zeit des dreißigjährigen Krieges war die Saffenburg verschiedentlich Schauplatz von Hexenprozessen.

Nachdem die Hexenjäger aus Ahrweiler und von der Saffenburg von den Schweden 1632 vertrieben waren, wurden die Dörfer Dernau, Mayschoss und Rech von deren Truppen geplündert.

Bereits ca. fünfzig Jahre vorher (1588) war Dernau von den Landsknechten des Martin Schenk von Nideggen, in der Zeit als er Bonn besetzt hielt, geplündert worden.

Die Saffenburg wurde 1704 auf Veranlassung des Herzogs von Jülich zerstört, um zu verhindern, dass sich in Zukunft weiterhin Söldnertruppen hier festsetzen konnten.

Das in der Gemarkung Dernau liegende Kloster Marienthal wurde 1136 gegründet, in 1632 von den schwedischen Truppen geplündert, und 1646 von den Truppen Turenne's niedergebrannt. In 1699 komplett neu wieder aufgebaut, wurde das Kloster 1802 unter Napoleon im Rahmen der Säkularisierung aufgehoben. Im letzten Jahrhundert war es Teil einer staatlichen Weinbaudomäne. Dieser staatliche Weinbaubetrieb wurde 2004 von privaten lokalen Winzerbetrieben übernommen und weitergeführt bzw. weiter ausgebaut.

In den Jahren 1943-1944 entstand in Dernau mit dem Lager Rebstock ein geheimer Rüstungsbetrieb, in dem durch Zwangsarbeiter Bodenanlagen zum Abschuss von V2 Raketen produziert wurden.

Von 1960 bis 1972 entstand zwischen Dernau und Ahrweiler der Regierungsbunker der Bundesrepublik Deutschland. Er diente den damaligen Verfassungsorganen aus dem nahe gelegenen Bonn als Ausweichsitz für den Verteidigungsfall. Nach Ende des Kalten Krieges und dem Umzug der Regierung nach Berlin, verlor die Anlage ihre Bedeutung. 2006 wurde der Beschluss gefasst, einen kleineren Teil der weitläufigen Bunkeranlage in ein Museum des Kalten Krieges umzuwandeln, dessen Eröffnung am 1. März 2008 stattfand. Der größte Teil des Bunkers wird jedoch vermauert.

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Dernau#Geschichte>

### 3.4.1 Übergeordnete Planungen

#### Regionaler Raumordnungsplan:

Im Folgenden sind die für die Ortsgemeinde Dernau ableitbaren Kriterien des Regionalen Raumordnungsplanes in tabellarischer Form wiedergegeben. Weitergehende Angaben finden sich in der landesplanerischen Stellungnahme zu den jeweiligen Änderungsflächen.

Kriterien RROP		Einstufung OG Dernau	Ergänzende Bemerkungen
Raumstruktur	Strukturraumtyp:	2	
	Niedrige Zentren- erreichbarkeit:	---	
Zuordnung/ Betroffenheit	<b>Vorrang</b> /Vorbehalt Arten- u. Biotopschutz	<b>X</b>	Bereich der Ahraue östlich der Ortslage und östlich der Ahr zwischen Dernau und Rech
	<b>Vorrang</b> /Vorbehalt Landwirtschaft	<b>X</b>	Alle Weinanbauflächen
	Vorbehalt Erholung	X	Bereich südlich des Krausberg
	Erholungsraum	X	Flächendeckend
	Regionaler Grünzug	X	Gesamtes Gemeindegebiet
	Raum f. bes. Schutz des Landschaftsbildes	X	Gesamtes Gemeindegebiet
	Natura 2000: FFH- Gebiet	X	Siehe Karte 1 Schutzgebiete – Planung zum Landschaftsplan: Ahraue und angrenzender Berghang östlich der Ortslage = FFH, Bereiche südlich bzw. Östlich der Ahr = VSG
Funktions- zuweisung	Natura 2000: Vogelschutzgebiet	X	
	Funktion Gewerbe	---	
	Funktion Landwirtschaft	X	Dies bezieht sich auf den Weinbau
	Funktion Erholung*	X	

2 = verdichtet

3 = ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

4 = ländl. dünn besiedelt

\* gemäß Kurortegesetz

#### Leitbild der Verbandsgemeinde Altenahr:

Dernau kann sich aufgrund der Talflächen an der B 267 als Weinort noch stärker profilieren und seine gewerbliche Funktion vornehmlich auf den Weinbau konzentrieren.

Vor Ausweisung von Wohnbaulandflächen sollten die Voraussetzungen für die effektive Verfügbarkeit geschaffen werden.

Zwischen Dernau und Rech sollte der derzeit bestehenden Grünstreifen (Rebflächen) bestehen bleiben, es obliegt der Gemeinde Dernau, diese inhaltliche und optische Zäsur aufrecht zu erhalten.

#### Fachplanungen:

##### 1. Mineralöl-Produktenfernleitung der Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft mbH

Durch das Gebiet der Gemarkungen Dernau und Rech verläuft eine Mineralöl-Produktenfernleitung mit Fernwirkkabel und Leitungszubehör sowie Lichtwellenleiterbündel. Diese Leitungen werden in einem 10 m breiten, dinglich gesicherten Schutzstreifen betrieben und sind im Flächennutzungsplan vorschriftsmäßig gekennzeichnet.

Zu den Leitungsrechten und Schutzbestimmungen wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

## 2. Wehrbereichsverwaltung West:

Die Gemarkungen Dernau und Kalenborn sind jeweils randlich von dem ausgewiesenen Schutzbereich mit Radius 3.000 m um die Satellitenanlage betroffen:

In Dernau werden nur wenige 100 Quadratmeter im Bereich der nördlichen Gemarkungsgrenze von dem Schutzbereich überlagert (siehe Entwurf des FNP). Bauflächen sind hiervon nicht betroffen. Es gelten folgende Einschränkungen:

„Zum Schutz und zum Erhalt der Wirksamkeit der zum Einsatz kommenden Satellitenanlagen werden für die stationären Friedensausbildungstellen folgende Beschränkungen festgelegt:

1. Im Radius von 3.000 m um die Antennenanlage bedarf

- die Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher oder anderer Anlagen/Vorrichtungen, insbesondere von Gewerbebetrieben, Umspannstationen, Schweißmaschinen, elektrischen Weidezäunen / Bahnen, über oder unter der Erdoberfläche der Genehmigung durch die Schutzbereichsbehörde\* (§ 3 Abs. 1 SchBG).  
Eine maximale Bauhöhe (Rotorblattspitze von Windkraftanlagen) von 554,70 m ü.NN, welche mit einem Elevationswinkel von 5° gebildet wird, darf nicht überschritten werden.

...

*(2. und 3. betreffen Schutzradien, die außerhalb der VG Altenahr liegen und werden daher nicht wiedergegeben, Anm. d. Verw.)*

...

4. Für bauliche Anlagen /Vorrichtungen, mit Ausnahme von Windkraftanlagen, welche die unter Punkt (II.)1 genannte Bauhöhe nicht überschreiten, wird eine generelle Befreiung von der Genehmigungspflicht gem. § 3 Abs. 2 SchBG erteilt.

- Der vorübergehend beabsichtigte Aufbau von Anlagen (z.B. Baukräne), die in den Schutzbereich hineinragen, ist genehmigungspflichtig.

5. Die Errichtung von Windkraftanlagen ist in jedem Fall gem. § 3 Abs. 1 SchBG genehmigungspflichtig. Dieses gilt auch dann, wenn deren Bauhöhen (Rotorblattspitze) die unter Punkt (II.)1 angegebene Höhe nicht überschreiten.

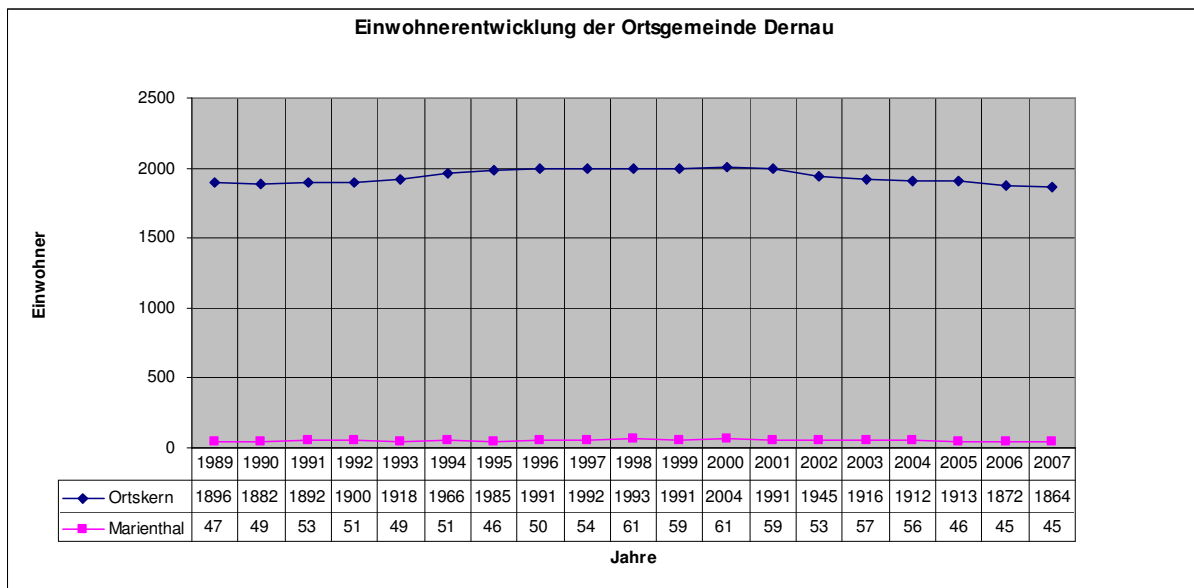
### Hinweis:

Eine solche Genehmigung wird regelmäßig nicht erteilt werden können, sofern die unter Pkt. (II.) 1. genannte Höhe überschritten wird.“

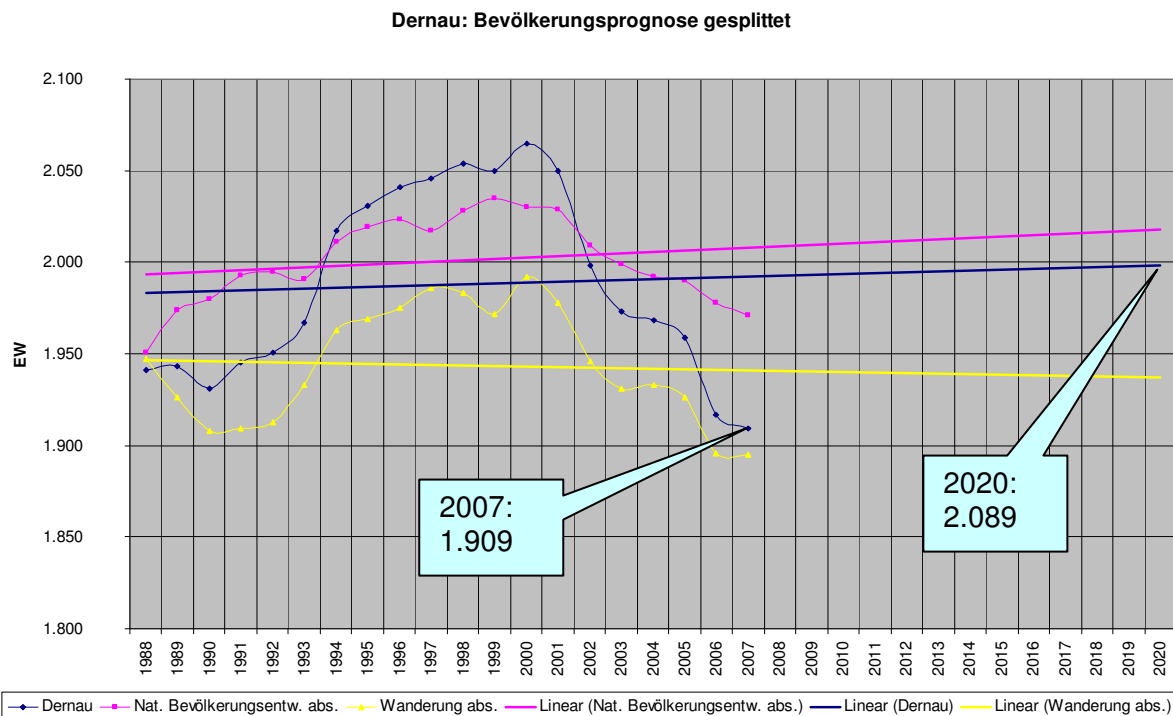
\* Schutzbereichsbehörde:

Wehrbereichsverwaltung West, ASt Wiesbaden  
Postfach 5902  
65189 Wiesbaden

### 3.4.2. Einwohnerentwicklung:



Nach einer Phase der Stagnation ist die Einwohnerentwicklung in Dernau seit 2001 auf das Niveau vom Anfang der 90er Jahre zurückgegangen. Der Grund für diese Entwicklung ist in der geringen Verfügbarkeit der durchaus vorhandenen Bauflächen zu suchen. Die Entwicklung im Ortsteil Marienthal verläuft auf entsprechend niedrigerem Niveau in etwa gleich.



Betrachtet man die Prognoseberechnung über den gesamten Aufzeichnungszeitraum, hat der relativ starke Einwohnerrückgang seit dem Jahr 2000 bereits eine Trendumkehr bei der Wanderung bewirkt, die sich bei anhaltender Tendenz auch in der Prognose der Gesamtentwicklung niederschlagen wird. Da die tatsächliche Entwicklung von mehr Faktoren beeinflusst wird, als in die schematische Trendberechnung einfließen, kann die Prognose nur als grobe Hilfestellung dienen. Es wird aber deutlich, dass die Ortsgemeinde zur Umkehr bzw. Abschwächung des

negativen Wanderungstrends dem Markt erschlossenes Bauland bereitstellen muss. Wenn eine Entwicklung der vorhandenen Baulücken an fehlenden privaten Initiativen scheitert, müssten die verbleibenden Bauflächen innerhalb der Gemeinde mittels eines Entwicklungsträgers und eines entsprechenden Baugebotes schnell und effizient für Bauwillige verfügbar gemacht werden.

### 3.4.3 Bauflächensituation

Obwohl im Ortskern noch zahlreiche Baumöglichkeiten gemäß § 34 BauGB existieren, stehen diese dem Markt nicht zur Verfügung, da sie von den Eigentümer aus verschiedenen Gründen vorgehalten werden: zur Weiternutzung als Weinberg, als Bauplatz für Kinder bzw. Enkel, als Altersvorsorge.

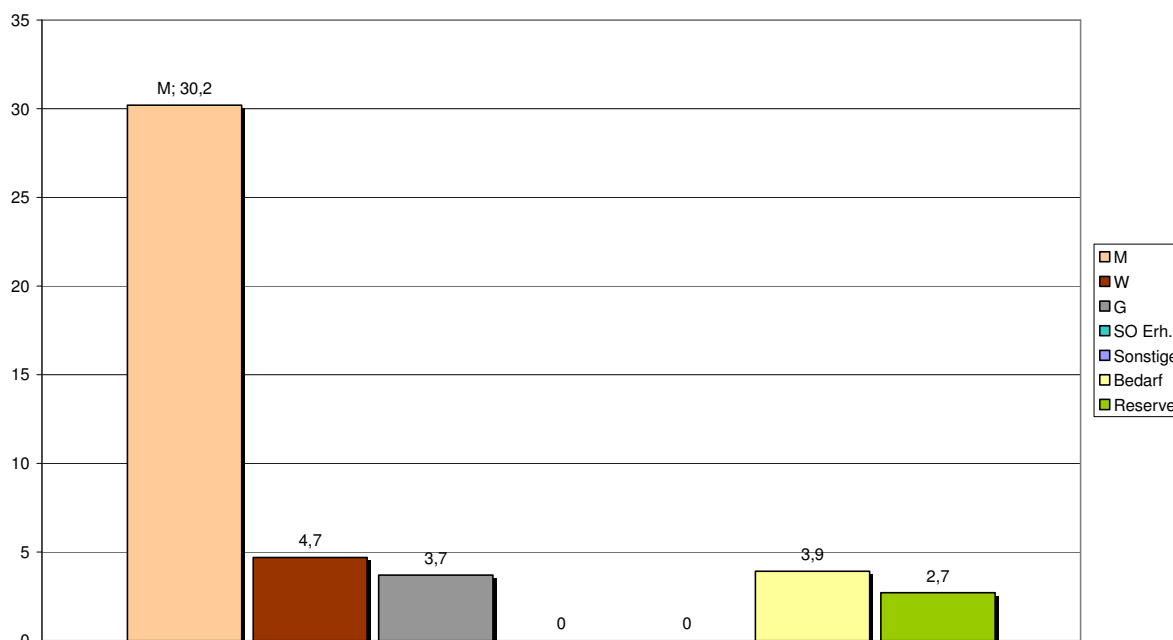
Bodenrichtwerte von bis zu 150 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen (Übersicht des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Ahrweiler zum 01.01.2008) im Vergleich zum Grundzentrum Altenahr mit max. 92 €/m<sup>2</sup> belegen das ungünstige Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Im Ortsteil Marienthal ist aufgrund der spezifischen Lage (topographisch begrenzte Flächenverfügbarkeit und Überschwemmungsgebiet der Ahr) abgesehen von einer planungsrechtlichen Sicherung des Altbestandes keine neue Flächenausweisung mehr möglich.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung werden die noch verfügbaren Bauflächen in Dernau ausgewiesen, dies soll jedoch mit der ausdrücklichen Empfehlung verbunden sein, dass die Bereitstellung der erschlossenen Flächen über einen Entwicklungsträger erfolgt und mit einem Baugebot innerhalb einer bestimmten Frist verbunden wird.

Die aktuelle Situation stellt sich wie folgt dar:

Bauflächensituation der Ortsgemeinde Dernau 2005 (ha)



**Wohnbauflächenbedarf-Ortsgemeinde-Dernau**

1. → Einwohnerentwicklung:

Bestand 2004: → → 1968 EW

Trendprognose 2020: → 2125 EW → Korrektur gem. Progn. Stat. LA für Kreis Ahrweiler (= -1,7%): → 2089 EW

EW-Zuwachs bis 2020: → 121 EW / 2,1 EW/WE = 58 WE

¶

2. → Sanierungsbedarf:

1% der WE vor 1918 pro Jahr

Geschätzt 10% der insgesamt 961 WE = 96 WE x 1% x 16 Jahre = 15 WE

¶

3. → Wohlstandsnachfrage:

Veränderung von 2,1 EW/WE 2004 zu geschätzt 1,9 EW/WE in 2020:

(EW 2020) 2089 / 1,9 = 1099 WE - (Anz. WE bei 2,1 EW/WE) 995 WE = 104 WE

¶

SUMME 1.-3.: → 177 WE bei 1,3 WE / Baumöglichkeit = 136 Baumöglichkeiten (BM)

Abzüglich anzurechnende Baulücken: → gem. § 30 u. 33 BauGB: → 24 BM x 80%\* = 19 BM

→ → → → → → gem. § 34 BauGB: → 102 BM x 50%\* = 51 BM

Bedarf: → → 136 - 70 BM = 66 BM = ca. 3,9 ha Bruttobauland\*\*

¶

Baulandreserven: Zaungärtenstr. → → 1,3 ha M-Fläche

→ → → Trensenhaus → → 1,4 ha M-Fläche

→ → → → → → → 2,7 ha

¶

Neubedarf: → 1,2 ha, → Flächenreserven werden als Bauflächen dargestellt, Grenze der Ortsgemeinde ist erreicht.

---

\* Berechnung gemäß Landesplanrichtlinien § 11 (3) a) 1  
 \*\* bei 450 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße und 30% Erschließungsanteil

¶  
 VGV Altenahr, Bauabteilung: Dipl.-Ing. R. Hoffmann → → → → → → → → → → Stand: Okt. 2009

In der Bedarfsberechnung wurde die für den Kreis Ahrweiler durch das statistische Landesamt prognostizierte demographische Entwicklung bereits durch einen Abzug von 1,7 % von der potenziellen Einwohnerzahl 2020 berücksichtigt.

### 3.4.4 Fortschreibung der Ortslagepläne

Sofern in der nachfolgenden Tabelle Veränderungen nach dem erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgenommen wurden, sind diese farbig hellgrün hinterlegt.

Ergänzend wurden notwendige redaktionelle Änderungen (Flächenzugehörigkeit) mit aufgenommen, die sich jedoch kaum auf die Flächenbilanz auswirken (z.B. Bereinigung einer Flächenüberschneidung).

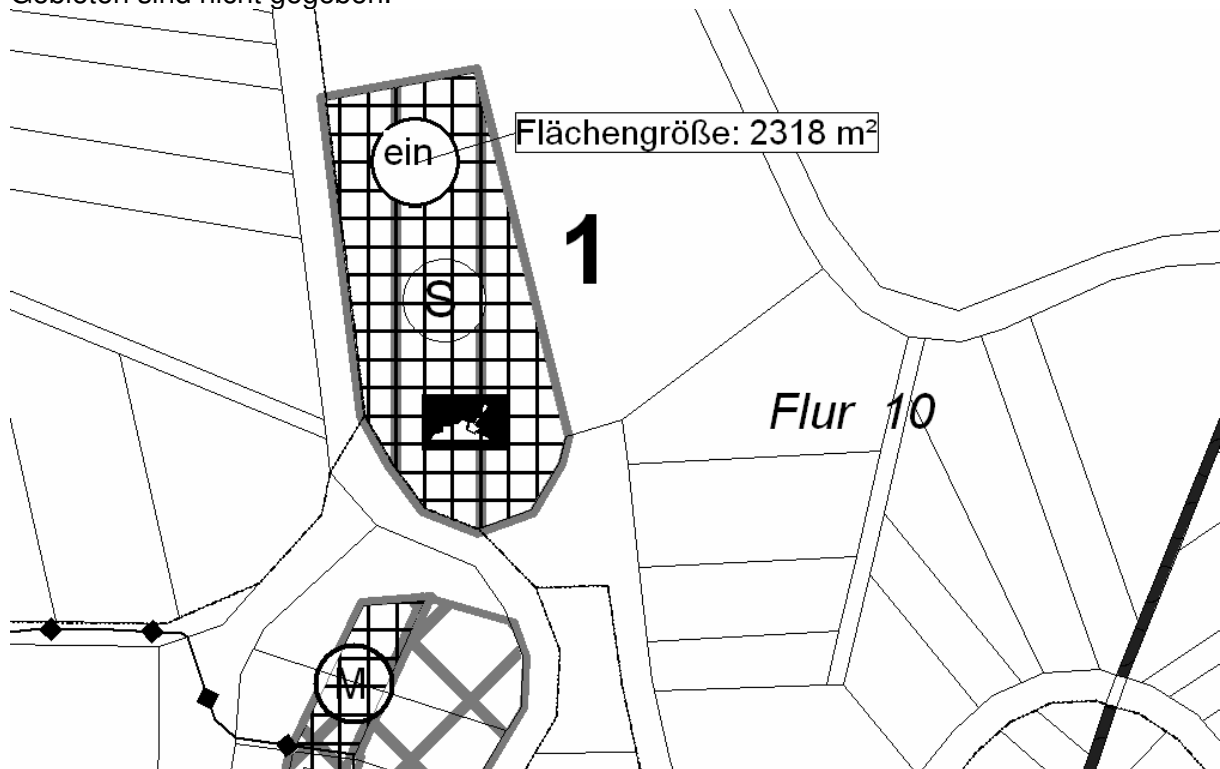
		<b>DERNAU</b> (Rechnerischer Bedarf: 1,2 ha)	<b>FNP-Flächen (ha)</b>					
			<b>M</b>	<b>W</b>	<b>G</b>	<b>SO</b>	<b>Sonstige</b>	<b>Summe M+W:</b>
		<b>Bestand 2005</b>	<b>30,2</b>	<b>4,7</b>	<b>3,7</b>	<b>0,4</b>		<b>34,90</b>
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Vorschlag:</b>	<b>Änderungen mit Bezeichnung:</b>						
		<b>Dernau:</b>						
<b>1</b>	<b>OG/VGV</b>	Einbeziehung komm. Bauhof (ehem. Bunker)				0,23		
<b>2</b>	<b>VG</b>	Einbez. nördl. Bachstr. (Bestand)	0,09					
<b>3</b>	<b>VG</b>	Einbez. nördl. Winzergenossensch. (Best.)	0,03					
<b>4</b>	<b>VG</b>	Einbez. nördl. Bonner Str.(Bestand)	0,06					
<b>5</b>	<b>OG</b>	Zusätzl. Fl. nördl. Bonner Str.	0,18					
<b>6</b>	<b>VG</b>	Herausn. unterhalb K 35 (Steillage, Bodengutachten)	-0,28					
<b>7</b>	<b>VG</b>	Herausn. Westl. Zaungartenstr. (Steillage)	-0,1					
<b>8</b>	<b>VG</b>	Umwandlung: Grünfl. --> M-Fläche	0,74				-0,74 (Grünfläche)	
<b>9</b>	<b>VG</b>	Zusätzl. Fl. Zw. Zaungartenstr. u. GE	0,97					
<b>10</b>	<b>OG/VGV</b>	Zusätzl. Fläche nördl. GE-Gebiet			0,99			
<b>11</b>	<b>VG</b>	Einbez. Südl. GE-Gebiet (Bestand)			0,26			
<b>11a</b>	<b>VG</b>	Natur- und Landschaftsschutz für Weinberge (bebauungsfrei)					8,20 (Landwirtsch./Weinbau)	
<b>12</b>	<b>VG</b>	Umwidmung: Grünfl.-->M-Fläche (ED-Tankst.)	0,38				-0,38 (Grünfläche)	
<b>13</b>	<b>VG</b>	Einbez. Östl. Ahrweg (Best.)	0,07					
<b>14</b>	<b>VG</b>	Einbez. Auf der Wacht (Best.)	0,04					
<b>15</b>	<b>VG</b>	Umwandlung Grünfläche: Bolzplatz-->Friedhof						
		<b>Marienthal:</b>						
<b>16</b>	<b>VG</b>	Einbez. Marienthal Kloster u.a. (Bestand)	0,81					
		Zusätzl. Fläche Marienthal Kloster u.a.	0,4					
<b>(17)</b>		(entfällt gem. Beschluss VG-Rat v. 04.10.07)						
		<b>Saldo:</b>	<b>3,39</b>	<b>0,00</b>	<b>1,25</b>	<b>0,23</b>		<b>+ 3,39</b>
		<b>Einbeziehung</b>	<b>1,1</b>	<b>0</b>	<b>0,26</b>	<b>0,23</b>		<b>1,1</b>
		<b>Herausnahme</b>	<b>-0,38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>- 0,38</b>
		<b>Zusätzl. Fläche</b>	<b>1,55</b>	<b>0</b>	<b>0,99</b>	<b>0</b>		<b>1,55</b>
		<b>Planungsstand Mai 2009:</b>	<b>33,59</b>	<b>4,7</b>	<b>4,95</b>	<b>0,63</b>		<b>38,29</b>

### **OG Dernau, Fläche Nr. 1 (Verlängerung der Bachstraße)**

Einbeziehung Bestand in der oberen Bachstraße:

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“

Befestigte, voll versiegelte Fläche des ehem. Regierungsbunkers wird in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ umgewandelt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht nicht, Restriktionen aus dem Landschaftsplan bzw. Natura-2000-Gebieten sind nicht gegeben.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

#### Fläche 1: Verlängerung der Bachstraße (0,2 ha)

Nach alledem können wir die planerische Fassung des Bauhofes dann noch als vertretbar werten, soweit die genannten immissionsschutzrechtlichen Aspekte im Zuge der weiteren Verfahrensschritte zum Flächennutzungsplan nach BauGB abschließend gelöst werden können.

#### Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Sonderbaufläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 96 f.). Besonders emittierende Betriebs- und Lagerflächen sind im nördlichen Teil des Grundstückes unterzubringen. Ggf. sind Schutzvorkehrungen zu ergreifen, die Emissionen am Ort der Entstehung zurückhalten.

Ein Bauhof würde der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz entsprechen, die einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung erfordert. Der horizontale Abstand zur Mischbaufläche ist deutlich geringer, für lärmintensivere Nutzungen ist daher der nördliche Teil des Grundstückes vorzusehen. Dabei wird auch in die Betrachtung einbezogen, dass der Bauhof bzw. das Baustofflager der Ortsgemeinde Dernau deutlich geringer frequentiert werden als ein vergleichbarer Gewerbebetrieb. Aufgrund der günstigen topographischen Bedingungen (Sonderbaufläche liegt im südlichen Teil 5 m, im nördlichen 19 m höher als OKG der nächstgelegenen Wohnbaufläche, wodurch eine Abschirmwirkung gegenüber der Mischbaufläche entsteht) und der o.a. Möglichkeit der gestaffelten Anordnung lassen sich Beeinträchtigungen durch entsprechende Festsetzungen



in der verbindlichen Bauleitplanung (Satzung) bzw. Auflagen in der Baugenehmigung vermeiden.

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort mit einem aufstehenden Gebäude bereits als Bestandteil der Bunkeranlage Marienthal genutzt wurde.

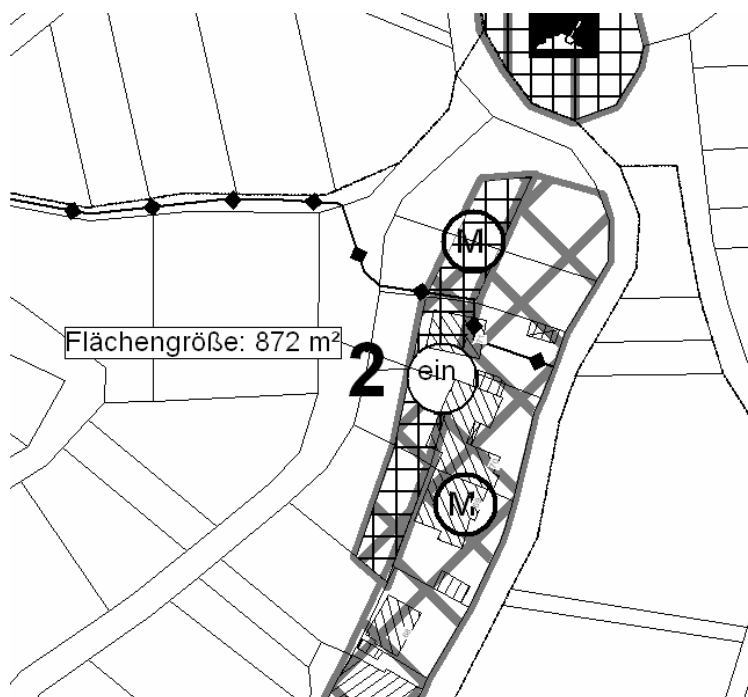
**OG Dernau, Fläche Nr. 2 (Obere Bachstraße)**

Einbeziehung Bestand in der oberen Bachstraße:

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Ziel der Flächenausweisung ist die planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestands auf den noch ebenen, rückwärtigen Grundstücksteilen, wo sich neben dem Wohnhaus Bachstraße 71 notwendige Nebenanlagen (Carport bzw. Garage, Terrassen) befinden. Aufgrund des insgesamt stark begrenzten Flächenangebotes soll durch die Erweiterung der Mischbaufläche die bauliche Ausnutzung der ebenen Grundstücksteile ermöglicht werden. Der nördlich und westlich angrenzende Hang bleibt weiterhin ausgenommen (Bauflächen wurden nach Luftbildauswertung redaktionell an den Verlauf des Hangfußes angepasst). Eine weitergehende Nachverdichtung bzw. Weiterentwicklung des Siedlungsteils ist aufgrund der Topographie und der Erschließungssituation nicht möglich. Das Plangebiet ist bereits durch Gebäude und Hausgärten geprägt, so dass nur eine untergeordnete Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz aufweist. Unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten weist das Plangebiet aufgrund seiner Lage in einem Taleinschnitt nur eine geringe Qualität auf.

Vogelschutz- und FFH-Gebiete befinden sich in einer Entfernung von > 500m und werden durch die zusätzliche Mischbaufläche nicht berührt. Die Untersuchung hinsichtlich Arten- und Biotopschutz hat ergeben, dass geschützte Bereiche gemäß § 28 LNatSchG nicht kartiert sind, auch ergibt die Prüfung des Biotopkatasters keine Nennung. Es bestehen nur eingeschränkte Brutmöglichkeiten für Allerweltsarten (Ubiquisten). Aufgrund der isolierten Lage inmitten der intensiv genutzten Weinberge hat das Plangebiet keine Bedeutung als Vernetzungselement (siehe Umweltbericht, Seite 98 f.).



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 2: Obere Bachstraße (0,1 ha)

Infolge dessen kann der Fläche landesplanerisch nur dann zugestimmt werden, wenn eine Verträglichkeit im Zuge der weiteren Verfahren nachgewiesen werden kann. Hier- auf ist in der Begründung vertiefend einzugehen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Mischbaufläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 98 f.).

Erschließung:

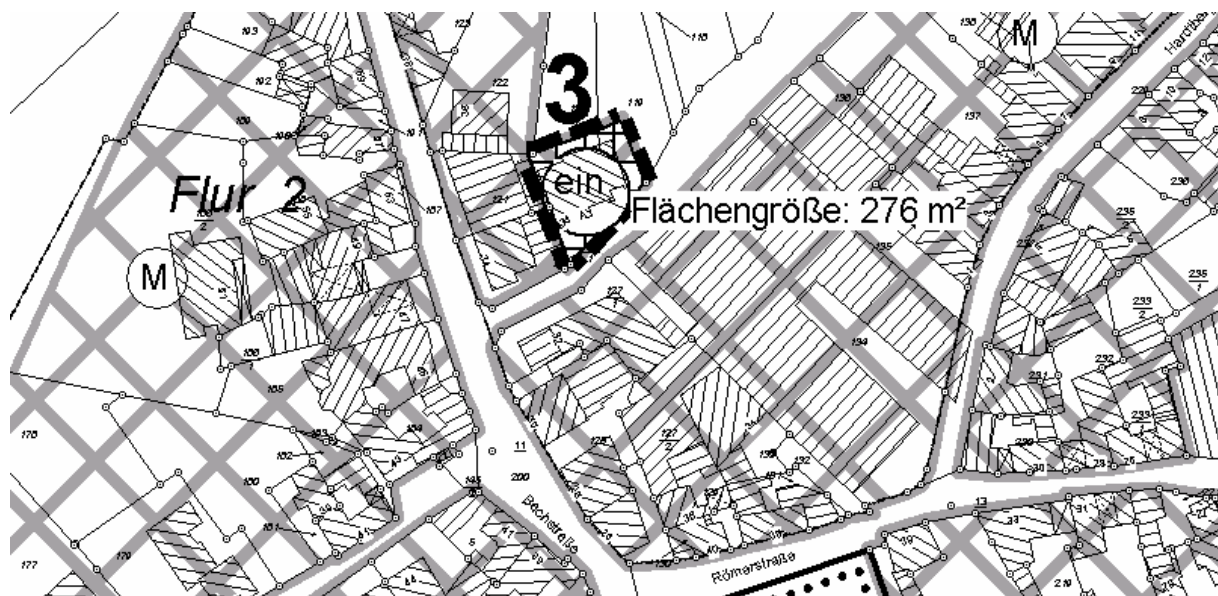
Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits integriert ist.

**OG Dernau, Fläche Nr. 3 (Bachstraße, nördlich Winzergenossenschaft)**

Einbeziehung genehmigter Bestand nördl. der Winzergenossenschaft (mittlere Bachstraße):

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Eine Erweiterung ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht möglich.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 3: Bachstraße (nördlich Winzerverein) (0,03 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Umplanung landesplanerisch zustimmen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

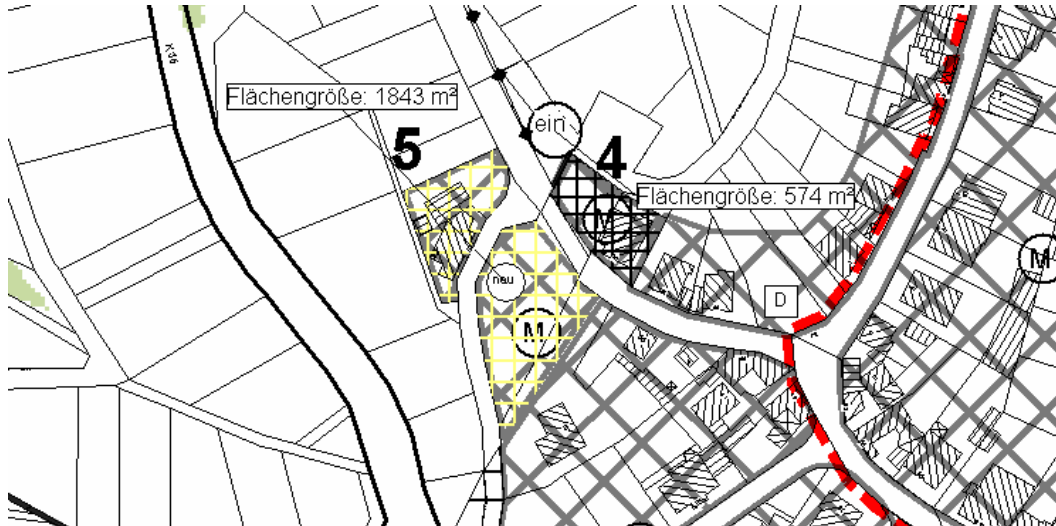
Da es sich um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt, wurde keine Umweltprüfung durchgeführt.

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort mit einem aufstehenden Gebäude bereits genutzt wird.

### OG Dernau, Flächen Nr. 4 und 5 (Obere Bonner Straße)

4 Einbeziehung v. genehmigtem Bestand (Bonner Str.), Bisher: Fl. für Landwirtsch. Künftig: M  
5 Zusätzliche Baufläche (Bonner Straße) unter Einbeziehung von Bestand. Auf die ursprünglich vorgesehene Erweiterung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße wird gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007 verzichtet. Die Ausweisung folgt damit den Vorgaben der landesplanerischen Stellungnahme. Die Größe der Fläche Nr. 5 reduziert sich von 0,82 ha auf jetzt 0,18 ha.  
Bisher: Fläche für Landwirtschaft Künftig: M



Mit der Einbeziehung der Flächen 4 und 5 soll die Baufläche im Bereich der Bonner Straße geordnet, am Bestand orientiert ergänzt und als Ortsrand von Dernau definiert werden. Eine weitergehende Bebauung in den Taleinschnitt hinein ist nicht mehr vorgesehen.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

#### Fläche 4: Obere Bonner Straße (0,06 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Umplanung landesplanerisch zustimmen

#### Fläche 5: Obere Bonner Straße (0,8 ha)

Nach alledem können wir der Flächenausweisung nur in dem in nachstehender Abbildung (Abb. 5) dargestellten Umfang zustimmen. Die übrigen Flächen sind aus landesplanerischer Sicht nicht zustimmungsfähig. Diese Aspekte unterliegen, da die übrigen Teilbereiche der Fläche 5 gegen verbindliche Ziele des Regionalplans verstoßen, wegen der Bindungswirkung des § 1 Absatz 4 BauGB auch nicht der Abwägung. Hierauf wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich aufmerksam gemacht.

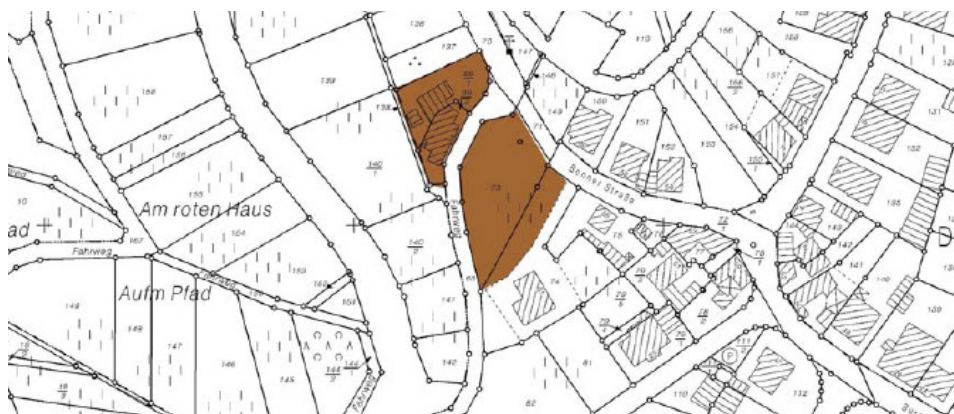


Abb.5: Abgrenzung der Fläche Dernau 5 – Zustimmungsfähiger Teilbereich

Ergebnis der Umweltprüfung:

Da es sich um Flächen handelt, die nach § 34 BauGB dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen wären, wurde keine Umweltprüfung durchgeführt.

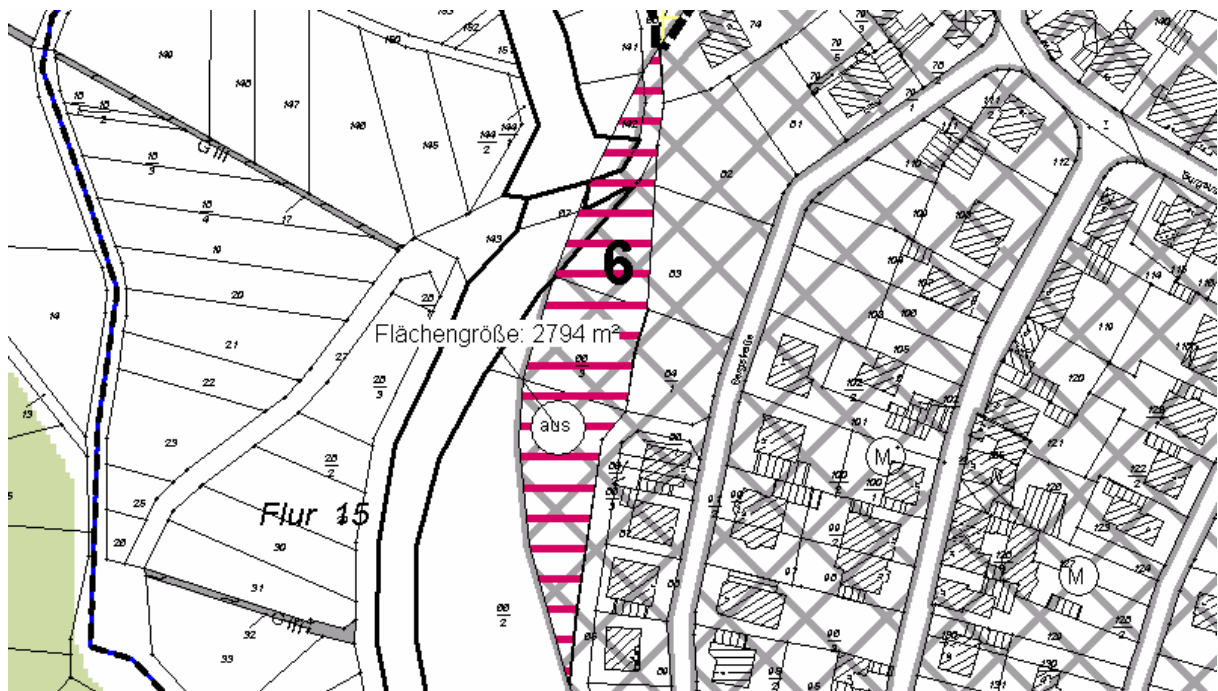
Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da über die Bonner Straße aufgrund des Gebäudebestandes bereits eine ausreichende Erschließung vorhanden ist.

**OG Dernau, Fläche Nr. 6 (Zwischen K 35 und Bergstraße)**

Herausnahme unterhalb der Kreisstraße 35: Steillage, negatives Bodengutachten liegt vor

Bisher: M Künftig: Fläche für Landwirtschaft



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

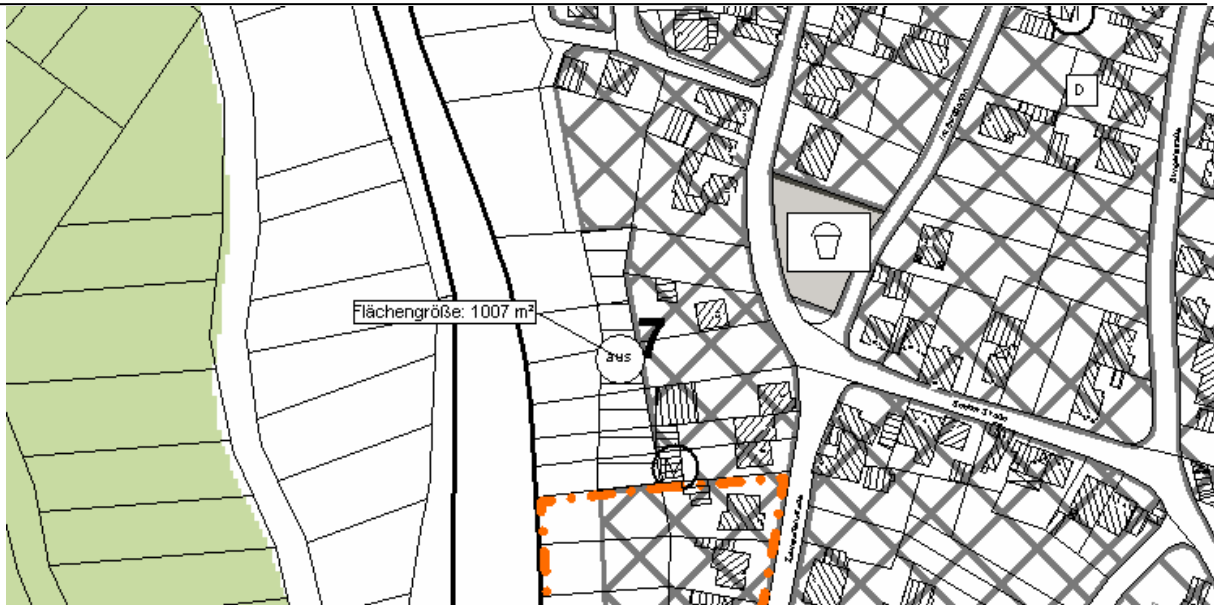
Fläche 6: Zwischen K 35 und Bergstraße (0,3 ha)

Infolge dessen findet die beabsichtigte Planänderung die volle landesplanerische Zustimmung.

**OG Dernau, Fläche Nr. 7 (Bereich zwischen K 35 u. nördl. Zaungartenstraße)**

Herausnahme unterhalb der Kreisstraße 35: Steillage, Gefahr der Hangrutschung (siehe Erläuterung zu Fläche Nr. 6)

Bisher: M Künftig: Fläche für Landwirtschaft



**OG Dernau, Fläche Nr. 8 (K 35, Bereich Zaungartenstraße bis B 267)**

**Flächenumwandlung an der Kreisstraße 35:**

**Bisher:** Schutzgrünstreifen **Künftig:** M

Reduzierung der Schutzgrünstreifen auf durchschnittl. 10,0 m zur Ermöglichung einer Abpflanzung und Bebauung der Grundstücke unter Einhaltung der Abstände nach Landes- bzw. Bundesstraßenrecht. Die bis zu 30 m breiten Grünstreifen bewirken nur einen unwesentlich größeren Schutz als 10 m breite Streifen und stellen aufgrund des Unterhaltungsaufwandes eine Belastung für Eigentümer bzw. Gemeinde dar.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):  
(bezogen auf noch 5,0 m breite Schutzstreifen!)

Fläche 8: K 35, Bereich Zaungartenstraße bis B 257 (0,8 ha)

Nach alledem halten wir die beabsichtigte Planung landesplanerisch noch für vertretbar, bitten jedoch im Zuge der weiteren Planung insbesondere auf die Aspekte der Vernetzung innerörtlicher Grünflächen und Freiräume mit der umgebenden Landschaft vertieft einzugehen. Auf das Erfordernis, die naturschutzfachlichen Belange im weiteren Verfahren hinreichend abzuarbeiten wird hingewiesen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Der schmale Grünzug entlang der Kreisstraße ist von untergeordneter Bedeutung für die Vernetzung zwischen Ahrhängen und Ahr.

Die Reduzierung der Schutzgrünfläche ist daher unter folgenden Gesichtspunkten bedingt vertretbar:

Festlegung des Schutzgrünstreifens auf 10 m Breite beidseitig der Straße, lockere Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen 2. Ordnung. (Nach Möglichkeit öffentliche Grünfläche (siehe Umweltbericht, Seite 100 f.).

In Anlehnung an das Ergebnis der Umweltprüfung wird die Grünfläche wie folgt auf 10 m verbreitert: Die innerhalb der dargestellten Straßenverkehrsfläche bereits bestehende Schutzgrünflächen, die z.T. neben dem Fahrbahnrand beginnen, wurden mittels Luftbildanalyse miterfasst und in einen 10 m breiten Schutzgrünstreifen integriert.

Die zur Umwandlung in Mischbaufläche vorgesehenen Bereiche fallen dadurch etwas kleiner aus (die ursprünglichen 0,87 ha M-Fläche reduzieren sich um 0,13 ha auf 0,74 ha).

Eine Darstellung als öffentliche Grünfläche ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der aktuellen Nutzung (z.T. Verkehrsgrün, z.T. Weinbau) nicht realistisch.

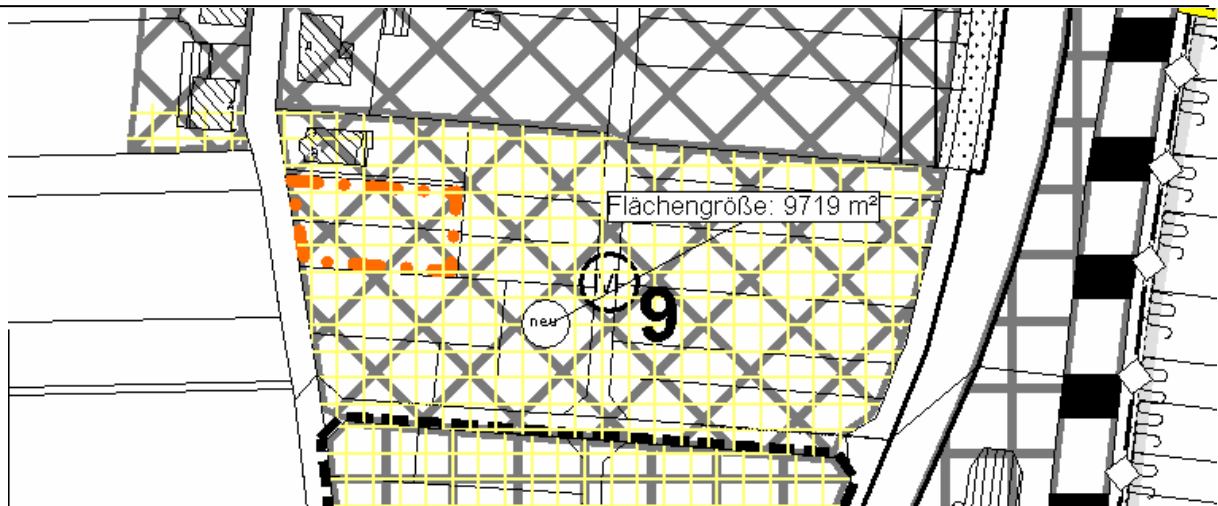
**OG Dernau, Fläche Nr. 9 (Südliche Zaungartenstraße)**

Landesplanerische Stellungnahme: vom 22.09.97, Az.: Z05-LP-FNP-6

Zusätzliche Baufläche (südl. Zaungartenstraße) unter Einbeziehung einer rechtsverbindl. Ergänzungssatzung (siehe roten Geltungsbereich, Genehmigungsbescheid vom 01.09.2004, Az.: 1.3-BLPL-S6-6)

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Erweiterung der Baufläche im Rahmen der Eigenentwicklung und als Abschluss der baulichen Entwicklung Dernaus. Aufgrund der integrierten Lage zwischen bestehender Baufläche und Gewerbegebiet Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft(sbild). Mögliche Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH, VSG in jeweils ca. 100 m Entfernung), keine Restriktionen aus dem Landschaftsplan



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 9: Südliche Zaungartenstraße (1,0 ha)

Nach alledem halten wir die Darstellung der Mischbaufläche im neuen Flächennutzungsplan landesplanerisch dann noch für vertretbar, wenn im Zuge der weiteren Verfahren dargelegt werden kann, dass die klimatischen Aspekte einer weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich nicht entgegenstehen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die möglichen Immissionskonflikte mit dem bestehenden und geplanten südlich unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bauflächen im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens im Grundsatz bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung abzuarbeiten ist.

Die Flächen sind im Rahmen der städtebaulichen Bilanz als neue Mischbauflächen zu werten und entsprechend darzustellen.

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Mischbaufläche ist bedingt vertretbar (siehe Umweltbericht, Seite 102 f.).

Es ist mit dem Verlust der ausgleichenden Funktionen bei belastenden Wetterlagen zu rechnen. Die Verbauung der Frischluftschneise lässt negative Auswirkungen auf flussabwärts gelegene Siedlungen erwarten, die gemäß LEP III als belastet bis stark belastet gelten. Daher sollen primär bestehende Baumöglichkeiten innerhalb der Ortslage genutzt werden.

Sofern die Fläche überplant wird, ist eine starke Durchgrünung des Gebietes erforderlich.

Mit der Ausweisung der Fläche Nr. 9 hat die Ortsgemeinde Dernau alle Möglichkeiten für eine flächenhafte Siedlungsentwicklung ausgeschöpft. Zusammen mit den bereits behördenverbindlichen Mischbauflächen zwischen Zaungartenstraße und Bundesstraße 267 („Burggarten“ / „Im Äuelchen“ mit ca. 0,97 ha) bzw. nördlich der Kreisstraße 35 („Am Trensenshaus“ mit ca. 1 ha) stehen künftig etwa 2,9 ha Bruttobauland zur Verfügung. Um die freie Verfügbarkeit der Bauflächen zu sichern und so auch Fehlinvestitionen in Erschließung zu vermeiden, sollen diese nur dann entwickelt werden, wenn über Zwischenerwerb der Flächen durch die Ortsgemeinde oder einen Entwicklungsträger gesichert werden kann, dass eine zeitnahe Umsetzung der Bebauung durch vertragliche Vereinbarungen vorgegeben ist.

Alle genannten Flächen sind derzeit weinbaulich genutzt. Die Frage, welcher Teilbereich zuerst bebaut werden kann, hängt somit auch von der Entwicklung des Weinbaus ab. Es ist jedoch in jedem Fall durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass im Falle einer Bebauung die klimatischen Beeinträchtigungen durch Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (max. 0,3) und wirksamer Durchgrünungsmaßnahmen minimiert werden.

Hinsichtlich der potentiellen Belastung der Fläche Nr. 9 durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet wird auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verwiesen, der im Entwurf bereits eine Staffelung des Emissionsgrades auf der Basis des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz beinhaltet. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen Emissionen auf der Basis der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), z.B. durch Kontingentierung nach der künftigen DIN 45691 oder immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP).

#### Erschließung:

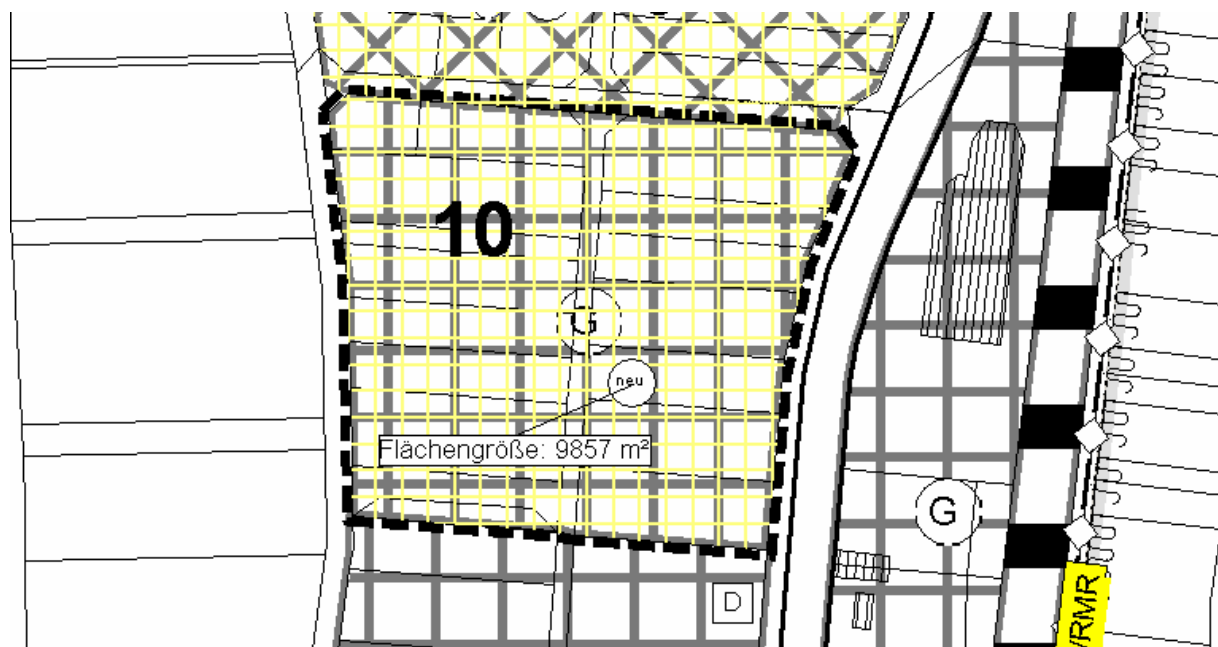
Die Erschließung kann nur über die südliche Zaungartenstraße erfolgen, die Anlage einer weiteren Zufahrt von der Bundesstraße bzw. der Kreisstraße ist weder unter Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit vertretbar noch wirtschaftlich sinnvoll.

#### **OG Dernau, Fläche Nr. 10 (Nördlich der Gewerbefläche)**

Landesplanerische Stellungnahme: vom 29.08.01, Az.: 1.3-LP-FNP20-6

Zusätzliche Baufläche (nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes) gemäß im Verfahren befindl. Bebauungsplan (Parallelverfahren):

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: G



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):



#### Fläche 10: Nördlich des Gewerbegebietes (1,0 ha)

Nach alledem halten wir die Darstellung der gewerblichen Baufläche im neuen Flächennutzungsplan landesplanerisch dann noch für vertretbar, wenn im Zuge der weiteren Verfahren dargelegt werden kann, dass die klimatischen Aspekte einer weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich nicht entgegenstehen.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die möglichen Immissionskonflikte mit dem bestehenden und geplanten nördlich unmittelbar angrenzenden Mischbauflächen im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens im Grundsatz bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung abzuarbeiten ist. Erforderlichenfalls ist die Nutzung durch Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sub>e</sub>) statt der hier beabsichtigten G-Fläche zu begrenzen und die Gebietsstruktur zu gliedern.

#### Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Mischbaufläche ist bedingt vertretbar (siehe Umweltbericht, Seite 105 f.).

Es ist mit dem Verlust der ausgleichenden Funktionen bei belastenden Wetterlagen zu rechnen. Die Verbauung der Frischluftschneise lässt negative Auswirkungen auf flussabwärts gelegene Siedlungen erwarten, die gemäß LEP III als belastet bis stark belastet gelten. Durch Bedarfslenkung und Ausschöpfung vorhandener Baupotentiale soll die Erhaltung der Offenlandfläche möglichst gesichert werden.

---

Hinsichtlich der potentiellen Belastung der nördlich angrenzenden Mischbaufläche durch das Gewerbegebiet wird auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan verwiesen, der im Entwurf bereits eine Staffelung des Emissionsgrades auf der Basis des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz beinhaltet. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung der zulässigen Emissionen auf der Basis der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm), z.B. durch Kontingentierung nach der künftigen DIN 45691 oder immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP). Ziel ist von den geltenden Immissionsrichtwerten ausgehende Staffelung der zulässigen Emissionen im Gewerbegebiet.

Das Gewerbegebiet Dernau ist als Projekt der Eigenentwicklung anzusehen: Es soll vor allem dazu dienen, ansässigen Gewerbe-, Handwerks- und größeren Winzerbetrieben, die aufgrund ihres Raumbedarfs oder ihrer Emissionen innerhalb der Ortslage nicht mehr bestehen können, Ausweich- und Entwicklungsspielraum zu bieten. Aufgrund der topographischen und ökologischen Situation im Ahrtal bietet das teilweise bereits bebaute Gebiet die einzige Möglichkeit für eine standortnahe Gewerbeansiedlung zwischen Ahrweiler und Ahrbrück.

Zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu einer Randbegrünung zu treffen. Eine innere Durchgrünung soll ebenfalls festgesetzt werden, muss jedoch flexibel gehalten bzw. an den jeweiligen betrieblichen Erfordernissen orientiert werden.

Gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007 schließt sich südlich an das Gewerbegebiet eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an, die den Talbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortslage Rech aus landschaftsoptischen und klimatischen Gründen sichern und von Bebauung freihalten soll. Hierdurch soll u.a. einer weiteren Zersiedelung des Ahrtales durch Ansiedlung von privilegierten Vorhaben entgegengewirkt werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Minimierung des durch das Gewerbegebiet verursachten Eingriffes in die klimatischen Gegebenheiten.

Erschließung:

Die ordnungsgemäße, mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Erschließung ist Kern des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, der alle notwendigen Regelungen hierzu enthält.  
Das Flurstück 265/1 wurde aus der Darstellung der Gewerbefläche und dem Bebauungsplan ausgeklammert, es verfügt über eine auf Sondernutzungsrecht basierende Zufahrt von der B 267.

Sonstige Vorgaben:

Gemäß Abwägungsergebnis schließt sich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an, die den Talbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der Ortslage Rech aus landschaftsoptischen und klimatischen Gründen sichern und von Bebauung freihalten soll.

**OG Dernau, Fläche Nr. 11 (Südlich der Gewerbefläche)**

Landesplanerische Stellungnahme: vom 29.08.01, Az.: 1.3-LP-FNP20-6

Zusätzliche Baufläche (südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes) gemäß im Verfahren befindl. Bebauungsplan (Parallelverfahren):

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: G

Die zunächst als Lagerfläche des nördlich angrenzenden Stahlbaubetriebes genutzte Fläche weist bereits seit längerem eine eigenständige Folgenutzung auf, ist also bereits deutlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Zur Sicherung des bestehenden Betriebes und zur städtebaulichen Abrundung des Gewerbegebietes nach Süden hin soll die Fläche 11 noch in das Gewerbegebiet einbezogen werden. Nur auf diese Weise kann auch der bestehende Nutzungskonflikt zwischen den Gewerbebetrieben und dem südlich des Gebietes liegenden Wohngebäude planerisch gelöst werden.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 11: Südlich des Gewerbegebietes (0,3 ha)

Demzufolge bitten wir die Ausweisung des Bereichs als gewerbliche Baufläche im Zuge der weiteren Abwägung kritisch zu überprüfen. Wir empfehlen darüber hinaus, die Flächen außerhalb des baulichen Bestands als Flächen für zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB darzustellen und in Umsetzung der Planung zeitnah mit entsprechenden Maßnahmen für die genannten Zwecke zu sichern. Sollte der Planungsträger an der Planung festhalten, so empfehlen wir dringend die weiteren Offenlandkorridore zwischen den benachbarten Ortslagen durch entsprechende Darstellungen zu sichern.

(Zu den Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme siehe Fläche Nr. 11a!)

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Ausweisung der Gewerbefläche ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 106 f.).

Erschließung:

Zusätzlicher Erschließungsbedarf (Zuwegung, Ver- und Entsorgung) ergibt sich nicht, da der Standort bereits erschlossen ist.

**OG Dernau, Fläche Nr. 11a (Südlich des Gewerbegebietes)**

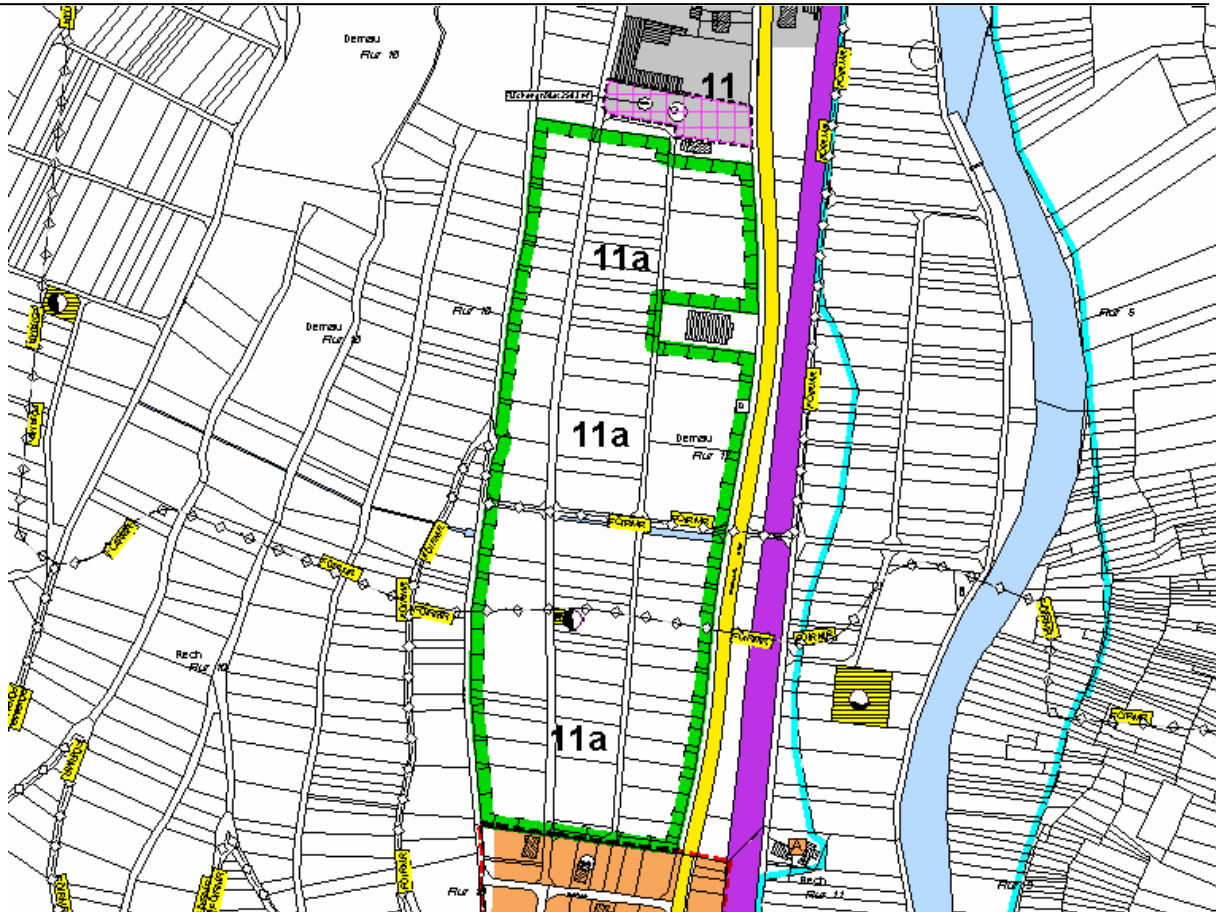
(gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007)

Ergänzung: Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Überlagernde Darstellung (wie bisher): Fläche für Landwirtschaft

Gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates Altenahr vom 04.10.2007 wird der Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Dernau und der Ortslage Rech als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, um zum Einen die Entstehung eines durchgehenden Siedlungsbandes entlang der Ahr zu unterbinden und zum Anderen die weinbaulich genutzten Flächen aus landschaftsoptischen und klimaökologischen Gesichtspunkten dauerhaft zu erhalten.

Damit wird auch der Darstellung des regionalen Grünzuges entlang der Ahr Rechnung getragen.



**OG Dernau, Fläche Nr. 12 (Südl. Schmittmannstraße)**

Bauflächenänderung Genehmigter Bestand (Winzerbetrieb, Wohnen, Tankstelle) entspricht nicht der FNP-Darstellung:

Bisherige Darstellung: Grünfläche Künftige Darstellung: M

Durch den Bau eines Weingutes mit Ferienwohnungen und einer Tankstelle hat sich die Nutzung im Bereich der (versehentlich?) ausgewiesenen Grünfläche dauerhaft verfestigt. Da im betreffenden Bereich keine Anhaltspunkte für die Anlegung einer privaten oder öffentlichen Grünfläche existieren und der Bereich innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Bundesstraße 267 liegt, soll die entwickelte Mischnutzung auch planungsrechtlich gesichert werden.

Städtebaulich ist der Bereich durch einen betriebsbedingt hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und markiert mit seiner südlichen Gebäudeseite den Beginn der Ortslage Dernau. Eine Erweiterung kommt wegen der isolierten Lage zwischen Bundesstraße und Bahnlinie nicht in Betracht.

Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 12: Südliche Schmittmannstraße (0,4 ha)

Infolge dessen können wir der beabsichtigten Umplanung landesplanerisch zustimmen

Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Planung ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 108 f.).

Erschließung:

Der Bereich ist bereits voll erschlossen.

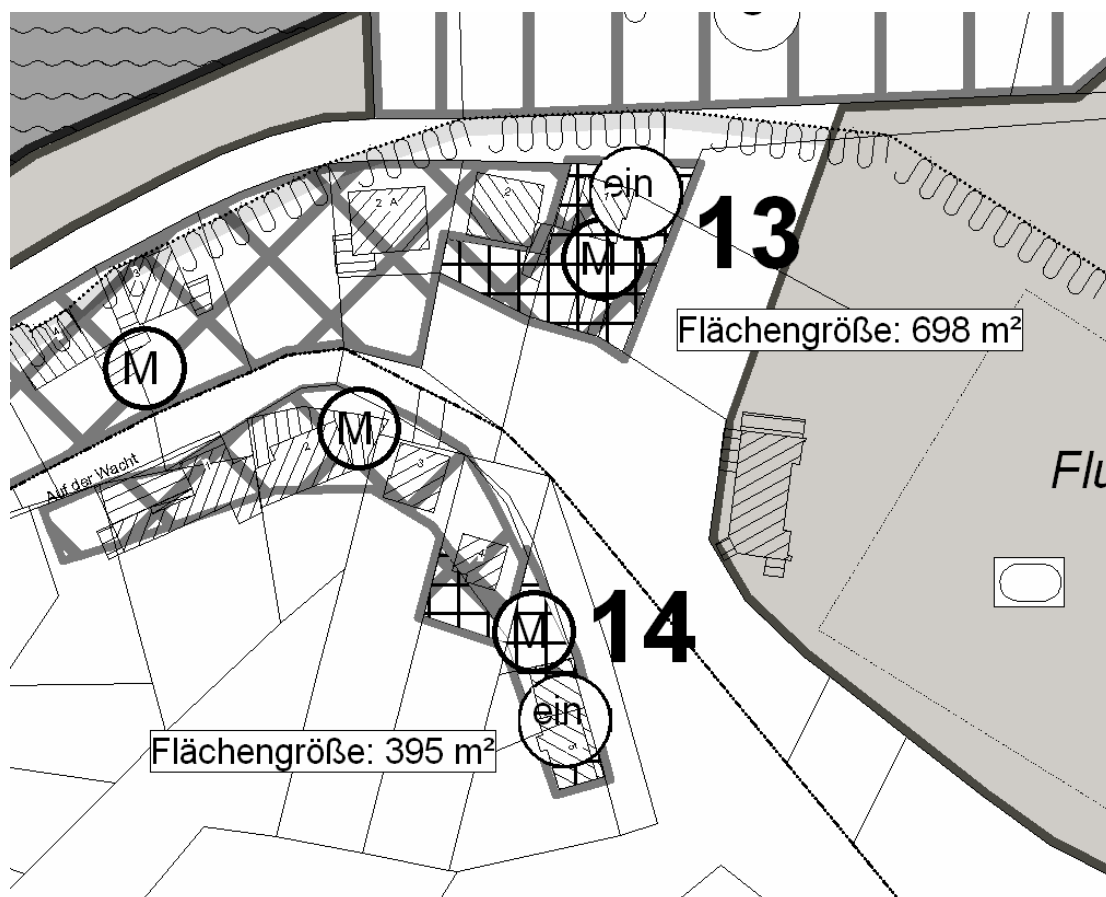
### OG Dernau, Flächen Nr. 13 und 14 (Östl. Ahrweg bzw. „Auf der Wacht“)

Einbeziehung von (genehmigtem?) Bestand:

Bisherige Darstellung: Fläche für Wald Künftige Darstellung: M

Die Einbeziehung folgt der tatsächlichen Nutzung und schließt die unmittelbar angrenzenden Hausgärten mit ein. In Anlehnung an die in der landesplanerischen Stellungnahme vorgeschlagene Flächenabgrenzung wurde die Fläche nach Luftbildauswertung auf die tatsächlich bebauten Bereiche reduziert.

Eine weitere Ausdehnung der baulichen Nutzung auf Basis des § 34 BauGB ist – bereits aus topographischen Gründen – weder möglich noch städtebaulich erwünscht.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 13: Östl. Ahrweg (0,07 ha)

Aufgrund der am Bestand orientierten Abgrenzung, die eine weitere Entwicklung nicht zulässt, werten wir die Flächenausweisung landesplanerisch als vertretbar.

Fläche 14: Auf der Wacht (0,07 ha)

Hinsichtlich der am Bestand orientierten Abgrenzung, die eine weitere Entwicklung nicht zulässt, werten wir die Flächenausweisung landesplanerisch dann noch als vertretbar.

Die Einbeziehung des nord-westlichen Teilbereichs ist jedoch nicht nachvollziehbar und begegnet erheblichen städtebaulichen wie naturschutzfachlichen Bedenken, denen aufgrund der für den Planungsraum definierten regionalplanerischen Ziele auch raumordnerische Bedeutung zukommt. Infolgedessen erachten wir es für notwendig die Fläche entsprechend untenstehender Graphik (Abb. 6) neu abzugrenzen.

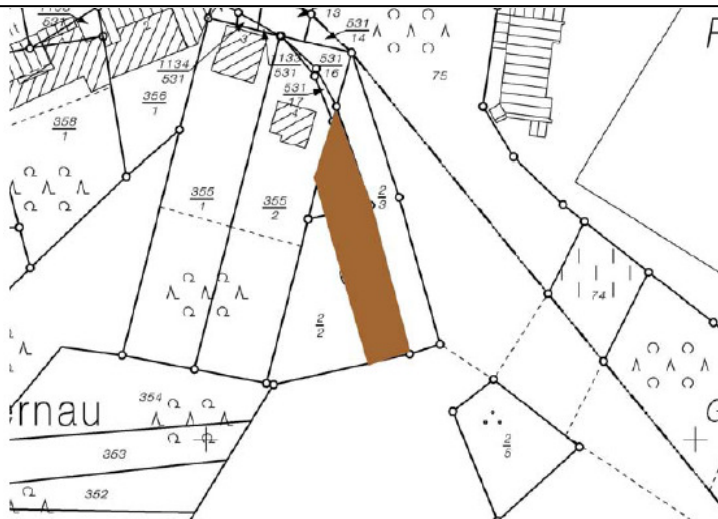


Abb. 6: Flächendarstellung landesplanerische Zustimmung Fläche Dernau 14

**Ergebnis der Umweltprüfung (UP):**

Die Planung hinsichtlich der Flächen Nr. 13 und 14 ist unbedenklich (siehe Umweltbericht, Seite 110 ff.).

**Erschließung:**

Der Bereich ist bereits bebaut und erschlossen.

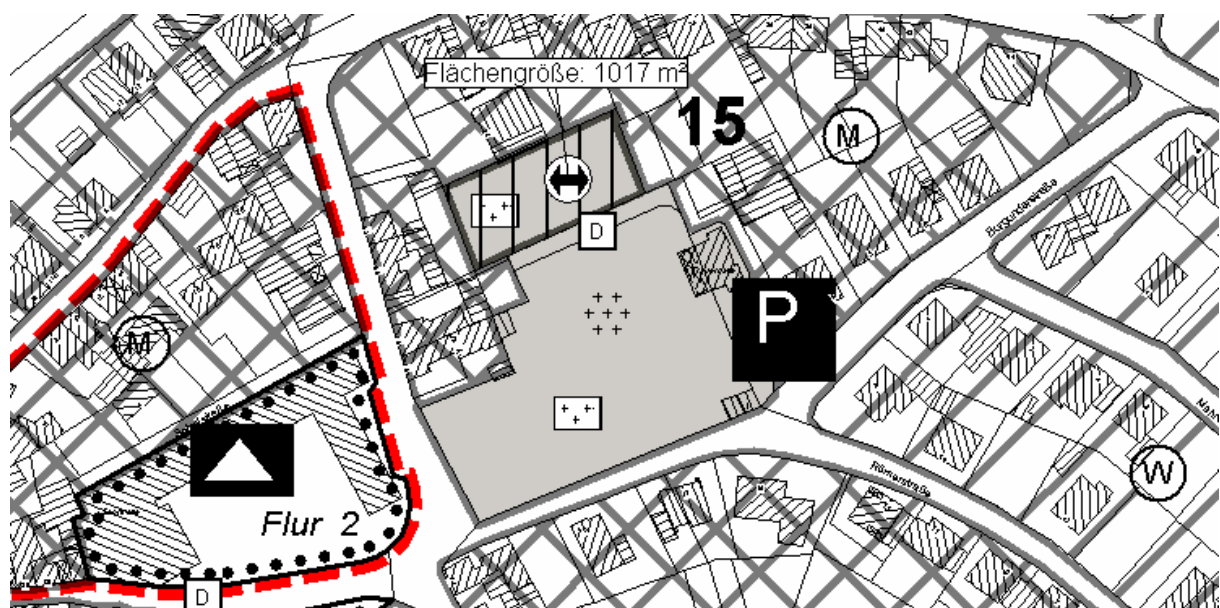
**Sonstige Vorgaben:**

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

**OG Dernau, Fläche Nr. 15 (Friedhof)**

**Flächenänderung:** Fläche wird für (bereits eingeleitete) Erweiterung des Friedhofes benötigt

**Bisherige Darstellung:** Bolzplatz (Symbol innerhalb M)      **Künftige Darstellung:** Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 15: Friedhof (0,1 ha)

Die landes- und regionalplanerischen Aspekte sind daher nicht negativ betroffen. Nach alledem können wir der Flächenausweisung aus landesplanerischer Sicht zustimmen.

Da es sich vor und nach der Änderung um eine öffentliche Grünfläche handelt, die sich zudem im Innenbereich gemäß § 34 BauGB befindet, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Fläche wird bereits als Friedhofserweiterung genutzt.

**OG Dernau OT Marienthal, Fläche Nr. 16 (Klosterstraße)**

Einbeziehung Bestand (bisher als privilegierte Vorhaben im Außenbereich: Weingut, Anlagen des Bundesamtes für Zivildienst, Wohnnutzung, Klosterruine als Veranstaltungsort)

Bisherige Darstellung: Fläche für Landwirtschaft Künftige Darstellung: M

Restriktionen: FFH-Gebiet im Süden in ca. 100 m Abstand



Die Einbeziehung wurde erforderlich, weil nach der Aufgabe des Staatsweingutes und dem Rückbau des Regierungsbunkers ein Wegfall der Privilegierung zu erwarten war/ist. Mit der inzwischen etablierten Folgenutzung im Bereich des ehem. Staatsweingutes konnte wieder ein Winzerbetrieb gewonnen werden, der somit ebenfalls privilegiert ist. Zum eigentlichen Weinbaubetrieb kam gewerbliche Nutzung hinzu (Gastronomie und Konzertveranstaltungen). Durch die Ausweisung der Mischbaufläche sollen Entwicklungsmöglichkeiten für die nicht privilegierten, vorhandenen Nutzungen gesichert (z.B. bereits erfolgte Ansiedlung der Ahr-Rhein-Eifel Tourismus und Service GmbH) sowie Grundlagen geschaffen werden für ggf.

nicht privilegierte Folgenutzungen (zu erwartende Standortaufgabe des Bundesamtes für Zivilschutz). Nur durch wirtschaftlich tragfähige Nutzungen kann die historische Bausubstanz dauerhaft gesichert werden.

Durch Reduzierung der Baufläche im nördlichen Teil wurden die diesbezüglichen Aussagen der landesplanerischen Stellungnahme bereits umgesetzt. Der Kratzenbach ist lediglich hier auf einer Länge von ca. 40 m offen geführt, weiter südlich verläuft er in einer Verrohrung bis zur Ahr. Im Bereich der offenen Führung verläuft der Bach in einem u-förmigen Kastenprofil aus Beton, das keine natürliche Ufervegetation zulässt. Daher sollte eine Abstimmung über den Gewässerrandstreifen nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, sondern (in Kenntnis der geplanten Nutzung) im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Genehmigungsverfahrens zur Nutzung der Fläche erfolgen.

Festsetzungen zur Erhaltung der Grünbereiche und des besonderen Charakters des historischen Ensembles müssen in der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden, da die erforderlichen Instrumente gemäß Baugesetzbuch auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zur Verfügung stehen. Darin ist auch die aus dem Umweltbericht zu übernehmende Grundflächenzahl von 0,4 festzulegen.

Auch wenn durch die Planung rein rechnerisch die Fläche für Weinbau (als Teil des Grünzuges) um die künftige Mischbaufläche reduziert wird, erwächst daraus keine Beeinträchtigung der freiraum- und siedlungsgliedernden Funktion des Grünzuges, der sich praktisch über den besiedelten Taleinschnitt hinweg fortsetzt. Der Ortsteil Marienthal ist auf beiden Seiten von steilen Weinbergslagen umgeben, die eine bandartige Siedlungsentwicklung in Richtung Dernau oder Bad Neuenahr-Ahrweiler definitiv ausschließen.

Die ohnehin geringe Nachverdichtung kann nur innerhalb des durch die bestehende Bebauung bereits vorgegebenen Rahmens erfolgen. Eine darüber hinaus gehende Ausdehnung der Bauflächen ist weder vorgesehen noch - aufgrund der Topographie - möglich.

Das historische Ensemble mit seiner (durch Festsetzungen zu sichernden) starken Durchgrünung kann selbst als ein auflockerndes, freiraumgliederndes Element des regionalen Grünzuges gewertet werden, der ansonsten in Form des umgebenden intensiven Steillagen-Weinbaus stark präsent ist.

Im vorliegenden Fall ist die Verfestigung der durch Privilegierung entstandenen Bebauung ausnahmsweise erwünscht, da der gesamte, zur Verbandsgemeinde Altenahr gehörende Teil von Marienthal schon aus Gründen des Denkmalschutzes bzw. des historischen Ortsbildes erhaltenswert ist.

Eine langfristige Erhaltung der baulichen Anlagen kann nur dann erfolgreich betrieben werden, wenn in den historischen Mauern wirtschaftlich tragfähige Nutzungen etabliert werden können, die wiederum auf die planungsrechtliche Sicherung angewiesen sind. Gerade eine touristische Nutzung im Sinne des Leitbildes der Verbandsgemeinde Altenahr kann dazu beitragen, dass den Belangen des Freiraum- und des Denkmalschutzes in Konkurrenz mit wirtschaftlichen Anforderungen ein hoher Stellenwert eingeräumt wird.



Auszug aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 12.07.2007 (Kurzfassung):

Fläche 16: Klosterstraße (0,1 ha)

Die Flächenausweisung kann daher nur dann als landesplanerisch noch vertretbar gewertet werden, wenn:

Die Erforderlichkeit der Planung zur städtebaulichen Ordnung i.S. § 1 Abs. 3 BauGB im Zuge der Begründung hinreichend dargelegt werden kann.

Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung die Anforderungen an den Schutz des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Erholungsraum und im Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes definiert und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Hierzu wird die Erarbeitung einer Landschaftsbildanalyse notwendig werden.

Eine weitere Entwicklung über den vorhandenen Bestand durch Reduktion der Flächenausweisung im nördlichen Bereich ausgeschlossen wird. Da die vorhandenen Gärten in diesem Bereich den Übergang zur freien Landschaft derzeit gliedern, sind diese strukturierenden Elemente zu erhalten. Hierzu ist es notwendig diese aus der Flächennutzungsplanung herauszunehmen und diese in der bisherigen Darstellung zu belassen.

In der Begründung ebenfalls vertieft dargelegt werden kann, dass die Funktionen des regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigt werden. Gerade die freiraum- bzw. siedlungsgliedernde Funktion kann bei einer planerischen Verfestigung der aufgrund von Privilegierungstatbeständen entstandenen Situation verloren gehen. Dies ist aufgrund des Zielcharakters des Grünzuges detailliert abzuarbeiten.

Sollten die noch zu erarbeitenden gutachterlichen Aussagen zu den vorgenannten Aspekten zu dem Ergebnis kommen, dass die beabsichtigte Planung nicht mit den formulierten Zielen in Einklang gebracht werden kann, so ist von der Ausweisung einer Mischbaufläche Abstand zu nehmen.

Aufgrund der Nachverdichtungspotenziale ist die Fläche zudem in der städtebaulichen Bilanzierung nicht ausschließlich als Bestandsfassung aufzunehmen sondern mit den Verdichtungspotenzialen zu bewerten.

Ergebnis der Umweltprüfung (UP):

Die Planung ist unbedenklich unter der Prämisse der Bestandsfestschreibung und der Einhaltung einer GRZ von maximal 0,4 (siehe Umweltbericht, Seite 114 f.).

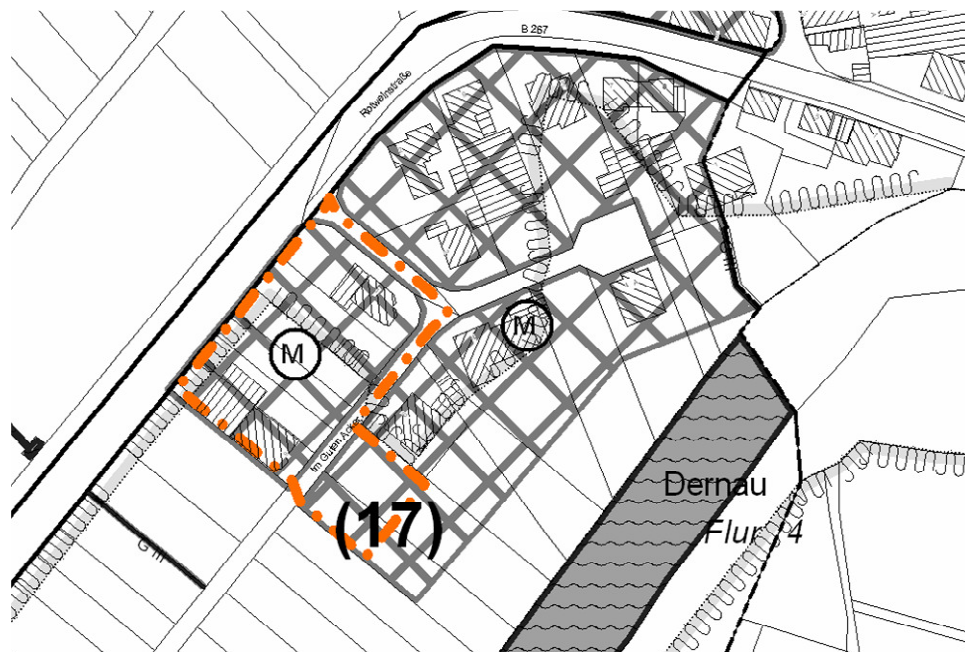
Erschließung:

Die Erschließung für eine mögliche zusätzliche Nutzung muss ggf. über die bestehenden Grundstücke erfolgen.

Sonstige Vorgaben:

Hinsichtlich der wasserrechtlichen Belange wird auf den Anhang zur Begründung „Technische Hinweise und Auflagen der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange“ verwiesen, dessen Inhalte bei Einzelbauvorhaben bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.

**OG Dernau OT Marienthal, Fläche Nr. 17** („Im guten Acker“)  
(Entfällt gemäß Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 04.10.2007)



Aufgrund der aktuellen, unterschiedlichen Rechtsprechung zur Thematik „Bauen im Überschwemmungsgebiet“ sollen der Ortsgemeinde durch Streichung der ursprünglich geplanten Herausnahme der Fläche alle Optionen offen gelassen werden.