
VERBANDSGEMEINDE ALTENAHR



BAULEITPLANUNG

ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

**IN DER ORTSGEMEINDE MAYSCHOSS
IM BEREICH „MICHAELISHOF“**

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (2) BauGB
und der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Projekt:

Änderung Flächennutzungsplan
Verbandsgemeinde Altenahr
in der Ortsgemeinde Mayschoß
Im Bereich „Michaelishof“
Begründung

Stand:

Juli 2014

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	ÜBERSICHT ÜBER DAS FORMELLE VERFAHREN	6
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN	7
3.1	Landesplanerische Stellungnahme	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
4	STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
5	PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Verkehrsflächen	12
5.3	Grünflächen	13
5.4	Flächen für die Landwirtschaft	13
6	AUSFÜHRUNGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR	14
6.1	Wasserversorgung	14
6.2	Abwasserbeseitigung	14
6.3	Stromversorgung	15
7	FLÄCHENBILANZ	15
8	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE	15
8.1	Bergbau/ Altbergbau	15
8.2	Radon	16
TEIL B UMWELTBERICHT		19
1	EINLEITUNG	19
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	19
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	19
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
2.1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	20

2.1.1	Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB).....	22
2.1.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	26
2.1.3	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	28
2.1.4	Wechselwirkungen.....	29
2.1.5	Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes	29
2.1.6	Gesamtbeurteilung der Auswirkungen	29
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	30
2.3	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	30
2.4	Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz.....	30
2.5	Alternativenprüfung	31
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	31
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	31
3.2	Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	31
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
	ANLAGEN	35

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Verbandsgemeinde Altenahr beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans.

Anlass ist ein Änderungsantrag der Ortsgemeinde Mayschoß an die Verbandsgemeinde. Die Ortsgemeinde beabsichtigt, ein Bebauungsplanverfahren zwecks Steuerung der planungsrechtlichen Entwicklung im Bereich des „Michaelishofes“ einzuleiten.

Der „Michaelishof“ wurde im Jahr 2005 in Form eines Weinbaubetriebs als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB genehmigt. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb wurde seinerzeit als sogenannte mitgezogene Privilegierung auch eine Straußwirtschaft i.S. des Gaststättengesetzes sowie 3 Unterkünfte für Gäste (2 Ferienwohnungen und ein Fremdenzimmer) zugelassen.

Der steigende Bekanntheitsgrad und der zunehmende Wandertourismus insbesondere auf dem Rotweinwanderweg haben in den vergangenen Jahren zu einer immer größeren Frequenzierung der Einrichtung geführt. Dies hat den Eigentümer des „Michaelishof“ dazu veranlasst, seine ursprüngliche Betriebskonzeption zu ändern. Nunmehr strebt er einen ganzjährigen Betrieb unter Einbeziehung der Außengastronomie an. Art und Umfang des gastronomischen Betriebs werden damit ein Maß erreichen, das nicht mehr mit den Privilegierungsstatbeständen des § 35 (1) BauGB zu vereinbaren ist und ebenso auch nicht mehr der Legaldefinition einer Straußwirtschaft entspricht.

Vor diesem Hintergrund ist zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einer Planungssicherheit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Gleichzeitig werden eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen vorgegeben, um neben den zulässigen Nutzungen am Standort auch mögliche Auswirkungen (z.B. anlagenbezogenes Verkehrsaufkommen) künftig steuern und beurteilen zu können. Zudem können nur durch den Einsatz eines städtebaulichen Instrumentariums die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die gastronomische Nutzung im Bereich des „Michaelishofes“ geschaffen werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Verbandsgemeinde i.S. des § 1 (3) BauGB zunächst das Erfordernis der Planung geprüft. Demnach sind Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert.

Als ein Aspekt ist der in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerte Belang von Freizeit und Erholung für die Bevölkerung anzuführen, der einen wesentlichen Beitrag für das Wohlbefinden des erholungssuchenden Menschen leisten kann. Der Rotweinwanderweg bietet hier mit seinen infrastrukturellen und gastronomischen Angeboten sowie seiner Nähe zur Natur günstige Voraussetzungen.

Freizeit- und Naherholung sind weiterhin ein wesentlicher Belang für die Entwicklung und die Zukunftsfähigkeit des ländlichen Raums sowie touristisch geprägter Regionen. Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) stuft das Ahrtal als landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus ein. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald (RROPL) wird der Ortsgemeinde Mayschoß die besondere Funktion einer Erholungsgemeinde zugewiesen. Ferner liegt die Gemeinde in einem Erholungsraum. Besonders in Erholungsräumen, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll u.a. durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung der Erholungsräume soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern (RROPL 2006, Seite 25 Grundsatz G 4). Die Lage im Ahrtal sowie besonders der Rotweinwanderweg bieten hier, wie bereits erwähnt, besonders gute Voraussetzungen.

In diesem Zusammenhang ist zudem auf § 1 (6) Nr. 8a BauGB (Belang der Wirtschaft), § 1 (6) Nr. 8b BauGB (Belang der Landwirtschaft) und § 1 (6) Nr. 8c BauGB (Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen) zu verweisen.

Mit der Erweiterung des beschriebenen Gastronomieangebots möchte der Weinbaubetrieb eine Alternative zur „traditionellen“ erwerbswirtschaftlichen Situation herbeiführen und auf diese Weise eine nachhaltige Betriebsexistenz auch für die nachfolgende Generation erzielen.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Berücksichtigung des Interesses eines ortsansässigen und etablierten Weinbaubetriebs mit gastronomischem Angebot nach Anpassung seines Betriebs an strukturelle Veränderungen und den sich bietenden Möglichkeiten im Bereich Tourismus (Freizeit und Erholung).

Damit soll ein Beitrag für eine „aktive Wirtschaftsförderung“ geleistet werden, mit dem Ziel der Erhaltung und Ausbau des Betriebsstandortes unter gleichzeitiger Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen.

Insgesamt soll die beabsichtigte Nutzung des „Michaelishofes“ zu der Erhaltung und Entwicklung des Tourismusangebotes in der Erholungsgemeinde Mayschoß beitragen.

2 ÜBERSICHT ÜBER DAS FORMELLE VERFAHREN

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.09.2011 dem Antrag der Ortsgemeinde auf Änderung des Flächennutzungsplans stattgegeben.

Bereits vorab wurde bei der Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Landesplanungsbehörde, die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz beantragt (siehe hierzu weitergehende Ausführungen in Kapitel 3).

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand am 12.09.2013 in Form einer öffentlichen Versammlung statt. Hier wurden den anwesenden Bürgern die Inhalte, Ziele sowie mögliche Auswirkungen der Planung erläutert und anschließend diskutiert. Seitens der anwesenden Bürger wurden insbesondere Anregungen zur erstellten Verkehrsuntersuchung – und hier zu einer Beeinträchtigung der Dorfstraße – vorgetragen. Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich im Wesentlichen darauf, dass

- nach Auffassung der Bürger der Samstag statt der in der Prognose angenommene Sonntag der verkehrsreichste Tag,
- Fußgänger und Wandergruppen in der erstellten Prognose nicht ausreichend berücksichtigt seien,
- versicherungstechnische Fragen im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung des Wirtschaftswegs als Zufahrt zum „Michaelishof“ zu klären sind und
- die in der Dorfstraße lebenden 421 Einwohner wegen dem erhöhten Mobilitätsanfordernis im ländlichen Raum statistisch gesehen mehr als ein Fahrzeug besitzen und somit ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen erfolgte eine Überprüfung der erstellten Verkehrsprognose.

Dabei wurde festgestellt, dass die zugrunde gelegten Eingangsparameter die Anregungen der Bürger ausreichend berücksichtigen bzw. im Hinblick auf die versicherungstechnischen Fragen diese nur durch ordnungsrechtliche Maßnahmen (Anordnungen, Beschilderungen) geregelt werden können. Eine verbindliche Regelung dieses Belangs in der Ebene der Bauleitplanung bzw. im Verkehrsgutachten ist wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht möglich. Jedoch werden diese Punkte im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger verbindlich geregelt.

Mit Schreiben vom 26.11.2013 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligungsfrist endete am 03.01.2014.

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden hatten ein Schreiben mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz,
2. Vermessungs- und Katasteramt Osteifel-Hunsrück, Mayen
3. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Koblenz,
4. Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Mosel (Weinbau),
5. Kreisverwaltung Ahrweiler,
6. SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,
7. SWB Regional Adenau.

Der Verbandsgemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.04.2014 die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der gleichen Sitzung wurde der Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB gefasst.

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

3.1 Landesplanerische Stellungnahme

Die Verbandsgemeinde Altenahr hatte mit Schreiben vom 25.03.2011 bei der Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Landesplanungsbehörde, als zuständige Genehmigungsbehörde die landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz beantragt.

Das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme einschließlich der im Beteiligungsverfahren eingegangenen relevanten Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Verbandsgemeinde mit Schreiben vom 25.08.2011 mitgeteilt.

Das Ergebnis der landesplanerischen Stellungnahme ist in zusammengefasster Form wie folgt wieder zugeben:

1. Die am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine raumordnerisch relevanten Anregungen vorgetragen.
2. Um die vorgebrachten Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde abschließend bewerten zu können, sind im weiteren Verfahren tiefergehende Gutachten (Fachbeitrag Naturschutz, artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Untersuchungen zu mögli-

chen Auswirkungen auf die Schutzgebiete in räumlicher Nähe [Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“, FFH-Gebiete]) zu erstellen [Anmerkung: Diese naturfachplanerischen Gutachten liegen mittlerweile vor und sind in der Begründung, Teil B Umweltbericht, berücksichtigt).

3. Die Schaffung und der Ausbau der touristischen Infrastruktur in dem als Erholungsgemeinde typisierten Ort Mayschoß, die in einem Erholungsraum liegt, ist positiv zu bewerten und entspricht den regional- und landesplanerischen Grundsätzen zur Entwicklung dieser Teilräume.
4. Auch soll in der ausgewiesenen landwirtschaftlichen Gemeinde Mayschoß der Sicherung der Erwerbsgrundlagen und damit einhergehend die Einkommensdiversifizierung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe erfolgen. Dies entspricht ebenfalls den regional- und landesplanerischen Grundsätzen.
5. Lage in einem regionalen Grünzug. Jedoch ist unter Berücksichtigung des Z 1 kein Zielkonflikt mit der regionalplanerischen Vorgabe zu erwarten (demnach sind von dem „absoluten“ Bauverbot innerhalb eines regionalen Grünzugs solche Einzelvorhaben ausgenommen, die dem Tourismus dienen),
6. Aufgrund der Lage im Raum für den besonderen Schutz des Landschaftsbildes sind im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen für eine wirkungsvolle Einbindung in das Landschaftsbild umzusetzen (wie etwa die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen, grünordnerische und gestalterische Regelungen).
7. Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Ausweisung als Vorrangflächen für die Landwirtschaft ist die Inanspruchnahme von weiteren, bisher noch unbebauten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bestehende Rebflächen sind von fremden Nutzungen freizuhalten.
8. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist zu gewährleisten. Hierüber sind bereits im Bauleitplanverfahren unter Einbindung des zuständigen Versorgungsträgers entsprechende Aussagen zu treffen. Ebenso sind Aussagen zur Entsorgungsinfrastruktur aufzunehmen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenahr stellt die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelegenen Flächen als "Fläche für die Landwirtschaft" dar.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird nicht eingehalten. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese Änderung erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

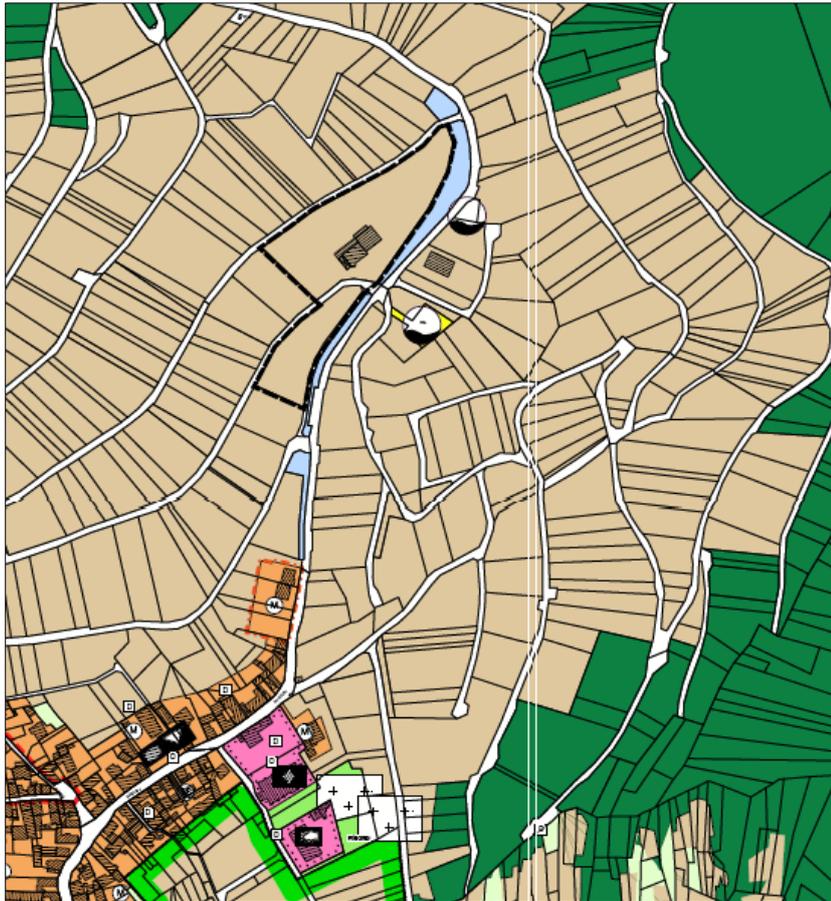


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Altenahr, Quelle Verbandsgemeinde Altenahr

4 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Der zur Änderung anstehende Bereich befindet sich nordöstlich der Ortslage von Mayschoß und weist eine Größe von etwa 1,08 ha auf. Die Entfernung zum nördlichen Rand des Siedlungskörpers beträgt ca. 230 m.

Der „Michaelishof“ grenzt unmittelbar an bestehende Wirtschaftswege an, die neben der Erschließung des Betriebes und der in diesem Bereich gelegenen Weinbergflächen auch der Erholung („Rotweinwanderweg“) dienen. Insbesondere die unmittelbare Lage am „Rotweinwanderweg“ hat die gastronomische Entwicklung des „Michaelishofes“ begünstigt und ihn im betroffenen Streckenabschnitt als wichtigen Anlaufpunkt für den Wandertourismus gemacht.

Aus planungsrechtlicher Sicht sind die zur Überplanung anstehenden Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen.

Der Schwerpunkt des Betriebs liegt auf der Parzelle Gemarkung Mayschoß, Flur 14, Nr. 101/2. Hier sind die baulichen Anlagen und Einrichtungen des Weinbaubetriebs sowie der gastronomischen Einrichtung untergebracht.

Diese Parzelle hat eine Größe von etwa 0,8 ha. Die Parzelle Nr. 273 wird künftig tlw. für die Unterbringung von Stellplatzflächen, die durch den gastronomischen Betrieb benötigt werden, genutzt.

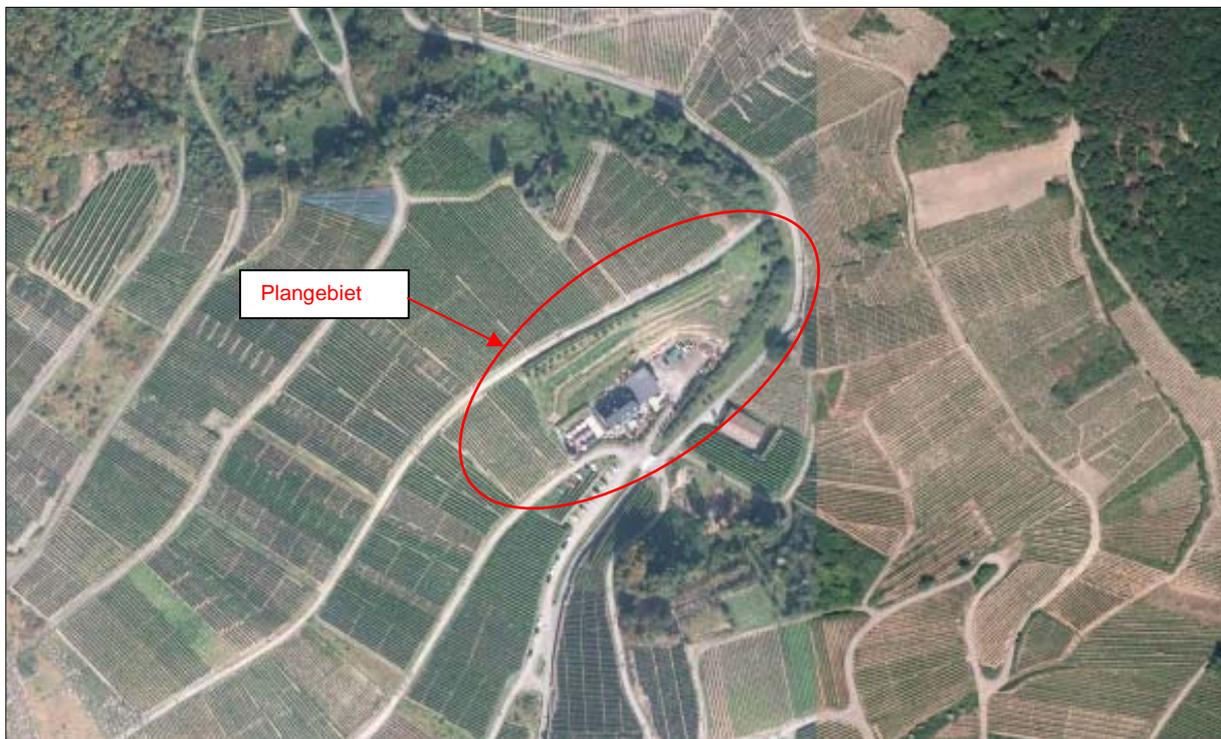


Abb.: Lage des Plangebietes

4.2 Verkehrsplanerische Belange

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans werden Aussagen zur verkehrstechnischen Anbindung sowie der vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrsbelastungen erforderlich.

Zwecks Klärung dieser Aufgabenstellung wurde die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Oppenhoffallee 171, 52066 Aachen mit der Ausarbeitung einer entsprechenden Untersuchung beauftragt.

In der Untersuchung war der verkehrsplanerische Nachweis zu führen, inwieweit die Dorfstraße in Mayschoß für die Erschließung des Michaelishofs in der geplanten und beschriebenen Erweiterung geeignet ist. Hierbei waren vor allem Aussagen zu folgenden Punkten zu machen:

1. Darstellung der bestehenden Verkehrsverhältnisse im Bereich der Dorfstraße,
2. Ermittlung des derzeitigen und zukünftigen Verkehrsaufkommens,
3. Darlegung der verkehrlichen Auswirkungen durch die geplante Erweiterung,
4. Leistungsfähigkeitsuntersuchung für die Dorfstraße und den Knoten Dorfstraße/ B267
5. Untersuchung von 2 Szenarien (MO-FR normaler Monat und SO September/Okttober)

Die Untersuchung kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

1. Die Dorfstraße und der Knoten Dorfstraße/ B267 sind leistungsfähig genug, um die zu

erwartenden Verkehrsbelastungen an einem Normalwerktag und an einem Sonntag abzuwickeln. Aufgrund parkender Fahrzeuge in der Dorfstraße kann es zu vertretbaren Wartezeiten kommen.

2. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen unterstellen dabei durchschnittliche Verkehrsbelastungen. Ausnahmesituationen, wie z.B. die Verkehrssituationen in Spitzenzeiten der Weinfeste, können nicht bemessen werden. Außerdem wird unterstellt, dass entlang der Dorfstraße kein Fahrzeug außerhalb gekennzeichneten Flächen geparkt wird.
3. Für den Bereich des Michaelishofs ist das vorgeschlagene Verkehrslenkungskonzept umzusetzen (Verkehrslenkungsmaßnahmen im Bereich des „Michaelishofs“ und der Dorfstraße).
4. Die Dorfstraße sollte für Busse gesperrt werden, als Schwerverkehr sollten nur Fahrzeuge zur Anlieferung bis zum „Michaelishof“ zugelassen werden.
5. Unter Beachtung der vorgenannten Randbedingungen spricht aus verkehrlicher Sicht nichts gegen die geplante Erweiterung und die planungsrechtliche Sicherung des Michaelishofs durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Verkehrsuntersuchung ist der Begründung als Anlage beigelegt, so dass tiefere Informationen dort nachvollzogen werden können.

Verkehrslärm

Auf der Grundlage des vereinfachten Ermittlungsverfahrens der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wurde im ersten Schritt eine Abschätzung möglicher Lärmbeeinträchtigungen für die entlang der „Dorfstraße“ gelegene Bebauung vorgenommen. Im Sinne des planerischen Vorsorgeprinzips sollte geklärt werden, ob und in welchem Umfang die Bestandsbebauung möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den hinzukommenden Verkehr des „Michaelishofs“ ausgesetzt ist.

Die „Dorfstraße“ ist gemäß DIN 18005 als Gemeindestraße einzustufen. Die an die „Dorfstraße“ angrenzende Bebauung wird als misch- bzw. dorfgebietstypisch eingestuft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für diese Gebietsrat werden tags (06.00 bis 22.00 Uhr) mit 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) mit 50 dB(A) angegeben.

Die Nachtzeit ist im vorliegenden Planungsfall vernachlässigbar, da zu dieser Zeit die gastronomische Einrichtung geschlossen ist und somit kein erwähnenswertes Verkehrsaufkommen produziert.

Die „Dorfstraße“ dient der Erschließung der angrenzenden (bebauten) Grundstücke sowie der Erschließung der an die Ortslage angrenzenden Weinbergflächen.

Die Bestandsbebauung in der „Dorfstraße“ weist i.d.R. von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von ≤ 5 m auf.

Gemäß dem im Anhang 1, Ziffer 2.1 der DIN 18005 abgebildeten Diagramm genügt dieser Abstand, um bei einem Verkehrsaufkommen von ca. 750 Kfz zur Tageszeit die Orientierungswerte eines Dorf- bzw. Mischgebietes einzuhalten.

Diese Verkehrsstärke wird gemäß den Ergebnissen des in Kapitel 4.3, a), angeführten Gutachtens auf der „Dorfstraße“ nicht erzielt, so dass eine Überschreitung der o.a. Orientierungswerte ausgeschlossen werden kann.

Die Notwendigkeit einer weitergehenden Untersuchung für den vorliegenden Bebauungsplan

besteht somit nicht (vgl. hierzu auch DIN 18005 Anhang 1), da von einer Vereinbarkeit der Planung mit den in § 1 (6) Nr. 1 BauGB angeführten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

5 PLANUNGSRECHTLICHE DARSTELLUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird bereits in der Ebene des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet nach § 11 (1) BauNVO dargestellt. Damit soll in dieser Planungsebene eine hinreichende Konkretisierung erfolgen.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels sieht die definierte Zweckbestimmung eine 2-Teilung des Änderungsbereichs vor. So legt der Flächennutzungsplan für die südwestlich zum Siedlungskörper von Mayschoß gelegene Fläche die Zweckbestimmung „Schank- und Speisewirtschaft“ fest. Für die hiervon nicht erfasste Teilfläche wird die Zweckbestimmung mit „Weinbaubetrieb“ festgelegt.

Mit der weitergehenden Zweckbestimmung werden eindeutige planungsrechtliche Vorgaben für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen geschaffen. Einer Zweckentfremdung bzw. einem „Kippen“ der Gebietsstruktur wird auf diese Weise bereits durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgebeugt. Eine solch konkrete Fassung der Zweckbestimmung bereits in dieser Planungsebene ergibt sich wegen der sensiblen Lage im Außenbereich sowie der Tatsache, dass ursprünglicher Gegenstand der Baugenehmigung aus dem Jahr 2005 die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs mit mitgezogener gastronomischer Einrichtung war. Mit der klaren Vorgabe soll eine zweckentfremdete, der planungsrechtlichen Nutzungsintention des Außenbereichs widersprechende Nutzung ausgeschlossen werden.

Die weitere Ausgestaltung der Zweckbestimmung und die Festlegung des dazugehörigen Zulässigkeitskatalogs obliegt dem Zuständigkeitsbereich des Bebauungsplans.

5.2 Verkehrsflächen

Die dargestellten Verkehrsflächen dienen mit Ausnahme der Wirtschaftswegeparzelle künftig ausschließlich der privaten Nutzung und hier der Unterbringung von Stellplätzen des durch die gastronomische Nutzung verursachten Bedarfs.

Die Darstellung in der vorliegenden Änderung ist unter Berücksichtigung des Ergebnisses der landesplanerischen Stellungnahme sowie dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB notwendig, obwohl diese keine überörtliche Funktion i.S. des § 5 (2) Nr. 2 BauGB erfüllen.

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde die Auflage erteilt, dass unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Ausweisung als Vorrangflächen für die Landwirtschaft die Inanspruchnahme von weiteren, bisher noch unbebauten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken ist. Bestehende Rebflächen sind von fremden Nutzungen freizuhalten.

Mit der angestrebten Darstellung wird klar definiert, welcher Flächenanteil für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs künftig beansprucht werden kann und welche Flächen entsprechend der regionalplanerischen Vorgabe ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

Außerdem würde bei der Beibehaltung der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft die Festsetzung im Bebauungsplan als Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr im Widerspruch zum Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB stehen, da dies eine zweckentfremdete Nutzung einer Fläche für die Landwirtschaft darstellen würde.

5.3 Grünflächen

Die Darstellung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zierrasen und Versickerungsmulde“ ergibt sich zum einen aus der Baugenehmigung vom 15.07.2005, Az.: 4.3 BA-050340.

Sie dient der Anlage eines Zierrasens sowie der Herstellung einer Versickerungsmulde, in der das anfallende Niederschlagswasser temporär gestaut und verrieselt werden kann. Diese Maßnahme wurde im Rahmen der o.a. Baugenehmigung auf der Grundlage des hierzu erstellten Fachbeitrags Naturschutz als Ausgleichsmaßnahme festgelegt. Die Grünfläche hat somit eine unmittelbare städtebauliche Bedeutung für den Änderungsbereich

Der Flächennutzungsplan greift diese Vorgabe auf. Die Darstellung der Grünfläche ergibt sich auch aus der planungsrechtlichen Notwendigkeit nach klarer Abgrenzung zu der dargestellten Fläche für die Landwirtschaft. Mit der Darstellung als Grünfläche wird eine Klarstellung der künftigen Nutzung bzw. die o.a. dienende Funktion dieser Fläche für den Änderungsbereich bereits im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht.

In der Ebene des vorhabebezogenen Bebauungsplans erfolgt die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung.

5.4 Flächen für die Landwirtschaft

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde auf die Darstellung von Vorrangflächen für die Landwirtschaft im Regionalen Raumordnungsplan hingewiesen, die im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegen.

Zugleich wurde die Auflage erteilt, dass die Inanspruchnahme von weiteren, bisher noch unbebauten Flächen auf ein Mindestmaß zu beschränken sei und zudem bestehende Rebflächen von fremden Nutzungen freizuhalten sind.

Unter Berücksichtigung des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird nunmehr die planungsrechtliche Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzflächen vorgenommen. Schwerpunktmäßig sollen diese Flächen dem Weinbau zur Verfügung stehen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im nordöstlichen Teil tlw. bereits heute als Ausgleichsfläche genutzt wird. Im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz, der Bestandteil der Baugenehmigung vom 15.07.2005, Az.: 4.3 BA-050340 ist, wurde dieser Flächenteil verbindlich für die Anlage einer Extensivwiese bestimmt.

Im Flächennutzungsplan erfolgt aus diesem Grund in Überlagerung zur Fläche für die Landwirtschaft eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.

6 AUSFÜHRUNGEN ZUR VER- UND ENTSORGUNGSINFRASTRUKTUR

6.1 Wasserversorgung

In der landesplanerischen Stellungnahme hat die SWB Regional GmbH Adenau mitgeteilt, dass eine Versorgung mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz im Plangebiet nicht möglich ist. Die Druckordinate des Hochbehälters Mayschoß beträgt 183 m über NN.

Die Versorgung im Planungsgebiet mit Trinkwasser durch die öffentliche Wasserversorgung kann nur nach Abschluss eines Sondervertrags mit dem Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Ahr über private Druckerhöhungsanlagen erreicht werden.

Für die Überprüfung der Löschwassermenge aus dem öffentlichen Versorgungsnetz wurde am 20.05.2005 in einer Entfernung von ca. 230 Meter eine Wassermenge von 48 m³/h entnommen.

Die SWB Regional Adenau hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (Schreiben vom 24.01.2014) nochmals mitgeteilt, dass die Versorgung mit einer Löschwassermenge von 96 m³/h durch die öffentliche Wasserversorgung derzeit nicht möglich ist.

Aufgrund dieser Stellungnahme hat das Ingenieurbüro Monreal, Lindenweg 6, 53506 Hönningen am 26.02.2014 mit der zuständigen Stelle der Kreisverwaltung Ahrweiler eine Abstimmung herbeigeführt. Seitens der Kreisverwaltung wird im Baugenehmigungsverfahren für den „Michaelishof“ gemäß Arbeitsblatt W 405 der Nachweis einer Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden gefordert.

Lt. dem o.a. Schreiben der SWB Regional kann die geforderte Menge von 48 m³/h aus dem öffentlichen Netz, in einer Entfernung von ca. 230 m, entnommen werden.

In Ergänzung hierzu hat die Kreisverwaltung mit Schreiben vom 06.06.2014 mitgeteilt, dass zum Eingreifen nachbarlicher Löschhilfe ein Löschwasservorrat von 30 m³ vorgehalten werden muss. Vor diesem Hintergrund soll der am westlichen Gebietsrand vorhandene Teich zu einem Löschwasserteich gemäß DIN 14210 umgebaut. Der Löschwasserteich wird eine Größe von 35 m³ aufweisen. Zur Löschwasserentnahme ist ein Saugschacht mit Saugrohr DN 125 und Absperrrichtung zu errichten. Die Entnahme erfolgt über eine Rohrleitung DN 200 in Höhe des Teichbodens mit einem Einlaufseiherr.

6.2 Abwasserbeseitigung

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Die bestehende Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Zuge des seinerzeitigen Verfahrens im Jahr 2005 genehmigt. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation. Die anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen werden einer Wiesenfläche mit Versickerungsmulde zugeführt.

Für die noch nicht genehmigte Außenterrasse hat die Beseitigung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 2 Abs. 2 LWG zu erfolgen.

Dabei folgt der Eigentümer der von der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung aufgezeigten Möglichkeit der Brauchwassernutzung. Das Niederschlagswasser wird in einer Zisterne gesammelt und findet anschließend Verwendung als Brauchwasser für die Freiflächen- und Gartenbewässerung des „Michaelishofes“.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz sichergestellt.

7 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz im Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Art der Nutzung	Flächenanteil in m ² Wirksamer Flächennutzungsplan	Flächenanteil in m ² Änderung Flächennutzungsplan
Sondergebiet	---	2.647
Grünfläche	---	547
Verkehrsflächen	232 m ²	1.118 m ²
Flächen für die Landwirtschaft	10.597	6.517
hiervon Anteil „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“	----	2.030
gesamt	10.829	10.829

8 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

8.1 Bergbau/ Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 09.12.2013 mitgeteilt, dass das Plangebiet teilweise von dem auf Eisen, Blei und Zink verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Aare Hochstaden“ überdeckt wird.

Die Fachbehörde hat daher die Empfehlung ausgesprochen, zum Nachweis der Standsicherheit eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020) vorzunehmen.

In der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, um auf diese Weise für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren einen frühzeitigen Hinweis geben zu können.

8.2 Radon

Das Landesamt für Geologie hat zudem im Schreiben vom 09.12.2013 auf die Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit erhöhtem bis hohen Radonkonzentration hingewiesen.

Im geologischen Untergrund wird ständig das natürliche radioaktive Edelgas Radon gebildet, das teilweise in die luftgefüllten Porenräume der Gesteine und Böden freigesetzt wird. Aus dem Baugrund gelangt Radon ins Freie und auch in Gebäude.

In diesem Zusammenhang kann auf die vom Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz herausgegebenen Informationen „Radon in der Bauleitplanung“ Informationen und Empfehlungen bei Neubauten und Neubaugebieten im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, verwiesen werden.

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat hierin das Maß für die Radonkonzentration in der Bodenluft (Luft im Porenraum des Bodens) bzw. des Radonpotenzials in Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m^3) oder in Kilobecquerel pro Kubikmeter (kBq/m^3) wie folgt angegeben.

- a) Niedriges Radonpotenzial: bis $40.000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ in der Bodenluft

Bei normaler Bauweise sind keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig, wenn ausgeschlossen werden kann, dass eine geologische Störung unter dem Baugebiet vorliegt. Eine orientierende Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes durch die Bauplaner kann hierbei als Nachweis dafür dienen, dass das Thema Radon bei der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wurde.

- b) Erhöhtes Radonpotenzial: $40\ 000$ bis $100\ 000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ in der Bodenluft

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

- c) Hohes Radonpotenzial: über $100\ 000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ in der Bodenluft

Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen. Werden hierbei tatsächlich Werte über $100\ 000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

In Kapitel 6 dieser Informationen ist u.a. folgendes ausgesagt:

„6 Empfehlungen für die Regional- und Bauleitplanung

Ohne besondere bauliche Vorkehrungen geht man bei einem Untergrund mit einer Radonkonzentration in der Bodenluft von über $100\ 000 \text{ Bq}/\text{m}^3$ davon aus, dass die Radonkonzentration in der Raumluft eines Gebäudes den empfohlenen Richtwert von $100 \text{ Bq}/\text{m}^3$ wahrscheinlich überschreiten wird.

Effiziente und preiswerte Maßnahmen zum Schutz gegen Radon lassen sich am besten beim Bau eines Gebäudes verwirklichen. Nachträgliche Sanierungsmaßnahmen sind in der Regel teurer und weniger wirksam. Die beste Radonvorsorge ist es, sich zunächst die Standortfrage vor dem Beginn der eigentlichen Bauplanung zu stellen: Befindet sich der Baugrund in einem Gebiet mit einer möglicherweise erhöhten Radonpotenzial? Frühzeitige Kenntnisse über die räumliche Verteilung der Radonkonzentration können mit dazu beitragen, dass Neubaugebiete nicht an ungeeigneten Standorten und Neubauten nicht in unangepasster Bauweise errichtet werden. Deshalb wird bei der Planung von Wohnbaugebieten grundsätzlich eine orientierende

Radonmessung empfohlen.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland- Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten.

Die Radonprognosekarte dient dazu, Gebiete mit einem möglicherweise erhöhten Radonpotenzial (Radonkonzentration größer als 100 000 Bq/m³) zu identifizieren.

In Ergänzung hierzu ist aus dem „Radon-Handbuch Deutschland“ des Bundesamtes für Strahlenschutz u.a. folgende Aussage anzuführen (siehe Kapitel 4.2.1):

[...] Liegt die Klassifizierung als Radongebiet vor, gibt diese orientierende Hinweise über die durchschnittliche Radonsituation. Da aber jeder Baustandort durch seine speziellen Gegebenheiten von dieser durchschnittlichen Situation abweichen kann und jedes Projekt bauliche Besonderheiten aufweist, ist es jedem Bauherrn freigestellt, vor der Durchführung der Radonenschutzmaßnahmen seinen Bauplatz untersuchen zu lassen [...]. Dies bedeutet, dass bei einer Betrachtung des Bebauungsplangebietes lediglich eine orientierende Aussage vorliegen würde, für die im Fall der konkreten Bebauung eine tiefergehende Untersuchung durchzuführen wäre, um ein abschließendes Ergebnis zu haben.

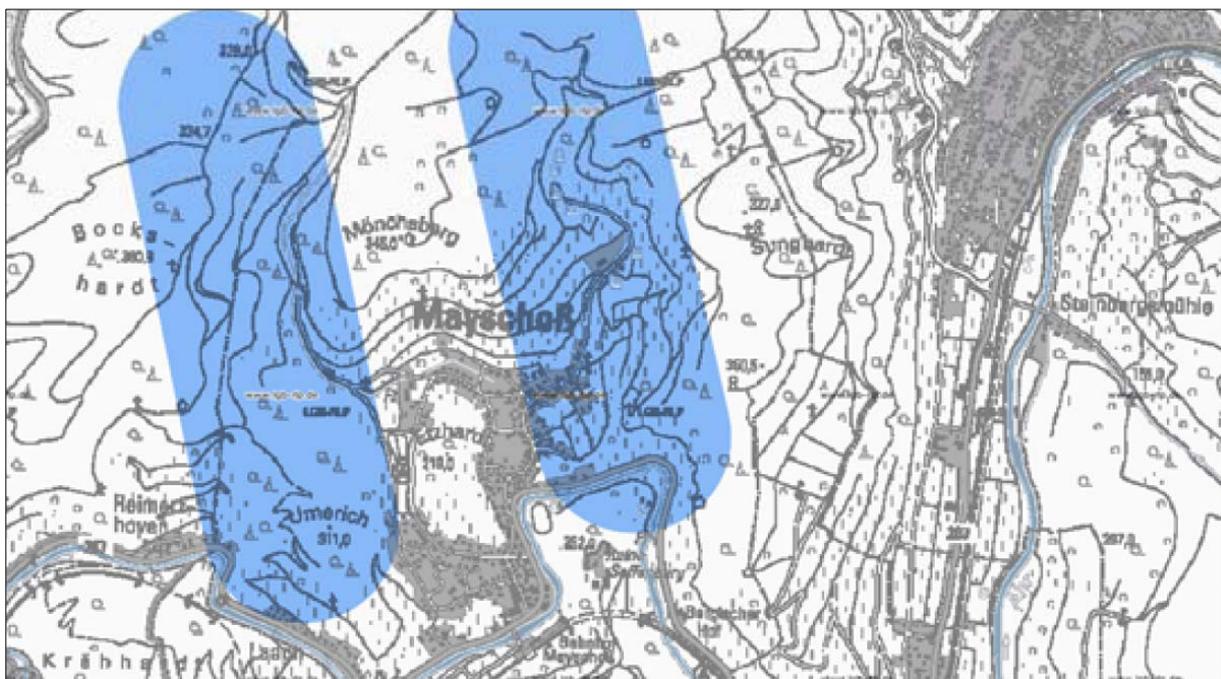


Abb.: Auszug aus der Radonbelastungskarte Rheinland-Pfalz, Quelle Landesamt für Geologie und Bergbau

Wie dem Auszug aus der Radonbelastungskarte Rheinland-Pfalz entnommen werden kann, liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit lokal hoher Radonbelastung (blaue Farbe).

Um für die nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren einen frühzeitigen Hinweis auf eine mögliche Beeinträchtigung mit Radon geben zu können, sind orientierende Radonmessungen in der Bodenluft des Plangebietes in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfehlenswert.

Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bo-

denluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden.

Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

TEIL B UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen der Begründung in Teil A, Kapitel 1 „Erfordernis der Planung“ verwiesen.

Da im vorliegenden Planungsfall der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert wird, sind nachfolgend die Inhalte des Umweltberichts zum Bebauungsplan übernommen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren sind folgende Fachplanungen und Fachgesetze beachtlich:

(Fach) Planungen

- Regionaler Raumordnungsplan (RROP) der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald mit integrierten landschaftsplanerischen Aussagen,
- Flächennutzungsplan mit integrierten landschaftsplanerischen Aussagen der Verbandsgemeinde Altenahr,
- Fachbeitrag Naturschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Michaelishof“.
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse als integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz,
- Erheblichkeitsabschätzung zum Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ als integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz,
- Erheblichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet „Ahrtal“ als integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz.

Fachgesetze

Folgende umweltrelevante Fachgesetze sind bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen:

- Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen für Wohngebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete ausgeschlossen werden i.V.m. § 15 BauNVO,
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des § 1 BImSchG,
- die Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz mit dem Ziel nach Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft,

- die Optimierungsgebote der §§ 1 und 1a BauGB wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- die umweltrelevanten Planungsleitziele des § 1 Absätze 5 und 6 Nr. 7a) bis i) BauGB,
- Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes mit den Zielen, eine nachhaltige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und eine Vergrößerung sowie eine Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden,
- Bundesbodenschutzgesetz mit dem Ziel der nachhaltigen Sicherung der Bodenfunktion,
- Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz im Hinblick auf die Beachtlichkeit der §§ 16 bis 21 zur Meldepflicht bei archäologischen Funden sowie den Umgang mit Kultur- und Sachgütern,
- Verordnungen zu Schutzgebieten und –objekten,
- Biotopkartierung Rheinland-Pfalz,
- Planung vernetzter Biotopsysteme Rheinland-Pfalz.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

In einem ersten Schritt wurde für den Bauleitplan unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

2.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	Fachbeitrag Naturschutz Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	ja	Erheblichkeitsabschätzung zum Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ und FFH-Gebiet „Ahrtal“, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	Siehe Ausführungen im Teil A, Kapitel 4.3 b)
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (3)	zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	bereits verbindlich geregelt im Rahmen der Baugenehmigung vom 15.07.2005, Az.: 4.3 BA-050340

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

Grundlage für die Aussagen zu den o.a. Schutzgütern bildet der Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan sowie die hierin integrierte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse. In diesem Gutachten hat eine Erfassung und Bewertung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ stattgefunden.

Tiere und Pflanzen

Bestand:

Gefährdete, seltene und geschützte Arten konnten im Planungsraum aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht festgestellt werden.

Der Planungsraum sowie das angrenzende Umfeld unterliegen zum jetzigen Zeitpunkt bereits Störungen, die über die übliche Nutzung der Landschaft hinausgehen, nämlich die gastronomische Nutzung sowie die Erholung in Form des Spazierengehens bzw. des Wanderns in den Weinbergen.

Durch die bestehende gastronomische Nutzung des Planungsraums und die damit in Verbindung stehenden angrenzenden Bereiche, wie Reblandflächen und Wanderwege, die alle eine starken Frequentierung durch Landwirtschaft und den Fremdenverkehr unterliegen, ist grundsätzlich, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, von einer ausgeprägten Störung im Planungsraum aber auch daran angrenzend, im Bereich der Wanderwege auszugehen. Die Schutzbedürftigkeit ist daher für den Planungsraum als gering zu bewerten.

Auswirkungen:

Die geplante Nutzung der bereits beeinträchtigten Flächen lässt zum jetzigen Zeitpunkt den Schluss zu, dass es zu keinen erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der lokalen Population kommen wird und eine Verdrängung einzelner Arten lediglich temporär sein wird und sich mit Bezug auf die geplante Nutzung - der Intensivierung des Fremdenverkehrs - als verträglich zu bewerten ist, da im Planungsraum keine nennenswerten Arten festgestellt wurden.

Es ist festzuhalten, dass im Planungsraum keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen) vorhanden sind, die den Schluss zulassen, dass im Falle der angestrebten Nutzung Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Für alle vorkommenden Arten ist infolge des geplanten Vorhabens, ein Ausweichen in mittelbar benachbarte Landschaftsstrukturen mit einer gleichwertigen oder aber höherwertigeren Biotopstruktur möglich. Die vorhabenspezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen, da gemessen an der vorhandenen Bebauung, eine weitere Bebauung im Verhältnis zum Status-Quo, als untergeordnet zu bezeichnen ist, was die die Beeinträchtigung potenzieller Habitate faunistischer Arten betrifft.

Aus landschaftsplanerischer Sicht führt die geplante Nutzung zu keiner Verschlechterung der Biotopqualität im Planungsraum, da bauliche Änderungen in bereits anthropogen beeinträchtigten Flächen stattfinden werden.

Bewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen

Boden

Bestand:

Für das Schutzgut Boden sind folgende Vorbelastungen anzuführen:

1. erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen durch Reblandflächen und intensiv genutztes Grünland
2. erheblich Beeinträchtigung durch verdichtete bzw. versiegelte Flächen im Bereich der Gebäude, des Vorplatzes und der Verkehrsflächen
3. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch permanentes Befahren und mechanische Belastungen (Bodenverdichtung und -versiegelung),

Auswirkungen:

Der Standort sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind durch erhebliche Störungen gekennzeichnet. Im Bereich der Mineralgemischflächen liegen erhebliche Verdichtungen vor. Dort wo Gebäude oder versiegelte Flächen vorhanden sind, sind die Bodenfunktionen völlig zerstört. Die klassische Puffer- und Filterfunktion ist daher nicht mehr vorhanden.

Es wird daher von einer geringen bis mittleren Schutzbedürftigkeit ausgegangen.

Bewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen

Wasser

Bestand:

Für das Schutzgut „Wasser“ sind im Plangebiet folgende Vorbelastungen anzutreffen:

1. Erhöhung des Oberflächenabflusses im Bereich versiegelter bzw. im Bereich der mit Mineralgemisch ausgeführten Flächen,
2. Reduzierung der Wasserspeicherfähigkeit durch Veränderung des Porenvolumens (Verdichtung/Versiegelung)
3. Erosionsgefahr bei Starkregenereignissen im Bereich der weinbaulich genutzten Reblandflächen
4. Verringerung/Verzögerung der Versickerungskapazität für das Oberflächenwasser infolge der Bodenverdichtung und –versiegelung im Bereich der Siedlungsflächen und der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen,
5. Veränderung des Grundwasserflurabstandes durch z.B. Flächenversiegelung, anthropogene Geländeaufhöhung oder Tiefbaumaßnahmen,
6. Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch z.B. Flächenversiegelung, verändertem Oberflächenabfluss

Im Randbereich des Untersuchungsgebietes verläuft ein namenloses Gewässer. Durch die geplante Nutzung werden das Gewässer und seine Uferbereiche nicht beeinträchtigt.

Aufgrund des Planungsziels nach Festschreibung der bereits im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigten Versiegelungsflächen ist keine wesentlich über das bisherige Maß hinausge-

hende Beeinträchtigung zu erwarten.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft hatte im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass einer Bebauung oder Geländeaufhöhung innerhalb eines Bereiches von 5 m entlang der im Plangebiet gelegenen Gewässer III. Ordnung aus Gründen des Hochwasserabflusses und der Gewässerökologie nicht zugestimmt werden kann. Dieser mindestens 5 m breite Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Nutzung freizuhalten.

Ansonsten wird auf § 76 LWG hingewiesen, d.h., dass alle Geländeänderungen und jegliche bauliche Anlagen innerhalb eines 10 m breiten Streifens zum Gewässer einer vorherigen Genehmigung nach dem Landeswassergesetz bedürfen. Dies gilt auch dann, wenn keine Genehmigung nach Landesbauordnung zu erteilen ist.

Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu begegnen, ist eine Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des unversiegelten Vorplatzes bzw. im Bereich der Grünlandflächen möglich und kann durch die Bildung von begrünten Versickerungsmulden verbessert werden.

Wie bereits zum Schutzgut „Boden“ angeführt, sind Beeinträchtigungen (Verdichtung durch permanentes Befahren) im Planungsraum gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund des Planungsziels nach Festschreibung der bereits im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigten Versiegelungsflächen ist keine wesentlich über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung zu erwarten.

Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu begegnen, ist eine Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des unversiegelten Vorplatzes bzw. im Bereich der Grünlandflächen möglich und kann durch die Bildung von begrünten Versickerungsmulden verbessert werden.

Bewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen

Luft/ Klima

Bestand:

- im Bereich der Siedlungsfläche entstehen wegen des Versiegelungsgrades sogenannte Wärmeinseln,
- erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen durch gebietsbezogenen Verkehr,
- die landwirtschaftlichen Flächen haben eine Bedeutung für die Kaltluftbildung,
- keine Lage in einem Luftreinhaltegebiet

Auswirkungen:

Aufgrund des Planungsziels nach Festschreibung der bereits im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigten Versiegelungsflächen ist keine wesentlich über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung zu erwarten.

Der Untersuchungsraum besitzt aufgrund der Lage und der Kleinräumigkeit eine geringe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Durch die Gebäude ist keiner Beeinträchtigung vorhandener Luftaustauschbahnen auszugehen, sodass eine ausreichende Durchlüftung der Ortslage Mayschoß nicht durch den Michaelishof verhindert wird.

Bewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen

Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Planungsraums von landwirtschaftlich genutzten Flächen (intensiv genutztes Rebland) geprägt. Der Planungsraum befindet sich innerhalb einer durch Rebland geprägten Landschaft mit starkem Relief.

Eine Einsehbarkeit in den Planungsraum besteht vor allem aus nördlicher, östlicher und westlicher Richtung, insbesondere dadurch, dass man von den höher gelegenen Bereichen auf das ohne Siedlungsbezug vorhandene Gebäude hinab sehen kann. Einen höheren Sichtschutz bieten der entlang des Gewässers vorhandene Gehölzkomplex, sowie die im Bereich des Planungsraumes vorhandenen Einzelgehölze und Hecken.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind folgende Vorbelastungen vorhanden:

- Intensive Reblandnutzung,
- hohe Anzahl von ausgebauten hangparallel verlaufenden Wirtschaftswegen zur Erschließung der Hanglagen,
- bauliche Anlagen und Einrichtungen (u.a. „Michaelishof“, landwirtschaftlichen Zwecken dienendes Wirtschaftsgebäude und Wasserhochbehälter),
- der am „Michaelishof“ vorbeiführende Rotweinwanderweg hat eine Bedeutung für die landschaftsgebundene und ortsnahe Erholung.

Das Landschaftsbild aufwertende, strukturierende Merkmale - wie etwa prägnante Einzelbäume oder Trockenmauern - sind kaum vorhanden oder fehlen gänzlich.

Auswirkungen:

Für den Bereich der Makroebene (> 500 m) ist die Reblandnutzung gemeinsam mit den angrenzenden Gehölzbereichen der weiteren Umgebung bei der Landschaftsbildbewertung maßgebend.

Bei Betrachtung des Michaelishofs inmitten der von Weinbergen geprägten Umgebung der Ortslage Mayschoß, ist das Anwesen nicht als Fremdkörper der Landschaft einzustufen. Rein subjektiv werden somit das Anwesen und deren Nebenanlagen/Stellplätze nicht als störender Bestandteil der Landschaft angesehen.

Zum Teil wird das Anwesen durch das Relief und die Vegetationsstrukturen lediglich teilweise oder gar nicht wahrgenommen. Daneben wird das Auge des Betrachters durch andere Gebäude oder landwirtschaftliche Bestandteile (blaue Vogelschutznetze) abgelenkt.

Letztendlich gehört es für den Durchschnittsbetrachter dazu, dass sich landwirtschaftliche Gebäude und Fremdenverkehrsbetriebe innerhalb der Reblandflächen befinden. Vergleichbare

Anwesen sind in der angrenzenden Gemarkung Ahrweiler zu finden: „Försters Weinterrassen“, „Altenwegshof“ sowie das „Restaurant Hohenzollern“.

Der Durchschnittsbetrachter wird bei der Bewertung des Landschaftsbildes die Reblandnutzung mit der Herstellung von Wein sowie die damit direkt in Verbindung stehende fremdenverkehrliche Nutzung der Landschaft (Wanderwege) und das Vorhandensein gastronomischer Betriebe in Zusammenhang bringen und für das Landschaftsbild als nicht störend einstufen.

Trotz der bestehenden anthropogenen Überprägung des Landschaftsraumes durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im und angrenzend an den Planungsraum (Wasserhochbehälter und Lagerhalle), ist eine weitere Eingrünung mit Gehölzen des nördlichen und nordöstlichen Teil des Planungsraums sinnvoll, um den Eingriff in das Schutzgut "Landschaftsbild/Erholung" zu kompensieren.

Bewertung: weniger erheblich

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

a) Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“

Bestand

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum Vogelschutzgebiet Nr. 5507-401 „Ahrgebirge“.

Die Kurzcharakteristik wird wie folgt angegeben:

Ausgedehnte, z. T. störungsarme Mittelgebirgswälder und Bachauen im Einzugsbereich der Ahr, südexponierte Felsnasen.

Größte Population des Schwarzstorches in Rheinland-Pfalz. Bedeutende Brutvorkommen zahlreicher gefährdeter Waldvogelarten wie Raufußkauz, Haselhuhn, Schwarz- und Grauspecht, große Population von Eisvogel, Rotmilan u. a.

Zum Nachweis, ob durch die vorliegende Bauleitplanung Beeinträchtigungen für das Natura-2000 Gebiet zu erwarten sind, wurde durch das Planungsbüro Valerius, Dorsel, eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt, so dass tiefergehende Einzelheiten dort entnommen werden können.

Auswirkungen

Die Verträglichkeitsuntersuchung zeigt, dass keine Erhaltungsziele und somit keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen durch die geänderte Nutzungsform bzw. durch die bauliche Erweiterung für die Arten des VS-Gebiets entstehen.

Der Hauptgrund für die fehlende Beeinträchtigung ist auf die bereits vorhandene landwirtschaftliche und fremdenverkehrliche Nutzung des Planungsbereichs zurückzuführen.

Hier finden sich bereits Gebäude, versiegelte und verdichtete Platz und Stellplatzflächen und sonstige anthropogen beeinträchtigte Bereich (Zierrgärten, Wege, Reblandfläche), so dass davon auszugehen ist, dass die in der Verträglichkeitsprüfung genannten Arten diesen Bereich nicht als Habitat nutzen, was auch den Kartierungsergebnissen des Frühjahr /Sommer 2012 entspricht.

Durch die Planung werden keine Flächen in Anspruch genommen, die zu nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der o.g. Arten führen.

Der Planungsraum ist neben der landwirtschaftlichen Intensivnutzung durch erhebliche anthropogene Beeinträchtigungen gestört, weshalb seine geplante Funktion keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung darstellt. Das Plangebiet weist in keiner Weise geeignete Lebensraumtypen für o.g. Arten auf, so dass durch die Planung bzw. deren Realisierung keine Entwicklungsfunktionen negativ beeinflusst werden. Ebenso ist davon auszugehen, dass keine besonderen Lebensgemeinschaften den Bereich aufgrund der anthropogenen Störungen dauerhaft oder temporär nutzen.

Weiterhin ist festzuhalten, dass sich das Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ in einer Entfernung von über 100 m zum Plangebiet befindet und sich dort maßgeblich andere Biotopstrukturen finden, die den Schluss zulassen, dass eine Beeinträchtigung der Habitatfunktionen sowie der Arten nicht besteht. Hierbei ist anzumerken, dass der überwiegende Anteil der Arten waldbunden ist. Mit Bezug auf die o.g. Entwicklungsziele wird deutlich, dass durch die Planung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen abzuleiten sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des VS-Gebiets „Ahrgebirge“ Nr. 5507-401 sind nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht durchzuführen.

Bewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen

b) FFH-Gebiet „Ahrtal“

Bestand

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 5408-302 „Ahrtal“.

Die Kurzcharakteristik wird wie folgt angegeben:

Das Ahrtal ist eines der Durchbruchstäler durch das rheinische Schiefergebirge, die durch die erosive Tätigkeit des Rheins und seiner Nebenflüsse entstanden sind.

Wegen der unterschiedlichen Härte und Struktur des Ausgangsgesteins bildeten sich windungsreiche Flussläufe und steile Felshänge in vielgestaltiger Form. Die Ahr hat sich bis zu 200 m tief in die Hochflächen eingeschnitten. Je nach Beschaffenheit der unterdevonischen Grauwacken-Schiefergesteine variieren die Sohlenbreite des Kerbtals und die Steilheit der hohen, überwiegend bewaldeten Talhänge. Zwischen Dorsel und Kreuzberg ist die Talauwe zwischen 50 und 500 m breit mit einzelnen Flussmäandern. Anschließend beginnt das Engtal, das bis Walporzheim von großen Mäandern mit ausgeprägten Prall- und Gleithängen gekennzeichnet ist. In den engen Talbereichen treten schroffe Felswände und -nadeln auf. Zum Rhein hin entwickelt die Ahr ein breites Sohlental mit sanften Böschungen. Zum Nachweis, ob durch die vorliegende Bauleitplanung Beeinträchtigungen für das Natura-2000 Gebiet zu erwarten sind, wurde durch das Planungsbüro Valerius, Dorsel, eine Verträglichkeitsuntersuchung erstellt.

Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt, so dass tiefergehende Einzelheiten dort entnommen werden können.

Auswirkungen

Die Verträglichkeitsuntersuchung zeigt, dass Bei der Analyse der angeführten FFH-Arten ist

davon auszugehen, dass durch die bestehenden Vorbelastungen zu keinen nennenswerten bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen kommen wird, so dass insgesamt von keiner Beeinträchtigung der FFH-Gebietsqualität ausgegangen werden.

Der Planungsraum ist nicht Bestandteil des FFH Gebietes und befindet sich in einer Entfernung von rd. 180 m.

Der Planungsraum befindet sich inmitten landwirtschaftlich intensiv genutzter Weinbauflächen, die ganzjährig bewirtschaftet werden und durch Wirtschaftswege voll erschlossen sind. In unmittelbarer Nähe zur Betriebsstätte befindet sich eine weitere Lagerhalle die landwirtschaftlich genutzt wird.

Durch die Extensivierung von Offenlandflächen, in Verbindung mit einer randlichen Eingrünung aus heimischen und standorttypischen Laubbäumen und Sträuchern kommt es neben der baulichen Beeinträchtigung stellenweise zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Die Lage der Extensivwiese in Verbindung mit einer randlichen Eingrünung erhöht das ökologische Potenzial.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es durch den Bau zu keiner Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Arten des FFH-Gebietes kommt und damit das Risiko der Veränderung des Erhaltungszustandes einer Art oder eines Lebensraumtyps auszuschließen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes Nr. 5604-302 sind nicht zu erwarten. Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht durchzuführen.

Bewertung: keine erheblichen Beeinträchtigungen

2.1.3 Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach Durchsicht der Unterlagen aus 2005 ergibt sich, dass der geplante Eingriff, bis auf die Erweiterungen: „Anlage eines Stellplatzes, eines Löschwasserteichs sowie die Vergrößerung der Gästeterrasse“ durch die Genehmigung aus dem Jahr 2005 ausgeglichen ist.

Die in das Plangebiet aufgenommenen Erschließungswege sind in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Eine Änderung der Flächengröße und eine damit verbundene zusätzliche Versiegelung sind nicht vorgesehen.

Als zusätzliche Eingriffe gegenüber 2005 ergeben sich:

1. Stellplatz: 890 m²; hierbei handelt es sich um bereits in Mineralgemisch befestigte Flächen, die durch die Planung lediglich als in Mineralgemisch befestigte Flächen entwickelt werden. Demnach ist hier kein zusätzlicher Ausgleichsanspruch anzuleiten.
2. Löschwasserteich auf bereits verdichteten Flächen: 91 m²
3. Vergrößerung der Gästeterrasse auf bereits verdichteten Flächen (195 m² in 2005 bilanziert) => neuer Eingriff: 17 m².

Demnach ergibt sich ein flächenmäßiger zusätzlicher Eingriff in Höhe von zusätzlich 108 m² (91 m² und 17 m²), der wie folgt ausgeglichen wird:

Im Bereich des Stellplatzes sind zusätzlich zu den vorhandenen Laubbäumen II. Ordnung, weitere sieben heimische und standorttypische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Pro Baum II. Ordnung werden 15 m² zur Kompensation angerechnet (108 m²: 15 m²/Baum II. Ordnung = 7,2 Laubbäume).

Das Schutzgut Landschaftsbild erfährt durch die vorgelegte Planung, insbesondere durch den Bau von Gebäuden keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung, da sich zum einen an den bestehenden genehmigten Gebäudehöhen orientiert wird, zum anderen findet der Eingriff in von Rebland dominierten Flächen statt., deren Wirtschaftswege zudem durch den Fremdenverkehr (Wanderer) genutzt werden und demzufolge gastronomische/landwirtschaftliche Betriebe (Gebäude und Nebengebäude im Außenbereich) erwartet werden und für den subjektiv orientierten Durchschnittsbetrachter keine visuelle Störung der Landschaft darstellen.

Der Eingriff kann, mit Bezug auf die in 2005 festgesetzten Maßnahmen, als ausgeglichen angesehen werden.

2.1.4 Wechselwirkungen

Im Plangebiet hat die vollzogene Bebauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen des Bodens geführt. Dies wiederum hat Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, z.B. im Hinblick auf die Speicherfähigkeit von Niederschlagswasser und die damit einhergehende Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet in Form der Bebauung, verdichteten/ versiegelten Verkehrsflächen, intensiv bewirtschaftete Reblandflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering einzustufen. Unter Berücksichtigung des Planungsziels und der Planinhalte sind zudem keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zu erwarten.

2.1.5 Gesamtbeurteilung des Umweltzustandes

Aufgrund der bereits vollzogenen Siedlungsentwicklung im Bereich des „Michaelishofs“ bestehen insbesondere für die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser und Landschaftsbild Vorbelastungen.

Die Beeinträchtigungen bestehen im Wesentlichen aus dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung/ Verdichtung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Ebenso ist das Landschaftsbild betroffen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch zu erwähnen, dass im Rahmen der Genehmigung als privilegiertes Vorhaben vom 15.07.2005, Az.: 4.3 BA-050340, bereits Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgelegt wurden.

2.1.6 Gesamtbeurteilung der Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im und um den Planungsraum in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung und den durchgeführten Kompensationsmaßnahmen kristallisiert sich heraus, dass die bauliche Entwicklung des „Michaelishofs“ eine verträgliche Anlage mit Bezug auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter darstellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen, der geplante Eingriff und die damit verbundenen Beeinträchtigungen kompensierbar sind bzw. dass bei Eingriffen in Flächen mit geringer Schutzbedürftigkeit seitens der Landschaftsplanung keine Belange entgegenstehen.

Des Weiteren gilt, dass die Betriebssicherung und -erweiterung in bereits beeinträchtigten Flächen durchgeführt werden soll. Dies entspricht dem Ziel der Landschaftsplanung, da auf diese

Weise die bestehende Erschließung genutzt werden kann und somit ein weiterer Flächenverbrauch verhindert bzw. minimiert werden kann. Es ist insbesondere durch die Lage des Anwesens, inmitten der landwirtschaftlich genutzten Flächen, in unmittelbarer Nähe zu dem vorhandenen Erschließungsweg davon auszugehen, dass sich der Bau ausreichend in das Landschaftsbild einbinden lässt, sofern eine randliche Eingrünung erhalten und weiter entwickelt wird.

Die Potenzialfläche ist nicht Bestandteil von kartierten Schutzgebieten.

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.

2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Bauleitplanung würde das Vorhaben weiterhin als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB einzustufen.

Die landwirtschaftliche Tätigkeit in Form eines Weinbaubetriebs würde entsprechend der Genehmigung aus dem Jahr 2005 fortgeführt. Eine Erweiterung des Betriebs – und somit die zusätzliche Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen – wäre auf der Grundlage des § 35 (1) BauGB entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen möglich.

Die beabsichtigte Form der gastronomischen Nutzung wäre mit den Privilegierungstatbeständen jedoch nicht vereinbar. Sie wäre grundsätzlich als „landwirtschaftsfremd“ und somit nicht mehr privilegierungswürdig einzustufen. Insbesondere wäre die unabdingbare Voraussetzung für eine Privilegierung nicht mehr erfüllt, wonach es sich bei der wesensfremden Nutzung gegenüber der landwirtschaftlichen Tätigkeit um eine „bodenrechtliche Nebensache“ handeln muss. Das Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebs muss dabei insgesamt gewahrt bleiben. Die Voraussetzung des „Nebenzwecks“ bzw. die untergeordnete Bedeutung der wesensfremden Einrichtungen wäre nicht mehr gewahrt.

2.3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planung werden unter Berücksichtigung der definierten Planungsziele und –inhalte keinen erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Für die Herstellung von Stellplatzflächen, die über das bisher schon genehmigte Maß hinausgehend, können Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser entstehen. Diese Eingriffe sind zwecks Nachweises der rechtlich erforderlichen Stellplätze unvermeidbar. Eine Kompensation ist nur tlw. möglich, in dem eine Oberflächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgt.

2.4 Möglichkeiten von Verminderung, Vermeidung, Ausgleich und Ersatz

Damit die o.g. Umweltauswirkungen minimiert und/ oder vermieden werden können, ist die Umsetzung folgender Maßnahmen anzustreben:

1. planungsrechtliche Festsetzung zur dauerhaften Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen aus der Baugenehmigung 15.07.2005, Az.: 4.3 BA-050340 wie etwa Sicherung der landwirtschaftlichen Fläche mit der Zweckbestimmung Extensivwiese und das Anpflanzen von Hochstämmen (Obstgehölze, Laubgehölze II. Ordnung) zwecks Einbindung in das Landschaftsbild, die Erhaltung einer Zierrasenfläche mit Versickerungsmulde in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung,

2. gestalterische Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild (Begrenzung der Bauhöhe von baulichen Anlagen, Verwendung von transparenten und / oder „lebenden“ Einfriedungen, randliche Eingrünung) in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ,
3. Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, ,
4. Reduzierung der Bodenversiegelung und -verdichtung auf ein Mindestmaß durch planungsrechtliche Festsetzungen in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

2.5 Alternativenprüfung

Der Betriebsstandort wurde im ursprünglichen Genehmigungsverfahren nach § 35 (1) BauGB geprüft und festgelegt.

Eine tiefergehende Alternativenprüfung erübrigt sich im vorliegenden Fall.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Planung kamen zum derzeitigen Stand der Planung keine technischen Verfahren zum Einsatz.

Es konnte auf die Erkenntnisse aus der Baugenehmigung vom 15.07.2005, Az.: 4.3 BA-050340 sowie das erstellte naturfachplanerische Gutachten (Fachbeitrag Naturschutz, Verträglichkeitsuntersuchungen Natura-2000- Gebiete) zurückgegriffen werden.

3.2 Monitoring – Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Dem Monitoringkonzept im Flächennutzungsplan kommt geringere Bedeutung zu, weil dieser als vorbereitender Bauleitplan nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung darstellen kann und damit einen geringeren Konkretisierungsgrad als der nachfolgende Bebauungsplan aufweist.

Da der Flächennutzungsplan üblicherweise eine nur behördenverbindliche vorbereitende Bauleitplanung darstellt und durch ihn im Regelfall noch kein unmittelbar überwachbarer Vollzug entsteht, wird bezüglich der Vollzugskontrolle auf das Monitoringkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

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

Monitoringstelle

Die Federführung des Monitoring ist bei der Orts- bzw. Verbandsgemeindeverwaltung angesiedelt.

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

Überwachungsinhalte und –Beteiligte

Was	Wer
Bauliche Umsetzung, Nutzung	Kreisverwaltung Ahrweiler, Genehmigungsbehörde
Eingrünung, Eingriff / Ausgleich, Landschaft, Flora / Fauna	Kreisverwaltung Ahrweiler, Genehmigungsbehörde i.V.m. Untere Naturschutzbehörde Ortsgemeinde gemäß Vereinbarungen im Durchführungsvertrag
Abwasserbeseitigung (hier: Versickerung der Niederschlagswasser in Mulden)	Abwasserwerk der Verbandsgemeinde Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft
wasserrechtliche Vorgaben (Abstand zum Gewässer III. Ordnung)	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Kreisverwaltung Ahrweiler, Untere Wasserbehörde

Überwachungsverfahren

Im Wesentlichen besteht vorliegend eine Überwachungspflicht für die Fachbehörden. Hier sind zu nennen die „Überwachungsregelungen“ aus dem Genehmigungsverfahren.

Die Ortsgemeinde Mayschoß wird die Umsetzung der umweltrelevanten Maßnahmen wie etwa die Erhaltung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemäß den Regelungen des Durchführungsvertrags überwachen.

Überprüfung

Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 1 Jahr nach Beginn nach Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Ortsgemeinde vorgenommen.

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

Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Die zweite Überprüfung erfolgt ein Jahr nach weitgehendem Abschluss der Maßnahme (bauliche Umsetzung auf 80 % der Flächen), spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bauleitplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

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

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Verbandsgemeinde Altenahr beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans.

Anlass für die Verbandsgemeinde ist ein Antrag der Ortsgemeinde Mayschoß. Die Ortsgemeinde hat ein Bebauungsplanverfahren zwecks Steuerung der planungsrechtlichen Entwicklung im Bereich des „Michaelishofes“ eingeleitet.

Der hier untergebrachte Weinbaubetrieb wurde im Jahr 2005 als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB genehmigt. Neben dem landwirtschaftlichen Betrieb wurde seinerzeit als sogenannte mitgezogene Privilegierung eine Straußwirtschaft i.S. des Gaststättengesetzes sowie 3 Unterkünfte für Gäste (2 Ferienwohnungen und ein Fremdenzimmer) genehmigt.

Der steigende Bekanntheitsgrad und der zunehmende Wandertourismus insbesondere auf dem Rotweinwanderweg führten in den vergangenen Jahren jedoch zu einer immer größeren Frequentierung der Einrichtung und es entstand ein „Nutzerdruck“. Dies hat den Eigentümer des „Michaelishof“ dazu veranlasst, sein auf den Betrieb einer Straußenwirtschaft ausgelegte Betriebskonzeption zu ändern. Nunmehr strebt er einen ganzjährigen Betrieb unter Einbeziehung der Außengastronomie an.

Die beabsichtigte Form der gastronomischen Einrichtung in Form der Verabreichung von Getränken aller Art und Speisen zum Verzehr sowie die Bereitstellung von Räumen zum vorübergehenden Aufenthalt von ständig wechselnden Gästen ist grundsätzlich als „landwirtschafts-fremd“ und somit nicht mehr privilegierungswürdig einzustufen.

Vor diesem Hintergrund ist zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie einer Planungssicherheit die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Gleichzeitig werden eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlagen vorgegeben, um neben den zulässigen Nutzungen am Standort auch mögliche Auswirkungen (z.B. anlagenbezogenes Verkehrsaufkommen) künftig steuern und beurteilen zu können.

Zudem können nur durch den Einsatz eines städtebaulichen Instrumentariums die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die gastronomische Nutzung im Bereich des „Michaelishofes“ geschaffen werden.

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Verbandsgemeinde i.S. des § 1 (3) BauGB zunächst das Erfordernis der Planung geprüft. Demnach sind Bauleitpläne dann aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Ordnung erfordert.

Die Verbandsgemeinde begründet im vorliegenden Fall das Planungserfordernis wie folgt:

Als ein Aspekt ist der in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerte Belang von Freizeit und Erholung für die Bevölkerung anzuführen, der einen wesentlichen Beitrag für das Wohlbefinden des erholungssuchenden Menschen leisten kann. Der Rotweinwanderweg bietet hier mit seinen infrastrukturellen und gastronomischen Angeboten sowie seiner Nähe zur Natur günstige Voraussetzungen.

Weiterhin ist auf § 1 (6) Nr. 8a BauGB (Belang der Wirtschaft), § 1 (6) Nr. 8b BauGB (Belang der Landwirtschaft) und § 1 (6) Nr. 8c BauGB (Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen) zu verweisen. Mit der Erweiterung des beschriebenen Gastronomieangebots möchte der Weinbaubetrieb eine Alternative zur „traditionellen“ erwerbswirtschaftlichen Situation herbeiführen und auf diese Weise eine nachhaltige Betriebsexistenz auch für die nachfolgende Generation erzielen.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Berücksichtigung des Interesses eines ortsansässigen und etablierten Weinbaubetriebs mit gastronomischem Angebot nach Anpassung seines Betriebs an strukturelle Veränderungen und den sich bietenden Möglichkeiten im Bereich Tourismus (Freizeit und Erholung).

Damit soll ein Beitrag für eine „aktive Wirtschaftsförderung“ geleistet werden, mit dem Ziel der Erhaltung und Ausbau des Betriebsstandortes unter gleichzeitiger Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit des Betriebs. Ein weiteres Ziel ist die Erhaltung und Schaffung von ortsnahe Arbeitsplätzen.

Insgesamt soll die beabsichtigte Nutzung des „Michaelishofes“ zu der Erhaltung und Entwicklung des Tourismusangebotes in der Erholungsgemeinde Mayschoß beitragen.

Weiterhin soll mit der vorliegenden Bauleitplanung die Lösung möglicher Verkehrskonflikte angestrebt werden, die einerseits durch den „Michaelishof“ und andererseits durch den Wandertourismus zum Rotweinwanderweg entstehen und Auswirkungen auch auf den innerörtlichen Bereich von Mayschoß haben können.

Schließlich sollen aus planungsrechtlicher Sicht Maßnahmen zur Berücksichtigung umweltrelevante Belange wie etwa die Gewährleistung einer wirkungsvollen Einbindung in das Landschaftsbild ergriffen werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im und um den Planungsraum in Verbindung mit der beabsichtigten Nutzung und den durchgeführten Kompensationsmaßnahmen kristallisiert sich heraus, dass die bauliche Entwicklung des „Michaelishofs“ eine verträgliche Anlage mit Bezug auf die Beeinträchtigung der Schutzgüter darstellt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen, der geplante Eingriff und die damit verbundenen Beeinträchtigungen kompensierbar sind bzw. dass bei Eingriffen in Flächen mit geringer Schutzbedürftigkeit seitens der Landschaftsplanung keine Belange entgegenstehen.

Des Weiteren gilt, dass die Betriebssicherung und -erweiterung in bereits beeinträchtigten Flächen durchgeführt werden soll. Dies entspricht dem Ziel der Landschaftsplanung, da auf diese Weise die bestehende Erschließung genutzt werden kann und somit ein weiterer Flächenverbrauch verhindert bzw. minimiert werden kann. Es ist insbesondere durch die Lage des Anwesens, inmitten der landwirtschaftlich genutzten Flächen, in unmittelbarer Nähe zu dem vorhandenen Erschließungsweg davon auszugehen, dass sich der Bau ausreichend in das Landschaftsbild einbinden lässt, sofern eine randliche Eingrünung erhalten und weiter entwickelt wird.

Die Bewertung der Schutzgüter hat gezeigt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der beschriebenen Umweltauswirkungen keine erheblichen bzw. nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine umweltverträgliche Planung entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Umweltstandards ist nach derzeitigem Planungsstand möglich.

.

ANLAGEN

1. Fachbeitrag Naturschutz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Michaelishof“, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel
2. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse als integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz
3. Erheblichkeitsabschätzung zum Vogelschutzgebiet „Ahrgebirge“ als integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz
4. Erheblichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet „Ahrtal“ als integrativer Bestandteil des Fachbeitrags Naturschutz
5. Verkehrsuntersuchung Michaelishof, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV GmbH und Co. KG, Oppenhoffallee 171, 52066 Aachen