

Sachverhalt:

1 Vorbemerkung

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 beschlossen, auf entsprechenden Antrag hin das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Dieser Beschluss wurde am 28.06.2017 ortsüblich bekanntgemacht. In der Zeit vom 10.01. bis einschließlich 15.02.2019 erfolgte die Unterrichtung (frühzeitige Beteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50.07 „Humboldt-Turm“ der Stadt Remagen (50.07/00) Ortsbezirk Rolandswerth.

Die Bekanntmachung hierüber wurde am 02.01.2019 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Remagen bekannt gemacht. Neben den Originalunterlagen wurden sowohl die Bekanntmachung wie auch die Verfahrensunterlagen während der frühzeitigen Beteiligung auf der Internetseite der Stadt Remagen eingestellt.

Mit Schreiben vom 07.01.2019 wurden die von der Planung berührten Abteilungen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Ortsbeirates Rolandswerth sowie der im Stadtrat Remagen vertretenen Parteien und Gruppierungen über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet.

Das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens wird nachstehend dokumentiert. Die Inhalte der Stellungnahmen der Behörden sind nachfolgend wörtlich wiedergegeben, die der Öffentlichkeit nur insoweit, als dass datenschutzrechtliche Gründe nicht ggf. eine Änderung oder Kürzung insbesondere um personenbezogene Angaben (z.B. um Namen privater Dritter, Anschriften) erfordern; geänderte oder gekürzte Passagen werden gekennzeichnet.

2 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben sich aber nicht geäußert:

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft Abfallwirtschaft Bodenschutz
- DRK-Kreisverband Ahrweiler
- Polizeiinspektion Remagen
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Bundeswehr Dienstleistungszentrum Mayen
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Westerwald-Osteifel
- Innogy
- bn:t Blatzheim Networks Telecom GmbH
- Gemeindeverwaltung Wachtberg
- Stadt Bad Honnef
- Verbandsgemeinde Unkel
- Ortsbeirat Rolandswerth
- die Stadtratsfraktionen der CDU, SPD, FBL sowie die im Stadtrat vertretenen Parteien FDP und Wählergruppe Remagen

3 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Anregungen

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt oder im Rahmen der Planungen bereits ausreichend berücksichtigt werden:

- Rhein-Sieg-Kreis, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg, Schreiben vom 14.02.2019
- Fraunhofer Institut für Hochfrequenzphysik und Radartechnik, Fraunhoferstraße 10, 53343 Wachtberg, Schreiben vom 07.02.2019
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier, Mail vom 14.02.2019
- Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG, Schützenstraße 80-82, 56068 Koblenz, Mail vom 11.02.2019
- Stadt Bonn, Amt für Umwelt, Verbraucherschutz und Lokale Agenda, Untere Naturschutzbehörde (UNB) 56-3, Stadthaus, Berliner Platz 2, 533111 Bonn, Mail vom 11.02.2019
- Abwasserzweckverband Untere Ahr, Grüner Weg 17, 53489 Sinzig, Schreiben vom 13.02.2019
- PLEdoc GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen, Schreiben vom 14.01.2019

4 Eingereichte Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Folgende Bürger und Einrichtungen haben im Rahmen frühzeitigen Beteiligung fristgerecht eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen eingereicht:

- 1 Vorbemerkung
- 2 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Stellungnahmen
- 3 Behörden und Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden ohne Anregungen
- 4 Eingereichte Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
 - 4.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klößner-Straße 3, 56073 Koblenz, schreiben vom 24.01.2019
 - 4.2 Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Straße 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019
 - 4.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Fax vom 12.02.2019
 - 4.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 04.02.2019
 - 4.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 13.02.2019
 - 4.6 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019
 - 4.7 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Sinziger Straße 4, 53424 Remagen, Schreiben vom 15.02.2019
 - 4.8 NABU Naturschutzbund Deutschland e. V., Landesverband Rheinland-Pfalz, - Bearbeiter Beteiligungsfälle Kreis Ahrweiler, Schreiben vom 27.01.2019
 - 4.9 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, Schreiben vom 30.01.2019

4.1 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Peter-Klöckner-Straße 3, 56073 Koblenz, schreiben vom 24.01.2019

4.1.1 Inhalt der Stellungnahme

wir wurden von Ihnen an der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Remagen sowie an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Humboldt-Turm“ beteiligt und um Abgabe einer fachlichen Stellungnahme gebeten.

Aus Sicht unserer Dienststelle bestehen keinen grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung der Stadt Remagen.

Durch das Plangebiet verläuft ein bituminös befestigter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Dieser Weg erschließt landwirtschaftliche Hofstellen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Daher bitten wir darauf zu achten, dass bei möglichen Einfriedungen oder Anpflanzungen entlang dieses Weges die entsprechenden Grenzabstände nach dem Landesnachbarrechtsgesetz von Rheinland-Pfalz beachtet werden, um eine uneingeschränkte Befahrung dieses Weges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sicherzustellen.

Wir bitten um erneute Beteiligung im weiteren Bauleitplanverfahren.

4.1.2 Stellungnahme zur Anregung

Auch wenn ein Bebauungsplan an landwirtschaftliche Flächen oder Wirtschaftswege angrenzt, ist das Landesnachbarrecht stets einzuhalten. Ein Verweis auf die Bestimmungen des § 42 Abs. 1 (Landesnachbarrechtsgesetz – LNRG) in Bezug auf den Grenzabstand von Einfriedungen wird im Abschnitt Hinweise des Textteils aufgenommen. § 46 LNRG mit Regelungen über Abstände von Gehölzen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen greift nicht, da es sich um die Nachbarschaft zu einem Wirtschaftsweg handelt. Die Befahrbarkeit des Weges mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ist sicherzustellen. Der vorhandene Bewuchs an den Wirtschaftswege wird, wie bisher auch, so geschnitten, dass er den landwirtschaftlichen Verkehr nicht beeinträchtigt.

4.1.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird wie dargelegt berücksichtigt. Weitergehende Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.2 Forstamt Ahrweiler, Ehlinger Straße 72, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019

4.2.1 Inhalt der Stellungnahme

aus forstrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die o. a. Entwürfe des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Remagen, sofern i. S. d. § 3 Landeswaldgesetz keine Waldflächen betroffen sind.

Auszug § 3 LWaldG:

„(1) Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Waldgehölzen bestockte zusammenhängende Grundfläche ab einer Größe von 0,2 Hektar und einer Mindestbreite von 10 Metern. (...)“

4.2.2 Stellungnahme zur Anregung

Die einzelnen Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind zwar von Wald umgeben, liegen allerdings auf Freiflächen. Es handelt sich um ein Privatgrundstück, so dass keine Haftungsansprüche, z.B. durch Windbruch der eigenen Bäume auf die eigenen Gebäude entstehen kann. Rodungen sind nicht geplant. Die Festsetzung von Waldflächen wird vorgenommen, um diesen zu sichern.

4.2.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.3 Landesamt für Geologie und Bergbau, Emy-Roeder-Straße 5, 55129 Mainz, Fax vom 12.02.2019

4.3.1 Inhalt der Stellungnahme

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004 "Humboldt-Turm" und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 50.07 "Humboldt-Turm" kein Altbergbau dokumentiert ist.

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

Boden und Baugrund

- allgemein:

Nach unseren geologischen Informationen stehen im Bereich des Planungsgeländes voraussichtlich oberflächennah Sedimentgesteine des Unterdevon an.

Diese setzen sich vorwiegend aus einer Wechselfolge von Ton- und Sandsteinen zusammen. Die Festgesteine können zur Geländeoberfläche hin verwittert oder durch quartäre Decksedimente überlagert sein. Insbesondere die Tonsteine sind für ihre Rutschungs- und Wasserempfindlichkeit bekannt.

Der Hinweis auf die einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen sowie die Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen in den Textlichen Festsetzungen unter 5.3 werden fachlich bestätigt.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen ist das Thema Hangstabilität in die Baugrunduntersuchungen einzubeziehen.

- mineralische Rohstoffe:

Unter der Voraussetzung; dass die erforderlichen externen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen keine Überschneidungen mit Interessen der Rohstoffsicherung (vgl. derzeit gültiger Regionaler Raumordnungsplan) nach sich ziehen, besteht gegen das geplante Vorhaben kein Einwand.

- Radonprognose:

In dem Plangebiet liegen dem LGB zurzeit keine Daten vor, die eine Einschätzung des Radonpotenzials ermöglichen.

4.3.2 Stellungnahme zur Anregung

Die Informationen des Landeamtes für Bergbau, dass kein Bergbau/Altbergbau dokumentiert ist, zum Baugrund und Radonpotenzial bedürfen lediglich der Kenntnisnahme. Es sind keine Bauvorhaben in den Hangbereichen und keine externen Maßnahmen auf Flächen der Rohstoffsicherung geplant.

4.3.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.4 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, Schreiben vom 04.02.2019

4.4.1 Inhalt der Stellungnahme

Betreff	Stellungnahme	siehe Erklärung
Erdarbeiten	Unsere Belange werden durch Abschnitt 5.2 der Textfestsetzungen nur teilweise berücksichtigt	D1, V

Erklärungen

D (Detailerläuterungen)

1 Bitte ergänzen Sie die Textfestsetzung um die Informationen aus unten eingefügtem Textbaustein „V“.

V (Archäologische Verdachtsfläche)

Bislang liegen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz in diesem Bereich keine konkreten Hinweise auf archäologische Fundstellen vor. Allerdings stuft die Direktion Landesarchäologie den Planungsbereich aus geographischen und topographischen Gesichtspunkten als archäologische Verdachtsfläche ein. Dementsprechend können hier bei Bodeneingriffen bisher unbekannte archäologische Denkmäler zu Tage treten, die vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen fachgerecht untersucht werden müssen (§19 Abs. 1 DSchG RLP). Der Bauherr ist in diesem Bereich verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mit der Direktion Landesarchäologie rechtzeitig (2 Wochen vorher) abzustimmen (§21 Abs. 2 DSchG RLP). Weiterhin sind die vor Ort beschäftigten Firmen über den archäologischen Sachverhalt zu informieren.

Weiterhin wird auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht (§16-21 DSchG RLP) verwiesen. Die Baubeginnsanzeige ist an landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de oder 0261 - 6675 3000 zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass unangemeldete Erd- und Bauarbeiten in Bereichen, in denen bislang verborgene archäologische Denkmäler vermutet werden, ordnungswidrig sind und mit einer Geldbuße von bis zu einhundertfünfundzwanzigtausend Euro geahndet werden können (§33, Abs. 1 Nr. 13 DSchG RLP).

4.4.2 Stellungnahme zur Anregung

Der Hinweis 5.2 wird entsprechend der Stellungnahme angepasst und der Eigentümer sowie sein Architekt über die Stellungnahme informiert, damit die entsprechenden Vorgaben eingehalten werden.

4.4.3 Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis 5.2 wird angepasst.

4.5 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege, Fachbereich Praktische Denkmalpflege, Schillerstraße 44, 55116 Mainz, Schreiben vom 13.02.2019

4.5.1 Inhalt der Stellungnahme

vielen Dank für Ihr Schreiben zu den oben genannten Vorgängen.

Denkmalpflegerische Belange sind insofern betroffen, als das sich der Humboldt-Turm (Einzeldenkmal lt. § 3 Abs. 1 DSchG) direkt im Planungsgebiet befindet. Außerdem befindet sich der Rolandsbogen (Bauliche Gesamtanlage lt. § 5 Abs. 2 DSchG) in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Einzeldenkmäler und Bauliche Gesamtanlagen sind Bestandteile der Denkmalliste und genießen infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.

Aus der Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die denkmalpflegerischen Belange für beide Vorhaben beachtet. Den Forderungen der Landesdenkmalpflege bzgl. des am Fuße des Humboldt-Turmes geplanten Wintergartens wurde bereits entsprochen.

Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.

4.5.2 Stellungnahme zur Anregung

Die Stellungnahme der Oberen Denkmalpflegebehörde bedürfen lediglich der Kenntnisnahme. Die Direktion Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt.

4.5.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Unterlagen ergeben sich hieraus nicht.

4.6 Kreisverwaltung Ahrweiler, Wilhelmstraße 24-30, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler, Schreiben vom 15.02.2019

4.6.1 Inhalt der Stellungnahme

von dem obengenannten Bebauungsplan werden aus unserer Sicht folgende Belange berührt:

1.) Landesplanung/Städtebau

Auf die landesplanerische Stellungnahme vom 24.04.2018 zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Remagen wird verwiesen.

2.) Naturschutz

Eine abschließende Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan ist noch nicht möglich, weil noch nicht alle erforderlichen Kartierungen und Bewertungen vorliegen. Laut Punkt 2.7 der Begründung wird erst im Laufe des weiteren Verfahrens die Bilanzierung ergänzt und dabei auch vorhandene Gebäude ohne Bestandsschutz berücksichtigt.

Zu Punkt 1.7.12 (Landschaftsplanerische Festsetzungen) der Begründung wird auf die Bestimmungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB verwiesen.

Im Westen des Plangebietes liegt eine Grünlandfläche, die zum FFH-Gebiet 5510-302 gehört. In den vorliegenden Unterlagen fehlt eine Kartierung dieser Grünlandfläche. Dem zur Folge ist eine nachvollziehbare Aussage darüber, ob es sich hier um einen FFH-Lebensraumtyp und/oder um nach § 16 LNatSchG geschütztes Grünland handelt nicht möglich. Eine Beeinträchtigung von wertvollem Grünland (Lebensraumtyp 6510) würde einem der Erhaltungsziele des genannten FFH-Gebietes zuwiderlaufen. Es wird um Ergänzung gebeten.

Als interner Ausgleich ist die Ausweisung eines „Waldrefugiums“ vorgesehen. Zur Anerkennung dieser Ausgleichsfläche sind eine flächenhafte Festsetzung im Bebauungsplan und textliche Festsetzungen zu werterhöhenden Maßnahmen in dieser Fläche erforderlich.

Innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung fehlen Aussagen zu ggf. vorhandenen Fledermausquartieren in den vorhandenen Gebäuden, zum Vorkommen von Bilchen und Haselmaus und zum Vogelschutz an den geplanten Glasflächen.

3.) Wasserwirtschaft

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die mögliche Schmutzwasserentsorgung über eine Kleinkläranlage (Nr. 1.7.11 der Begründung) einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde bedarf.

4.) Denkmalpflege

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen seitens der Denkmalpflege keine Bedenken. Der Humboldt-Turm ist ein Kulturdenkmal. Im Vorfeld wurden im Rahmen eines Ortstermins am 13.10.2016 der hiesigen unteren Denkmalpflege und der Vertreterin der Denkmalfachbehörde, Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz, bereits die denkmalrechtlichen Belange besprochen. Den neuen baulichen Anlagen wird grundsätzlich zugestimmt. Eine Detailabstimmung erfolgt spätestens im Rahmen des zu gegebener Zeit erforderlichen Bauantragsverfahrens.

Archäologisch relevante Bereiche können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Daher wird gebeten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Niederberger Höhe 1, 56077 Koblenz, zu beteiligen, ebenso die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Schillerstr. 44, 55116 Mainz.

5.) Verkehr

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Remagen. Zuständige Straßenverkehrsbehörde ist die Stadtverwaltung Remagen.

Bezüglich der vorgenannten Planung werden in straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht grundsätzlich keine Bedenken vorgetragen. Im Interesse der Belange der Straßenverkehrssicherheit ist eine straßentechnisch sichere Lösung des Vorhabens unbedingt erforderlich.

Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass die Zuwegung über das Gebiet der Stadt Bonn erfolgen soll. Es wird empfohlen die Stadtverwaltung Bonn ebenfalls anzuhören.

6.) Brandschutz

Gegen das oben bezeichnete Planvorhaben bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht und bei Einhaltung nachfolgender Punkte keine Bedenken:

1. Für das bezeichnete Plangebiet „kleine ländliche Ansiedlung mit 2 bis 10 Gebäuden“ und aufgrund der besonderen Lage ist unabhängig von der baulichen Nutzung eine Löschwassermenge von mindestens **96 m³** als Grundschutz bereitzustellen.

Dies kann über eine Entnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Wasserlieferleistung **von 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden**) oder aus anderen Löschwasserentnahmestellen (Bsp. Löschwasserbehälter) bzw. über eine Kombination aus Beidem sichergestellt werden. Für Anwesen außerhalb der Ortslage wird es dringend empfohlen, einen Teil der Löschwasserversorgung (mind. 30m³) über ganzjährig nutzbare Behälter sicherzustellen (s. a. Ziffer 5.5 der Textfestsetzung).

2. Die Löschwasserentnahme für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen - insbesondere bei Objekten in denen übernachtet wird - muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks bzw. zum Objekt von der Entnahmestelle aus sichergestellt sein.

3. Zur Gewährleistung der Durchführung wirksamer Rettungs- und Brandbekämpfungsmaßnahmen durch die Feuerwehr (gemäß § 15 LBauO) muss die Erreichbarkeit im Plangebiet vorgesehener Gebäude für die Feuerwehr jederzeit gesichert sein.

Dabei ist Folgendes bei der weiteren Infrastrukturplanung zu beachten:

a) Für Objekte, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen, für die Feuerwehr befahrbaren Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zu- bzw. Durchfahrten für die Feuerwehr (Ausführung gemäß Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Rheinland-Pfalz vom Juli 1998) hergestellt werden. Dies können auch entsprechend ebene, tragfähige Wirtschafts- oder Waldwege sein.

b) Auf Gebäude, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße, sondern im rückwärtig gelegenen Bereich (Zweite Reihe) liegen, ist vom öffentlichen Verkehrsraum aus - bspw. gemäß der postalischen Adresse (Straße/Hausnummer) oder mit einem Hinweisschild - unmissverständlich hinzuweisen.

c) Sperrvorrichtungen (Sperrbalken, Ketten, Sperrpfosten) sind an Zuwegungen oder in Zu- oder Durchfahrten nur zulässig, wenn sie von der Feuerwehr geöffnet werden können (Verschlusseinrichtungen gemäß DIN 14925, ansonsten Vorrichtungen - Bsp. Vorhängeschloss - nicht dicker als 5 mm).

d) Vorgesehener oder vorhandener Baumbewuchs ist so zu planen und zu unterhalten, dass eine Erreichbarkeit durch Fahrzeuge der Feuerwehr gewährleistet und die Rettung von Personen mit Rettungsgeräten der Feuerwehr aus den Gebäuden möglich ist.

4.6.2 Stellungnahme zur Anregung

Zu Landesplanung/Städtebau:

Die Inhalte der landesplanerischen Stellungnahme sind in die Planung eingeflossen. Die landesplanerische Stellungnahme erging am 24.04.2018 mit folgender Entscheidung:

Der Darstellung von Sonderbaufläche „Kultur-Soziales“ im Umfeld des bestehenden historischen Humboldt-Turms wird aus Sicht der Landes- und Regionalplanung mit nachstehenden Maßgaben zugestimmt:

- a) *die Sonderbauflächen sind kleinräumig auf die vorgesehenen Standorte der baulichen Anlagen (Bestand und Neubau) möglichst detailliert zu beschränken und im Übrigen [als] Fläche für Wald festzuschreiben.*
- b) *Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem die genauen Standorte sowie die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Beachtung der Ziele des LEP IV und des RROPI festzusetzen.*

Zu Naturschutz:

Die erforderlichen und bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden angekündigten Ergänzungen werden für die Offenlageunterlagen vorgenommen.

Die Grünlandkartierung und ergänzende faunistische Untersuchungen zu ggfls. vorhandenen Fledermausquartieren in den vorhandenen Gebäuden sowie Bilch- und Haselmausvorkommen werden bei geeigneten Witterungsverhältnissen und innerhalb es Kartierzeitraums vorgenommen. Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Ausgleich innerhalb eines „Waldrefugiums“ werden ergänzt.

Zu Wasserwirtschaft:

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird von dem Eigentümer beantragt.

Zu Denkmalpflege:

Die grundsätzliche Zustimmung der Denkmalpflegebehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Landesarchäologie wurde gesondert beteiligt.

Zu Verkehr:

Die Zufahrt zu dem Plangebiet bleibt unverändert. Seitens der Straßenverkehrsbehörde der Stadtverwaltung wurden keine Anregungen vorgetragen. Die Stadt Bonn wurde beteiligt.

Zu Brandschutz:

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Löschwasserteich. Dieser musste für die Genehmigung des Gartenpavillons angelegt werden.

Hinsichtlich des Humboldt-Turms fand im Zuge der Genehmigung der Sanierung aus dem Jahr 1988 eine Abstimmung mit der Denkmalpflegebehörde und dem Brandschutz statt. Der Turm verfügt über ein separates Treppenhaus, so dass eine Flucht nach unten oder oben (je nach Lage des Brandes) möglich ist. Auf dem Turm ist eine Leiter verfügbar, die einen Abstieg nach unten sicherstellt, sofern nur eine Flucht nach oben möglich ist. Der Turm ist zudem von Rettungsfahrzeugen gut erreichbar und es ist genügend ebene und feste Aufstellfläche vor dem Turm vorhanden. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass keine baulichen Veränderungen am Turm geplant sind und daher die Genehmigung aus 1988 Bestand hat.

Für die beiden neuen Gebäude (Gästehaus und Orangerie) können Löschwasservorhaltungen in der Nähe der Gebäude eingerichtet werden. Diese fallen unter Nebenanlagen und sind laut der Festsetzung Nr. 2.3 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Klarstellend wird diese Festsetzung noch dahingehend ergänzt, dass Anlagen zur Löschwasservorhaltung auch innerhalb der privaten Grünfläche und der Waldfläche zulässig sind. Die Dimensionierung und Lage sowie Ausgestaltung (Unterirdisch oder als Teich) der Löschwasservorhaltung kann im Planvollzug, d.h. bei Stellung des

konkreten Bauantrages in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle erfolgen. Hier können auch Details, wie z.B. die Nutzung von Brunnenwasser, verbindlich festgelegt werden. Die hierfür benötigte Fläche wird vorsichtshalber mit als Eingriff gewertet, damit im Planvollzug keine separate Bilanzierung erstellt und ggfls. zusätzlicher Ausgleich für diese Anlagen geschaffen werden muss.

Die beiden neuen Gebäude sind über eine Zufahrt vom Wirtschaftsweg aus erreichbar.

4.6.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen und Ergänzungen zum Naturschutz und Brandschutz werden vorgenommen.

4.7 Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Sinziger Straße 4, 53424 Remagen, Schreiben vom 15.02.2019

4.7.1 Inhalt der Stellungnahme

im Namen unserer Fraktion wird beantragt, den Bebauungsplan nicht weiter zu verfolgen bzw. allen Maßnahmen, die über eine bauliche Sicherung des Bestandes gehen, die Zustimmung zu verweigern.

Begründung:

1. Es besteht kein öffentliches Interesse an den vom Antragsteller gewünschten Veränderungen. Im Gegenteil, öffentliches Interesse ist, dass das Naherholungsgebiet und Naturschutzgebiet „Rodderberg“, das nur 50 m vom Grundstück entfernt endet und über das der Zugang zum beplanten Gebiet ausschließlich erfolgen kann, möglichst ungestört bleibt. Ebenso ist es öffentliches Interesse, ein bisher baulich wenig und durch Barrieren für die bestehende Biotopvernetzung nicht zu sehr belastetes Areal im Außenbereich nicht zusätzlich zu belasten.
2. Die Darstellung der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales“ ist, wie die bisherige Diskussion im Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Remagen gezeigt hat, nicht belastbar. Abgesehen davon, dass eine Kontrolle der genannten Zweckbestimmung kaum möglich wäre („Aufnahme von 2 Künstlern“ (§1.10)), liegen bisher keine konkreten Nutzungsangaben vor. Daher drängt sich die Schlussfolgerung auf, dass hier ein billig erworbenes Grundstück in unmittelbarer Nähe zu einem hochwertigen Naturschutzgebiet zu einem luxuriösen Wochenendareal ausgebaut werden soll. Der Umfang der geplanten Maßnahmen, d.h. der Ersatz von bisherigen Schuppen, Garagen usw. zu Gunsten von villenartigen Wohnbauten ermöglicht zudem die permanente Nutzung des Areals für eine größere Gruppen von Personen.
3. Bezüglich der Nutzung sind zudem Widersprüche in den Unterlagen enthalten. Einmal wird die Nutzung der zukünftigen Residenz im Wald mit „zeitlich begrenzter“ Aufnahme von „2 Künstlern“ angegeben, später in der FHH-Verträglichkeitsprognose ist von drei Künstlern die Rede. Im gleichen Zusammenhang ist von einer Hausmeisterwohnung die Rede. Geht man nun von einem permanenten
4. Nutzer (mit oder ohne Familie) aus?
4. Eine demnach mögliche und bei Zustimmung zur Planung kaum abwendbare sogar dauerhafte Nutzung des Areals zu Wohnzwecken ist nicht kompatibel mit den Vorgaben, die die Stadt selbst mit Verweis auf die Landesplanerische Stellungnahme vom 24.4.2018 in ihrer Begründung zur Flächenplanungsänderung anführt, weil es erhebliche Eingriffe in die gelisteten Funktionen gibt:

- Landschaftsbild: durch eine Vielzahl von Glasbauten mit erheblicher Reflektionswirkung kommt es hier zu erheblichen Eingriffen.
- Regionaler Grünzug: ein zusammenhängender Freiraum wird hier durch wahrscheinlich stärker als bisher engmaschige und hohe einbruchhemmende Zäune eindeutig gestört,
 - damit entfällt auch eine wichtige Funktion der Biotopvernetzung, die Möglichkeit, dass sich Tiere frei bewegen können.
- Siedungsbezogene Naherholung: die deutliche Sperrung des Areals und die Anlage von Parkplätzen sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr stören auch außerhalb des Naturschutzgebietes erheblich diese Funktion.

Alle unter 4. angeführten Punkte wurden lediglich benannt, aber nicht einer Abwägung unterzogen.

Unklar bleibt, in welcher Weise die Planung die neue Rheinland-Pfälzer Gesetzgebung u.a. mit Blick auf Ausgleich von Umwelteingriffen berücksichtigt.

4.7.2 Stellungnahme zur Anregung

Zu 1.:

Die Nutzung des Plangebietes und damit die Unterhaltung und Pflege des Geländes, aber insbesondere die durch den Eigentümer vorgenommene Wiederherrichtung des Humboldt-Turms, als eines der herausragenden Kulturdenkmäler der Stadt Remagen und dessen Unterhaltung ohne jegliche Belastung des städtischen Haushaltes, steht in hohem öffentlichen Interesse. Ebenso ist der Stadt an einer Unterstützung jünger Künstler mit Potential und einer Förderung des Stellenwertes der Rheinromantik gelegen. Durch die Zusammenarbeit des Eigentümers mit dem Arp-Museum und namhaften Kunstprofessoren ist die Qualität der Betreuung gewährleistet.

Daher steht die Planung in öffentlichem Interesse.

Das Naherholungsgebiet und das Naturschutzgebiet werden durch die zusätzliche Schaffung von Unterkünften für bis zu 3 Künstler sowie einem Wirtschaftergebäude nicht beeinträchtigt.

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden ausgeglichen.

Zu 2.:

Es kann nicht die Rede von einem „billig erworbenen Grundstück“ sein. Der Aufwand für die denkmalgerechte Wiederherrichtung und Unterhaltung des Humboldtturms steht in keinerlei Verhältnis zu den Kosten für sonstige Baugrundstücke, sei es im Außen- oder Innenbereich.

Die textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich der Nutzungen nach den einzelnen Sondergebieten differenziert vorgenommen und wie folgt umformuliert:

Bezeichnung	zulässige Bebauung	zulässige Nutzung
Bestandsnutzungen		
Humboldt-Turm	Humboldt-Turm	Wohnnutzung (zum dauernden Aufenthalt) des Eigentümers und seiner Familie, 1 Wohneinheit
Wirtschaftergebäude	1 Gebäude	Wohnnutzung für Wirtschaftler (zum dauernden Aufenthalt) zulässig, 1 Wohneinheit
Gartenpavillon	Gartenpavillon	Gartenpavillon
erdbedeckter Abstellraum	erdbedeckter Abstellraum, 3-seitig im Erdreich gelegen	Abstell- und Lagerraum

geplante Nutzungen		
SO 1	1 Gebäude mit Zufahrt und Rampe	Garage, Lager, Heizraum, Orangerie
SO 2	1 Gebäude mit Zufahrt	Wohnnutzung und Ateliers für wechselnde Personenkreise mit kunstbezogenen Tätigkeiten (z.B. Kunststudenten, Künstler, Musiker), 3 Wohneinheiten
SO 3	Wintergarten	Wintergarten
SO 4	Kapelle	Kapelle

Entsprechende Regelungen werden auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zu 3.:

Die Nutzung durch bis zu 3 Künstler und einen Wirtschaftler (Hausmeister, Gärtner, Aufsichtskraft in Personalunion) ist beabsichtigt. Die Orangerie ist nicht zu Wohnzwecken geeignet. Entsprechende Regelungen werden in den Bebauungsplan (siehe oben) und den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Zu 4.:

Der Eingriff durch die Glasfronten (insbesondere Vogelschlag) wird durch eine Festsetzung zur Transluzenz vermieden.

Das Plangebiet ist zu den öffentlich zugängigen Wirtschaftswegen durch einen Zaun in einer Höhe von ca. 1,20 bis 1,30 m geschützt. Dieser Zaun ist eingegrünt. Die Gestaltung und Begrenzung der Einfriedung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Errichtung weiterer Zaunanlagen oder die Erhöhung der vorhandenen ist nicht beabsichtigt. Daher verändert sich die Funktion der Biotopvernetzung nicht.

Es ist keine deutliche Absperrung vorhanden und auch nicht beabsichtigt. Der Kfz-Verkehr beschränkt sich auf die Zusatzverkehre der bis zu 3 Gastkünstler und ist daher marginal.

Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe werden ordnungsgemäß auf Grundlage der neusten Fassung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes und einer objektiv nachvollziehbaren Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch die Festsetzung eines Waldrefugiums ausgeglichen.

4.7.3 Abwägungsvorschlag

Der Inhalt der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Änderungen und Ergänzungen werden entsprechend der Stellungnahme zur Anregung vorgenommen.

4.8 NABU Naturschutzbund Deutschland e. V., Landesverband Rheinland-Pfalz, - Bearbeiter Beteiligungsfälle Kreis Ahrweiler, Schreiben vom 27.01.2019

4.8.1 Inhalt der Stellungnahme

Zu Kap.1 Städtebaulicher Teil: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Für das Vorhaben an den geplanten Standorten ist die Ausweisung von 4 „Sonstigen Sondergebieten“ mit der Zweckbestimmung „Kultur und Soziales“ vorgesehen. Geplant ist die Errichtung

1. eines Gebäudes mit Garage, Atelier und Gewächshaus (SO 1)
2. der Umbau eines vorhandenen Nebengebäudes zum Gästehaus mit Atelier und Wintergarten (SO 2)
3. die Errichtung eines beheizbaren Wintergartens am „Humboldt-Turm“ sowie (SO 3)
4. eine Waldkapelle (SO 4)

Die Ateliers und das Gästehaus sollen zeitlich begrenzt Künstlern „zur Verfügung“ gestellt werden. Was man hierunter versteht wird nicht weiter ausgeführt. Dies wäre aber wesentlich um den sozialen Aspekt beurteilen zu können. Werden die Ateliers und der Wohnraum kostenfrei zur Verfügung gestellt, so hätte die Planung in der Tat eine hohe soziale Komponente. Werden Wohnräume gegen eine Miete angeboten, so wäre der soziale Aspekt eher als geringfügig einzustufen.

Die Fläche SO 3 entbehrt jeglichen kulturellen-sozialen Aspekt und dient einzig dem Nutzen des Eigentümers. Um jedoch die angemessene und verträgliche Nutzung historischer Bausubstanz für heutige Bedürfnisse zu unterstützen kann man die SO 3 Fläche anerkennen sofern der Vogelschlag § 44 Abs. 1 BNatSchG durch entsprechende Bauauflagen ausgeschlossen wird.

Die Waldkapelle entspricht der Zweckbestimmung voll und ganz.

Zu 1.5 Überörtliche Planungen (LEP IV. RROP)

Das Plangebiet gehört zur verbandsfreien Gemeinde Remagen. Laut LEP IV liegt Remagen in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Das Plangebiet befindet sich in einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug) und darüber hinaus in der landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal, unteres Mittelrheingebiet“ Laut RROP und LEP IV liegt das Plangebiet in einem

1. Vorbehaltsgebiet Klimafunktion
2. Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus
3. Vorranggebiet für Forstwirtschaft (teilw.)
4. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (teilw.)
5. am Rand eines ausgewiesenen Biotopverbunds
6. in einem regionalen Grünzug

Die Darstellung der Sonderbauflächen ist nach Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde bereits entsprechend angepasst und beschränkt worden. Der innerhalb des FFH-Gebiets liegende Teil steht nicht als Sonderbaufläche zur Verfügung. Warum diese Fläche weiterhin im Plangebiet verbleiben soll, obwohl es alternative Parkplatzangebote (Parzelle 6 Flur 8) gibt ist nicht verständlich. Der FFH-Schutz dieser Fläche ist aus unserer Sicht höher einzuschätzen als der Bedarf an Parkfläche, zumal es eine Alternative gibt.

Die Flächennutzungsplanänderung sollte gezielt die Änderungen der 4 Sonderbauflächen mit der Zweckbindung „Kultur und Soziales“, sowie die Waldfläche und die Grünfläche ausweisen. Die Weidefläche (Parzelle 5/1 Flur 9) (Bild 1) sollte nicht in die Planänderung mit einbezogen werden, da dort keine Nutzungsänderung vorliegt!



Bild 1: Zufahrtsweg, Blickrichtung O, auf der umzäunten Weide (Parzelle 5/1 Flur 9) einer der alten Walnussbäume

Zu 1.5.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet in der derzeitigen ausgewiesenen Form liegt teilweise im FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ zudem im Landschaftsschutzgebiet „Rhein- Ahr-Eifel“. Das Naturschutzgebiet „Rodderberg“ und das FFFI-Gebiet „Rodderberg“ liegen in unmittelbarer Nähe. Die als schützenswertes Biotop ausgewiesene alte Eiche „Elche am Rolandsbogen“ steht unmittelbar angrenzend am Plangebiet. Diese alte Eiche stellt einen eigenen Lebensraum (Bild 2, 3 und 4) dar der unbedingt schützenswert ist.



Bild 2: „Eiche am Rolandsbogen“



Bild 3: Stammhöhlung



Bild 4: Asthöhlung

Auf Grund der umgebenden Schutzgebiete und ausgewiesenen schutzwürdigen Biotope ist das Plangebiet bezüglich Habitatsschutz und Artenschutz als sehr sensibel einzustufen.

Zu 1.5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Für die Abwasserentsorgung ist eine genehmigte geschlossene Grube angegeben, welche von der EVM in regelmäßigen Abständen entleert wird. Da in der zukünftig geplanten Nutzung die Abwässer insbesondere der Ateliers mit Umweltschadstoffen belastet sein können, muss hier eine bautechnische Lösung gefunden werden, um die Schadstoffe der Atelierabwässer abzuscheiden und getrennt entsorgen zu können, (siehe Erläuterungen in der Stellungnahme zur FNP-Änderung)

Zu 1.7.4 Geplantes Maß der Nutzung

Aus der Beschreibung zu SO 1 geht hervor, dass das Dachgeschoss als Gewächshaus und Atelier überwiegend aus Glas gestaltet werden soll um die Transparenz des Geschosses und die Sichtbarkeit der umliegenden Begrünung zu gewährleisten. Die großzügige Terrasse soll auch Bildhauern zur Verfügung gestellt werden. In der Beschreibung zu SO 2 wird das 2. Geschoss in südöstlicher Richtung durch einen verglasten Baukörper (Wintergarten) mit Durchblick auf die Parklandschaft vervollständigt.

Aus den Beschreibungen wird besonders auf die Transparenz der nicht spiegelnden Glasscheiben abgestellt.

SO 3 ist ebenfalls als transparent verglaster Wintergarten geplant.

Die Traufenhöhe in SO1 wird mit 5m angegeben. Für SO 2 wird der Dremmel des Glasaufbaus mit 3m angegeben, bei SO 3 wird leider nur die Gesamthöhe von 5m angegeben. Schräge Glasdächer sind bzgl. Vögel kaum kollisionsgefährdet.

Zu Kap. 2 Umweltbericht

Grundlage für die Aufstellung von Bauleitplänen ist das BauGB. Gemäß §1 Abs.6 Nr.7 a-j sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten.

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind gemäß §1 Abs.6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Leider sind die Auswirkungen der angestrebten Baumaterialien insbesondere des transparenten nicht spiegelnden Glases auf die Umwelt nicht beachtet worden. Transparente Glasscheiben, ob spiegelnd oder nicht spiegelnd, können von Vögeln nicht wahrgenommen werden. Befinden sich hinter der Glasscheibe Grüngewächse (Gewächshaus, Wintergarten) oder hat man eine Durchsicht auf die natürliche Umgebung erhöht sich der Vogelschlag an den senkrechten Glaswänden signifikant. Dies gilt insbesondere für die kleineren Singvögel, die repräsentativ durch die Erfassung der Avifauna im Plangebiet dargestellt wurden. Zudem kommen laut Artenliste in ArteFakte RLP in diesem Gebiet noch weitaus mehr Arten vor. Gemäß §44 Abs. 1 ist es verboten wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten (dazu zählen alle heimischen Vogelarten) zu verletzen oder zu töten. Das mit dem Vorhaben verbundene signifikant erhöhte Kollisionsrisiko mit den Glasscheiben ist aus unserer Sicht nicht hinzunehmen.

Dem erhöhten Kollisionsrisiko ist durch Verwendung von vogelfreundlichem Glas gemäß der österreichischen Norm ONR 191040 (Kategorie A - hochwirksam) oder durch andere geeignete konstruktive Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begegnen.

Zu 2.4.1 Planungskonzept

Hier wird explizit erwähnt, dass die strukturreiche Weide, welche innerhalb des FFH-Gebiets liegt als temporäre Nutzung für PKW-Stellplätze bei Veranstaltungen genutzt und daher als „private Grünfläche“ ausgewiesen werden soll. In der Begründung für den FNP wird unter 1.10 „Geplante Erschließung“ explizit darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger bei einem Gespräch mit dem damaligen Ober-

bürgermeister Jürgen Nimptsch die Bedenken eines erhöhten Verkehrsaufkommens ausgeräumt hat. An dieser Stelle wird versichert, dass Veranstaltungen, Events und Ausstellungen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bewirken würden nicht beabsichtigt sind. Auch in der FFH-Verträglichkeitsprognose wird unter 5.0 Planungskonzept ausdrücklich erwähnt, dass eine Nutzung des Gebietes als Ausstellungs- oder Veranstaltungsort nicht geplant ist. Somit erübrigt sich auch eine temporäre Nutzung der strukturreichen Weide als PKW-Parkplatz und eine Ausweisung als „Private Grünfläche“. Um hier für Klarheit bei den widersprüchlichen Beschreibungen zu sorgen schlagen wir daher vor die Parzelle 5/1 Flur 9 aus dem Plangebiet herauszunehmen und entsprechend der Empfehlung der landesplanerischen Stellungnahme (Kap. 1.4.2 Begründung FNP) diese Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen.

Abschließend beantrage ich gestützt auf § 2 Abs. 2 LTranspG mir die Entscheidungen Ihrer Behörde zu der o.g. 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Mittelstraße“ mitzuteilen und bitte gemäß § 12 Abs. 1 Satz 3 LTranspG um formlose Übersendung in elektronischer Form. Von einer Kostenerhebung bitte ich auf der Grundlage von § 24 Abs. 1 Satz 2 LTranspG abzusehen, anderenfalls bitte ich um vorherige mündliche Mitteilung.

4.8.2 Stellungnahme zur Anregung

Zu Kap. Städtebaulicher Teil: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

Der erste Teil der Anregung gibt lediglich den Inhalt wieder, die in der Begründung enthalten sind.

Die Künstler sind, wie die Bezeichnung des Gebäudes schon ausdrückt, Gäste des Eigentümers und nicht Mieter.

Der Wintergarten am Humboldturm dient nicht dem Eigentümer alleine, sondern als Treffpunkt zur Kommunikation mit und zwischen den Gästen.

Zu 1.5 Überörtliche Planungen (LEP IV, RROP)

Der erste Teil der Anregung gibt lediglich den Inhalt wieder, die bereits in der Begründung enthalten sind. Die Wiesenfläche wird nur temporär von Besuchern genutzt, sofern die vorhandene Fläche zum Parken nicht ausreicht. Eine FFH-Verträglichkeitsprognose wurde erstellt. Für das weitere Verfahren wird noch eine Beurteilung der Fläche ergänzt, inwiefern sie als magere Flachland-Mähwiese einzustufen ist. Unter den grünordnerischen Festsetzungen wurde die Nutzung der Wiese konkretisiert.

Zu 1.5.4 Schutzgebiete

Der Umweltbericht enthält Aussagen und Bewertungen zu dem Landschaftsschutzgebiet und dem FFH-Gebiet. Für das FFH-Gebiet wurde sogar eine Verträglichkeitsprognose erstellt.

Wie der NABU richtig erkennt, liegt die alte Eiche angrenzend an das Plangebiet und nicht innerhalb. Daher kann der Bebauungsplan weder den Erhalt noch den sonstigen Umgang mit dem Baum beeinflussen. Es besteht keinerlei Interesse den Baum zu schädigen.

Der Umweltbericht geht auf die hohe Habitateignung des Plangebietes ein, es wurde speziell für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Beitrag und eine FFH-Verträglichkeitsprognose erstellt, die sich ausführlich mit den Belangen des Artenschutzes auseinandersetzen. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Zu 1.5.6 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Dieser Teil der Anregung betrifft den Planvollzug und ist für den Bebauungsplan nicht von Relevanz.

Zu 1.7.4 Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Aus den Vorhabenplänen, die den Bebauungsplanunterlagen für den kommenden Verfahrensschritt beigelegt werden und verbindlich sind, gehen die Details der geplanten Gebäude und somit auch des Wintergartens hervor.

Zu Kap. 2 Umweltbericht

Der Eingriff bzw. Schädigungen durch die Glasfronten (insbesondere Vogelschlag) wird durch eine Festsetzung zur Transluzenz vermieden.

Zu 2.4.1 Planungskonzept

Es sind keine Veranstaltungen geplant, die Formulierung in dem genannten Kapitel bezieht sich noch auf eine alte Fassung und wurde versehentlich nicht gelöscht bzw. angepasst. Unabhängig davon ist nicht auszuschließen, dass auch die Familie des Eigentümers und die Gastkünstler gelegentlich privaten Besuch erhalten. Dies wird allerdings sehr selten der Fall sein. Da anders als in der bebauten Ortslage keine Stellplätze im Straßenraum vorhanden sind und die Wirtschaftswege stets ungehindert durch den landwirtschaftlichen Verkehr passierbar sein müssen, soll die Nutzung der Wiesenfläche bauplanungsrechtlich für den Bedarfsfall ermöglicht werden.

4.8.3 Abwägungsvorschlag

Die Anregung wird zurückgewiesen.

4.9 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit, Schreiben vom 30.01.2019

4.9.1 Inhalt der Stellungnahme

bereits beim Beratungsgespräch mit Herrn Günther, der uns aufmerksam machte auf die fehlerhafte Darstellung der ausgelegten Planzeichnung (Bezeichnung „Turm“ im Plan falsch und Hausmeistergebäude fehlt, ebenso der Gartenpavillon), stellten wir unsere Bedenken vor, die wir hier noch schriftlich einbringen möchten.

Zuerst sollten die Fehler in der Planungsvorlage entfernt werden damit der zurzeit vorhandene Bestand richtig erfasst wird.

Entgegen der Beschreibung grenzt der Wald nicht im Norden, Osten und Süden an den Geltungsbe-
reich (1.1 der Begründung zum Vorhaben), sondern wie aus dem Luftbild (1.1 Abbildung 2) hervorgeht,
liegt das Vorhabengebiet im Wald.

Abbildung 2: Luftbild (Maßstab ca. 1:2.500)



(Eigene Darstellung auf der Grundlage von LANIS)

Die Baugenehmigung für die nur privat zu nutzende Kapelle sollte versagt werden.

So stellt die geplante Kapelle eine bauliche Anlage dar, die mit der natürlichen Eigenart der Landschaft, inmitten des Waldes, nicht vereinbar ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob sie auffällig in Erscheinung tritt oder durch Bäume und Hecken weitgehend der Sicht entzogen ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 30. April 1969 - 9 C 63.68 -).

Das Gelände wird von einer nicht genehmigungsfähigen Einfriedung umgrenzt. Im Norden durch einen Elektrozaun, der sich mit den jagdrechtlichen Vorschriften nicht vereinbaren lässt, östlich durch Reste eines vorherigen Zaunes, sowie durch Bepflanzung, die nicht zu den Begleitbaumarten des FFH Lebensraumtypes 9110 gehört. Die vorhandenen und für die Landschaft charakteristischen Eichen und Buchen werden durch diese Bepflanzungen empfindlich gestört und zurückgedrängt.

Wir bitten die Bedenken anzunehmen und das Projekt in der vorgelegten Form nicht weiter zu verfolgen.

4.9.2 Stellungnahme zur Anregung

Zu Abs. 1 und 2:

Bei den o.g. Bezeichnungen „Turm“ handelt es sich um die Übernahme der Beschriftung aus dem amtlichen Kataster zum Zeitpunkt der Planerstellung. Die bisherige Beschriftung, d.h. die fehlerhafte Nutzungsangabe wurde durch die Vermessungs- und Katasterverwaltung bereits entfernt.

Unabhängig hiervon wird die Planzeichnung um Beschriftungen zum tatsächlichen Bestand ergänzt, die klar von der Katastergrundlage zu unterscheiden sind. Maßgeblich sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wie unter der 4.7.2 zu Abs. 2 als Tabelle wiedergegeben maßgeblich. Für die Offenlage des Bebauungsplans wurden die Vorhabenpläne ergänzt, diese sind fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und verbindlich. Hierauf sind die Bezeichnungen auf dem Lageplan eingetragen.

Zu Abs. 3:

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an Wiesenflächen und ein Teil der Wiesenfläche ist auch Bestandteil des Bebauungsplans, daher sollte die verbale Beschreibung der Lage des Plangebietes nicht geändert werden. Zudem verdeutlicht die Abbildung, die die Einwender aus der Begründung entnommen haben, die Lage noch viel deutlicher als jegliche textliche Beschreibung.

Zu Abs. 4 und 5:

Es handelt sich bei dem Plangebiet seit Jahrhunderten um Privatgelände, dass durch den Humboldt-Turm, einem parkähnlich gestalteten Außengelände und Wald geprägt ist. Durch dieses Wechselspiel aus Bebauung, Freiflächen und Wald wird die Eigenart dieser Landschaft bestimmt. Daher ist die geplante Kapelle mit der Eigenart der Landschaft vereinbar und fügt sich gut ein. Die Kaschierung der Kapelle für den Betrachter von außen ist dabei nur ein untergeordneter Aspekt der die Bewertung, dass die Eigenart der Landschaft nicht verändert wird, unterstützt.

Zu Abs. 6 und 7:

Es ist üblich und nachvollziehbar, dass ein Eigentümer sein Privatgelände vor unbefugtem Betreten schützt. Daher wird die Einfriedung mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Deren Genehmigungsfähigkeit und Vereinbarkeit mit jagdrechtlichen Vorschriften sind rein bauordnungsrechtlicher oder jagdrechtlicher Natur und für das Bauleitplanverfahren nicht von Relevanz. Unabhängig davon handelt es sich bei dem angeblichen Elektrozaun nicht um einen solchen, sondern

um eine optische Abgrenzung des Geländes zum Wald aus Holzpflöcken einem Seil. Dem Eigentümer wurde sowohl von dem Jagdpächter, als auch dem Förster, d.h. fachkundigen Personen, sogar angeraten das Plangebiet besser durch einen Elektrozaun vor Wildschweinen zu schützen. Trotzdem wurde kein Elektrozaun errichtet.

Das Plangebiet liegt bis auf die Wiesenfläche im Südwesten nicht im FFH-Gebiet. Daher sind die Aussagen zur Bepflanzung und Begleitbaumarten des FFH Lebensraumtypes 9110 vorliegend nicht von Relevanz. Da es sich um ein abgegrenztes Gelände handelt, das stets gärtnerisch gepflegt wird, werden auch Eichen und Buchen oder andere FFH-Gebiets-typische Baumarten nicht gestört oder zurückgedrängt.

4.9.3 Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um die Vorhabenpläne ergänzt und die Einfriedungen mit in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.