

Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

Bebauungsplan 34.06/11 "Rheinufer Rolandseck" 11. Änderung



der Stadt Remagen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

Stadt: Remagen
Gemarkung: Oberwinter
Flur: 13

Planfassung für die Verfahren nach § 13a, § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: September 2022

FASSBENDER WEBER INGENIEURE PartGmbH

Dipl.-Ing. (FH) M. Faßbender

Dipl.-Ing. A. Weber

Brohltalstraße 10
56656 Brohl-Lützing

Tel.: 02633/4562-0
Fax: 02633/4562-77

E-Mail: info@fassbender-weber-ingenieure.de
Internet: www.fassbender-weber-ingenieure.de



Stadt:	Remagen		
Gemarkung:	Oberwinter	Flur:	13

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	1
1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	1
1.2 Verfahrensart- und Übersicht	2
1.3 Planerfordernis und Planungsanlass.....	3
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	4
1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	4
1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)	5
1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung.....	7
1.4.4 Flächennutzungsplan.....	14
1.4.5 Schutzgebiete	14
1.4.6 Straßenplanungen	16
1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes	16
1.4.8 Geologische Vorbelastungen.....	16
1.4.9 Denkmalschutz	16
1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse	17
1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis	17
1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	17
1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	17
2 Darlegung der Planinhalte.....	18
3 Belange des Naturschutzes	20
3.1 Schutzgebietsausweisungen	20
3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume	21
3.3 Wasserhaushalt und Boden.....	22
3.4 Klima und Luft.....	24
3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter	24
3.6 Fazit und Abwägung	25
4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	26
4.1 Flächenbilanz.....	26
4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebiets	1
Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet	1
Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV	4
Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	5
Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017	6
Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen	14
Abbildung 7: Blick auf das Plangebiet	17
Abbildung 8: Ursprungsplan.....	18
Abbildung 9: Auszug aus der Ursprungsplanung	19
Abbildung 10: Fotos des Plangebietes	22
Abbildung 11: Luftbild des Plangebiets von 1998.....	23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verfahrensübersicht.....	3
Tabelle 2: Flächenbilanz.....	26

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden, Osten und Süden durch Bebauung und im Westen durch eine Bahnstrecke und dahinterliegende Gehölzbestände.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 0,21 ha und fällt von Westen nach Osten ab.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



(Eigene Darstellung auf der Grundlage der TK 25 entnommen aus LANIS, Maßstab 1:1.000)

Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], Befliegung 03.09.2021, Maßstab ca. 1:5.000)

1.2 Verfahrensart- und Übersicht

Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Hierzu müssen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sein. Ziel der Planung ist es, mit der Planung Baurecht für die Erweiterung einer vorhandenen Ausstellungshalle eines Autohauses zu schaffen. Damit handelt es sich um eine **Nachverdichtung** (§ 13a Abs. 1 Satz 1, Alternative 2 BauGB).

Die Voraussetzung § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall erfüllt. Die festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 qm.

Es dürfen keine **Vorhaben** begründet werden, die einer **Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Es dürfen **keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten** vorliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB). Das nächstgelegene Natura-2000 Gebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m im Süd-Westen (FFH-7000-024 „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“). Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Bebauung liegen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten vor. Damit ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Es dürfen keine **Anhaltspunkte** vorliegen, dass bei der Planung **Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 2 BauGB). Dies wäre beispielweise der Fall, wenn das Plangebiet in der Nähe eines Störfallbetriebes liegen würde. Der nächste Betrieb mit Betriebsbereichen, die den Anforderungen der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen, befindet sich in ausreichender Entfernung. Daher ist auch diese Voraussetzung erfüllt.

Demnach kann nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert bzw. erweitert werden.

Bedingt durch die Anwendbarkeit des § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann. Ferner ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung und -erweiterung zu erwarten sind, gelten „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum*
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigung des Vorentwurfs, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit Billigung des Entwurfs Offenlagebeschluss	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

* Die Daten werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

1.3 Planerfordernis und Planungsanlass

Der Rat der Stadt Remagen hat in seiner Sitzung am __. __. ____ beschlossen, den Bebauungsplan für das Gebiet „Rheinufer Rolandseck“ zu ändern.

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplans ist das Interesse des Eigentümers, die Ausstellungshalle des Autohauses zu erweitern. Hierzu ist eine Verschiebung der Baugrenzen in Richtung Bundesstraße 9 erforderlich. Die Änderung ist notwendig, um den Standort zu sichern. Hierdurch verbleiben Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen in der Stadt Remagen, was im öffentlichen Interesse ist.

Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Das Baurecht soll über die 11. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans geschaffen werden.

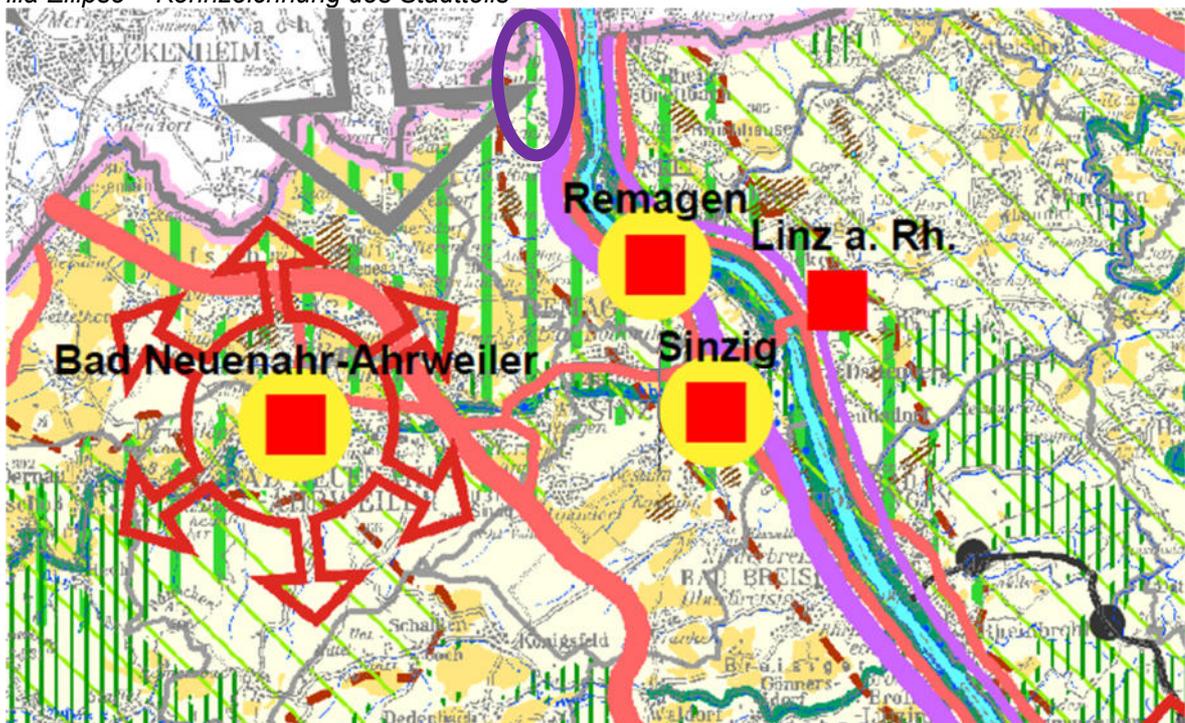
1.4 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz trifft folgende Aussagen für das Plangebiet bzw. die Stadt:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Umgeben von einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Freiraumschutz (regionaler Grünzug)
- Lage in weinbaulich geprägter Tallandschaft der großen Flüsse im Mittelgebirge
- Lage in offenlandbetonter Mosaiklandschaft
- Lage in vulkanisch geprägter Landschaft
- Lage im Erholungs- und Erlebnisraum „Unteres Mittelrheintal“. Dieser hat nach LEP IV eine landesweite Bedeutung als: „zentrale landschaftliche Leitstruktur im Rheinischen Schiefergebirge, die sich über Landesgrenzen fortsetzt, einzigartige Landschaft durch Talgröße, hohe Reliefenergie, markante Reliefformen, Steillagenweinbau und die hohe Dichte an Burgen und historischen Ortsbildern, Naherholungsschwerpunkt“
- Lage in landesweit bedeutsamer Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“, die sich durch Stadtbilder/Villen, Burgen, Weinbau, Grünländereien, Niederwälder, Auwaldreste und Streuobstwiesen auszeichnet
- Lage im klimaökologischen Ausgleichsraum
- Lage im landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus

Abbildung 3: Auszug aus dem LEP IV
lila Ellipse = Kennzeichnung des Stadtteils

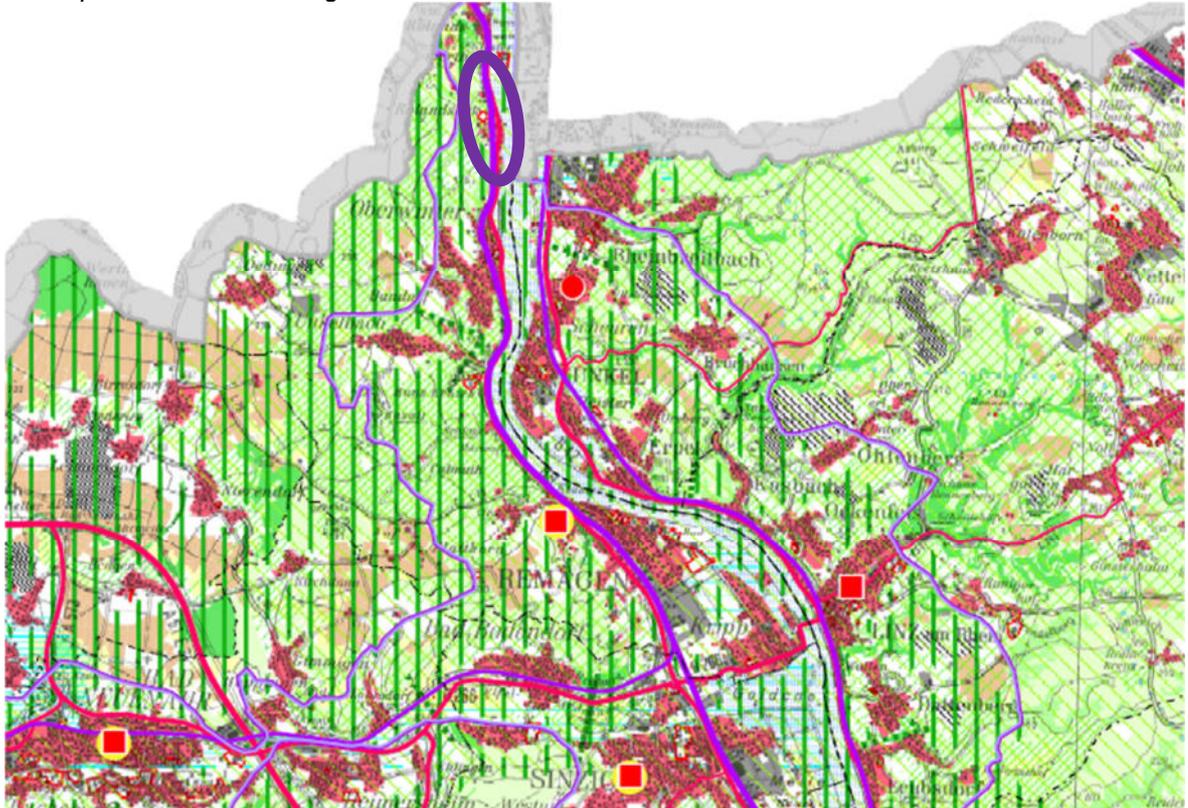


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

1.4.2 Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP)

Im RROP Mittelrhein-Westerwald findet sich in der Gesamtkarte für die Stadt Remagen und das Plangebiet folgende Darstellung:

Abbildung 4: Großräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017
lila Ellipse = Kennzeichnung des Stadtteils

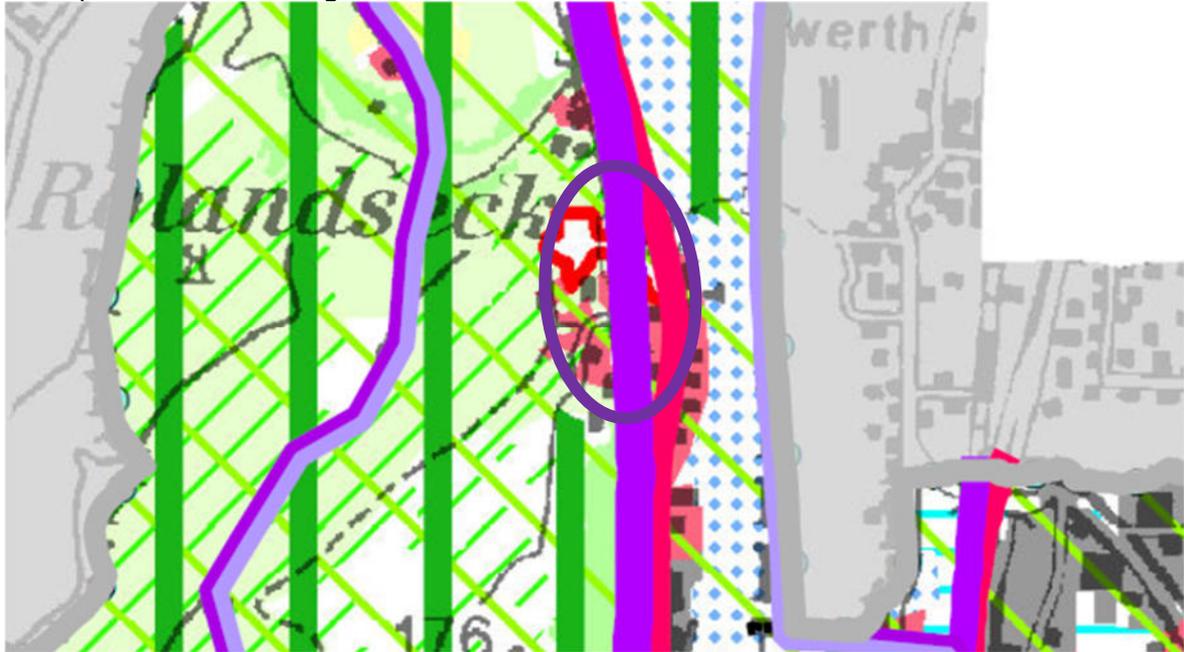


(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Für die Stadt sind folgende Aussagen im RROP enthalten:

- Verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Schwerpunkttraum
- Freiwillig kooperierendes Mittelzentrum
- Umgeben von einem regionalen Grünzug
- Lage in bedeutsamer historischer Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“ mit sehr hoher Bedeutung (Stufe 2)
- Lage an überregionaler Verbindung des funktionalen Straßennetzes
- Lage an großräumiger Schienenverbindung
- Lage an regionaler Schienenverbindung
- Lage an flächenerschließender Busverbindung
- Lage am Radfernweg
- Lage im besonders planungsbedürftigen Raum nördlicher Mittelrhein

Abbildung 5: Kleinräumiger Auszug aus dem RROP Mittelrhein-Westerwald 2017
lila Ellipse = Kennzeichnung des Stadtteils



(Gesamtkarte, ohne Maßstab)

Kleinräumig ist das Plangebiet mit folgenden Darstellungen des RROP überlagert:

- Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion
- Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

Landschaftsbestimmende Gesamtanlagen mit erheblicher Fernwirkung befinden sich mit dem Rolandsbogen in einer Entfernung von 1,2 km im Norden.

Im Übrigen werden aufgrund der kleinmaßstäbigen Darstellung keine Aussagen getroffen.

1.4.3 Übereinstimmung mit den Zielen der Regionalplanung

Lage in Vorbehaltsgebieten nach RROP

Das Plangebiet liegt innerhalb von Vorbehaltsgebieten nach Regionalem Raumordnungsplan. Daher sind die entsprechenden Ziele und Grundsätze in der Abwägung besonders zu berücksichtigen. Es folgt eine Gegenüberstellung der Grundsätze mit Begründung als Zitat als dem RROP und darauffolgend der Umgang mit dem Grundsatz in der Abwägung.

Lage im Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

„G 71

Wälder sollen in ihrer Funktion als klimatische Regenerationsgebiete erhalten bleiben.

Begründung/Erläuterung:

Waldgebiete erbringen in besonderem Maße bioklimatische Leistungen, insbesondere für Frischluftproduktion, Staubfilterung und Temperatenausgleich. Neben den klimaökologischen Ausgleichswirkungen für thermisch belastete Räume sind die Wälder auch Regenerationsgebiete für Erholungssuchende. Die regional bedeutsamen Waldgebiete sind als klimatische Regenerationsgebiete in die regionalen Grünzüge und andere Gebiete mit freiraumschützenden Funktionen einbezogen.“

Abwägung:

Es ist kein Wald vorhanden. Der Grundsatz betrifft die Planung nicht.

„G 72

Offenlandbereiche - insbesondere Acker- und Grünlandflächen sowie Sonderkulturen - sollen erhalten bleiben, wenn sie für Kaltluftproduktion oder Kaltlufttransport einer Siedlung oder eines Erholungsraumes von Bedeutung sind.

Begründung/Erläuterung:

Eine besondere Bedeutung für die Kaltluftproduktion und den Kaltlufttransport haben landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Grünland, Sonderkulturen). Die regional wichtigen Offenlandbereiche sind in die regionalen Grünzüge integriert.“

Abwägung:

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Offenlandbereiche bestehen nicht. Daher ist der Grundsatz beachtet.

„G 73

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden.

Begründung/Erläuterung:

Klimaökologische Ausgleichsräume und Luftaustauschbahnen sind im LEP IV dargestellt.

Luftaustauschbahnen können vor allem Täler und offene Hanglagen sein. Sie weisen in der Regel talabwärts gerichtete Talabwindssysteme und Kaltluftströme auf, die zu einer besseren Versorgung von Siedlungen mit Kalt- und Frischluft beitragen können. Flächen mit besonderer Bedeutung für die Klimaverbesserung und Lufthygiene (Kaltluftentstehungsbereiche,

Kaltluftleitbahnen bzw. Luftaustauschbahnen) sind in die Festlegung und Abgrenzung der regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen. Soweit sie nicht in die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren eingegangen sind, sind diese Flächen als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion festgelegt. Inwieweit Täler tatsächlich Bedeutung als Luftaustauschbahnen haben, kann in konkreteren Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden.“

Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und liegt innerhalb eines klimaökologischen Ausgleichsraums nach LEP IV. Die Luftaustauschbahnen verlaufen nicht durch das Plangebiet. Daher ist keine Luftaustauschbahn nach LEP IV betroffen. Damit ist der Grundsatz beachtet.

„G 74

In den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktion sollen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen

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

Begründung/Erläuterung:

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

Die Rohstoffgewinnung ist als ein vorübergehender, zeitlich begrenzter Eingriff mit nachfolgender Rekultivierung bzw. Renaturierung in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktion zulässig.“

Abwägung:

Da das Plangebiet bereits jetzt vollständig versiegelt ist, ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung der klimatischen Situation.

Tiefere Klimagutachten sind aufgrund der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich.

„G 75

Die Festlegung der Standorte neuer Wohngebiete soll sich auch am Radonpotenzial orientieren. Zum Schutz vor einer Belastung durch Radon soll bei neu zu errichtenden Gebäuden dafür Sorge getragen werden, dass sinnvolle Maßnahmen ergriffen werden. Für bereits bestehende Gebäude sollen, entsprechend der Bauweise und Zuordnung zu einem Gebiet mit einem erhöhten Radonpotenzial, Informationen über Maßnahmen zur Reduzierung der Radonkonzentration zur Verfügung gestellt werden. Bei der Bauplanung - soweit ein begründeter Verdacht besteht - sollen entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Begründung/ Erläuterung:

Die Radonprognose-Karte von Rheinland-Pfalz enthält drei Radonpotenzialklassen, die Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Für den Bereich der Region Mittelrhein-Westerwald liegen bisher nur für den Hunsrück Radonmessungen vor. Es wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt: Lokal hohes Radonpotenzial, zumeist eng an tektonische Kluffzonen gebunden. Dies bedeutet, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Für die übrigen Gebiete im Bereich der Region lagen zum Zeitpunkt der Kartenerstellung keine Hinweise auf ein hohes Radonpotenzial vor (Radonprognose-Karte für die Region Mittelrhein-Westerwald, Stand 2013).“

Abwägung:

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, für das eine erhöhte oder hohe Radonbelastung bekannt ist. Der Grundsatz ist beachtet.

Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus„G 95

Die Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten und die Stärkung des Tourismus sind unter Nutzung und weitgehender Schonung des Landschaftspotentials so vorzunehmen, dass eine ausreichende räumliche Ordnung der verschiedenen Formen von Tourismus, Freizeitgestaltung und Erholungsnutzung erfolgt und eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktureinrichtungen durch geeignete Kombinationen von unterschiedlichen Erholungsnutzungen und Freizeitaktivitäten möglich ist.

Begründung/Erläuterung:

Der Erholung in ihren unterschiedlichen Formen vom stillen Naturerleben bis hin zur intensiven flächenbeanspruchenden touristischen Nutzung kommt eine besondere wirtschaftliche Bedeutung zu. Dabei sollen die dezentral konzentrierten touristischen Angebote in der gesamten Bandbreite für eine wirtschaftlichere Nutzung miteinander verknüpft werden.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsmöglichkeiten der Umgebung nicht. Die Fläche ist bereits bebaut.

„G 96

Der Tourismus soll in der Region in seiner regionalwirtschaftlichen Bedeutung erhalten und in denjenigen Teilräumen und Gemeinden gestärkt werden, die über die naturräumlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen dafür verfügen.

G 97

In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus (Karte 7) soll der hohe Erlebniswert der Landschaft erhalten bleiben und nachhaltig weiterentwickelt werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

G 98

Für den Ausflugsverkehr soll der hohe Erlebniswert der Flusstäler von Mittelrhein, Ahr, Mosel, Lahn, Sieg, Wied und Nette mit ihren besonders bedeutsamen Landschaftsbildelementen und den Bereichen mit starker Hangneigung erhalten bleiben. Die Weinbaugebiete in den Flusstälern sollen als traditionelle Zielgebiete weiterhin genutzt und weiterentwickelt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 96 bis G 98:

Die Region verfügt auf Grund ihrer landschaftlichen Potentiale in den großen Flusstälern und in den Mittelgebirgslagen von Eifel, Hunsrück, Taunus und Westerwald, auf Grund der historischen Städte in den großen Flusstälern sowie der ländlich geprägten Gemeinden in den Höhenlagen über ein außerordentliches Potential für touristische Angebote und Ferienangebote. Landschaftliche Vielfalt, ein reichhaltiges kulturelles Angebot, zahlreiche Möglichkeiten im Kur- und Bäderbereich, die Gastlichkeit in den berühmten Weinbaugebieten und die durch den Weinanbau und die Landwirtschaft geprägte und gepflegte Kulturlandschaft sind die bedeutenden Elemente des Tourismus in der Region Mittelrhein-Westerwald. Teilräume mit besonders günstigen natürlichen Voraussetzungen für den Tourismus sind die Landschaftsräume mit hohem Erlebniswert (Karte 7) einschließlich der großen Flusslandschaften von Mittelrhein, Mosel, Ahr und Lahn, die bereits über eine traditionelle umfangreiche touristische Ausstattung verfügen und deren wirtschaftliche Grundlage im Wesentlichen der Tourismus ist. Ein zukunftsweisendes Potential ergibt sich aus der Anerkennung des Oberen Mittelrheintals sowie des obergermanisch-raetischen Limes als UNESCO-Welterbe. Neben den bestehenden Naturparks Rhein-Westerwald, Nassau und Soonwald-Nahe wurde im Jahr 2010 auch der Naturpark Vulkaneifel ausgewiesen. Das naturnahe touristische Potenzial der Region wird ergänzt durch geotouristische Attraktionen, im Natur- und Geopark Vulkaneifel (seit November 2015 als UNESCO Global Geopark ausgezeichnet) und dem Geopark Westerwald-Lahn-Taunus, sowie im nationalen Geopark Laacher See. Der hohe Erlebniswert dieser Kulturlandschaften soll als Grundlage für die Erholungsfunktion und den Tourismus nachhaltig geschützt werden. Punktuelle Beeinträchtigungen der Erholungsräume, wie z. B. durch störende Bauwerke, sollen behoben werden. Alle Planungen und Maßnahmen, die die Erholungsfunktion beeinträchtigen können, sollen in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus vermieden werden.

Die Besonderheiten dieser Räume und die Begründung für ihre landesweite Bedeutung sind im Landschaftsprogramm und im Anhang des LEP IV dargelegt.

Die Auswahl der regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume erfolgte nach den Kriterien

- hoher Erlebniswert, attraktives Landschaftsbild
- hohes Entwicklungspotenzial für die Erholung
- relative Störungsarmut für die ruhige, landschaftsbezogene Erholung
- vorhandene Erholungsinfrastruktur (Qualitätswanderwege, regionale Radwege)
- Bedarf im Umfeld von Siedlungsschwerpunkten
- Verbindungsfunktion zwischen wichtigen Erholungs- und Erlebnisräumen.

Die ausgewählten Landschaftsräume bilden im Zusammenhang mit den landesweit bedeutsamen Flächen ein Netz von Erholungs- und Erlebnisräumen mit Kernflächen und Erweiterungs- bzw. Verbindungsflächen.

Grundsätzlich sind die landesweiten und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume, die i.d.R. auch ein reizvolles, attraktives Landschaftsbild mit geringen Störungen aufweisen, von visuell beeinträchtigenden Bauwerken und Anlagen freizuhalten.

Die Darstellung der landesweit und regional bedeutsamen Erholungs- und Erlebnisräume ist der Abbildung 2 der SUP zu entnehmen.

(vgl. auch Ausführungen zum Freiraumschutz in Kap. 2.1.2)“

Abwägung:

Zu G 96:

Die Planung wirkt sich nicht negativ auf den Tourismus in der Region aus. Zudem trägt die Sicherung von Arbeitsplätzen zu einer Stärkung bzw. Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation bei, was sich positiv auf den Tourismus auswirkt. Der Tourismus wird durch das Planvorhaben somit nicht vermindert.

Zu G 97:

Die Fläche ist bereits vollständig versiegelt. Daher ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung der Ausgangssituation.

Zu G 98:

Der Erlebniswert wird nicht beeinträchtigt. Die Fläche ist bereits bebaut.

„G 99

Die Gemeinden in den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus sollen entsprechend ihrer Eignung und Standortgunst zur gemeinsamen Entwicklung des Erholungsraumes beitragen. In verkehrsgünstig gelegenen Gemeinden soll bevorzugt die touristische Infrastruktur konzentriert werden. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus, die schon traditionell Tourismusgebiete sind, soll besonders durch qualitativ wirksame Maßnahmen die künftige Entwicklung begünstigt werden. Die Entwicklung dieser Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus soll dazu beitragen, die Erwerbsgrundlagen für die Bevölkerung zu sichern und die Strukturschwächen zu verringern.

Begründung/Erläuterung:

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus (Karte 7), bei denen es sich u. a. auch um traditionelle Tourismusregionen handelt, liegen in Landschaftsräumen mit hohem Erlebniswert und sind deshalb für die weitere touristische Entwicklung besonders gut geeignet. Die spezifische Standortbindung an besondere Natur-, Kultur- und Landschaftspotentiale soll für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und Dienstleistungsangebote im Tourismus besonders genutzt werden.

Dies ist in der Regel nur im Zusammenwirken zwischen den Gemeinden durch Nutzung von Synergieeffekten möglich. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll darauf geachtet werden, dass sowohl Räume für die Aktiverholung wie auch Ruhezeiten geschaffen werden bzw. erhalten bleiben und die touristische Nutzung ausgewogen über den Bereich verteilt wird.“

Abwägung:

Der Ausbau des Tourismus ist unabhängig von der Erweiterung des Autohauses

„G 100

Die Vorbehaltsgebiete Erholung und Tourismus dienen auch zur Sicherung der ruhigen Erholung in Natur und Landschaft. In sensiblen Gebieten sollen alle Maßnahmen und Planungen vermieden werden, welche die Erholungsfunktion dieser Räume erheblich beeinträchtigen.

Begründung/Erläuterung:

Innerhalb der dargestellten Gebiete sind lärmarme Räume enthalten, die sich in besonderem Maße für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft eignen und in dieser Funktion gesichert werden sollen.“

Abwägung:

Die Planung beeinträchtigt die Erholungsfunktion nicht.

„G 101

In den hochverdichteten und verdichteten Räumen der Region (Karte 1) sollen die Voraussetzungen und die Möglichkeiten für die Naherholung durch Naherholungsräume und durch Regionalparks (Karte 4) verbessert werden.“

Begründung/Erläuterung:

In den Verdichtungsräumen soll der Naherholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Abwägung:

Die Möglichkeiten der Naherholung werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

„G 102

Der Kurerholung und dem Gesundheitstourismus soll als besonders wichtigen Zweigen des Tourismus ein besonderer Rang eingeräumt werden. In den Kurorten soll die Kurerholung besonders beachtet werden.

Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung, für den Gesundheitstourismus und für die ortsgebundenen Heilmittel müssen geschützt werden.

G 103

In den nach Kurortgesetz anerkannten Gemeinden soll auf die Belange der Erholung besondere Rücksicht genommen werden.

Begründung/Erläuterung:

Allen Gemeinden, die nach dem Kurorte-Gesetz eine Prädikatisierung erhalten haben, kommt eine besondere Bedeutung für die Erholung zu (s. Anhang).“

„G 104

In allen nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden soll durch die Bauleitplanung oder durch Ortsatzung die Qualität der baulichen Gestaltung für den Kurbetrieb, den Gesundheitstourismus und die Erholung sichergestellt werden.

Begründung/Erläuterung zu G 102 und G 104:

Der Kur- und Erholungsbetrieb ist in der Region ein wichtiger Wirtschaftsfaktor, dessen Leistungen unmittelbar auch anderen Wirtschaftszweigen wie Handel, Handwerk und Dienstleistungen zugutekommen. Der Kurbetrieb und die Erholung sollen bei den nach Kurortegesetz anerkannten Gemeinden besonders berücksichtigt werden. Dies gilt vor allem für Kur- und Heilbäder. Neben der Sicherung der Kurfunktion durch quantitative Anpassung an den Bedarf ist vor allem auf eine Verbesserung des qualitativen Angebotes hinzuwirken. Die übrigen Nutzungen in den Gemeinden sollen besonders sorgfältig auf die Kurfunktion bzw. auf die Erholungsfunktion abgestimmt werden. Die natürlichen Grundlagen für die Kurerholung und den Gesundheitstourismus sowie die ortsgebundenen Heilmittel bilden die wirtschaftliche Basis der Kurorte und Heilbäder. Die derzeit nach dem Kurortegesetz anerkannten Gemeinden sind im Anhang gekennzeichnet.“

„Z 105

Großflächige Freizeitwohngelegenheiten sind landschaftlich einzubinden und an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Alle Formen des Freizeitwohnens sind nur im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauleitplanung zulässig.

Begründung/Erläuterung:

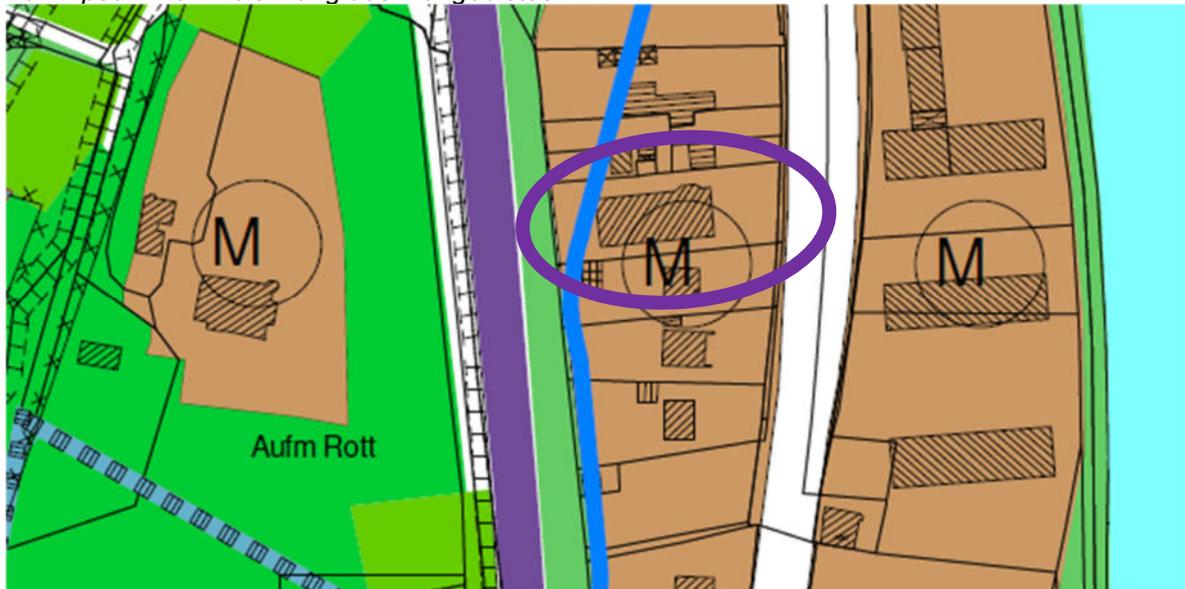
Eigengenutzte Freizeitwohnsitze sind nur ausnahmsweise und in nicht störenden Lagen vorzusehen. Die Ferienwohnungen und -häuser sollen nur im Zusammenhang mit der Ortslage und nur in solchen Gemeinden errichtet werden, die über eine leistungsfähige Abwasserbeseitigung verfügen. Wertvolle Landschaftsräume, Wälder, Naturschutzgebiete und bedeutsame Biotope sowie deren Umgebung, Uferbereiche und weithin einsehbare Flächen sind von jeglicher Art von Freizeitwohnsitzen freizuhalten. Eine große Anzahl von Freizeitwohnsitzen in einem Ort ist zu vermeiden. Für das Freizeitwohnen genießt der Ausbau bestehender Gebäude Vorrang vor einem Neubau. Die Ferienwohnmöglichkeiten in den Erholungsräumen sollen nicht nur für eine Eigennutzung vorgesehen, sondern auch anderen Erholungssuchenden angeboten werden.“

G 102 bis G 104 bezieht sich auf Kurorte und **Z 105** auf großflächigen Freizeitanlagen, sie betreffen die vorliegende Planung nicht.

1.4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Damit stimmt die Darstellung im Flächennutzungsplan mit den geplanten Darstellungen im Bebauungsplan überein.

Abbildung 6: Auszug aus dem FNP der Stadt Remagen
lila Ellipse = Kennzeichnung des Plangebietes



(ohne Maßstab)

1.4.5 Schutzgebiete

Gewässer-, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Es war zu prüfen, inwiefern die 11. Änderung des Bebauungsplans überhaupt aufgestellt werden kann. Ein Bebauungsplan darf nicht aufgestellt werden, wenn er nicht vollziehbar ist, d.h. wenn die Zielsetzung des Bebauungsplans (hier: Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet) am Vollzug, d.h. im Baugenehmigungsverfahren, scheitert.

Deshalb muss mit der Aufstellung des Bebauungsplans bereits dessen Umsetzbarkeit vorgeprüft werden. Im vorliegenden Fall wird ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der textlichen Festsetzungen geändert. Es handelt sich demnach nicht um ein neues Baugebiet, auf das § 78 Abs. 1 und 2 WHG anzuwenden wäre und einer Ausnahme bedürfte.

Mit der Bebauungsplanänderung und -erweiterung wird erstmalig ein Hinweis zum Hochwasserschutz und eine Festsetzung mit Höhenangabe für bauliche Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Daher steht das Überschwemmungsgebiet einer Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen. Die Bauvorhaben sind unabhängig von der Bebauungsplanaufstellung separat zur Genehmigung des Bauantrages von der zuständigen Fachbehörde zu prüfen.

Neben der Prüfung der grundsätzlichen Vollziehbarkeit der Planung ist § 78 Abs. 3 WHG zu beachten. Demnach sind nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu vermeiden und Bauvorhaben hochwasserangepasst zu errichten. Das hochwasserangepasste Bauen wird durch die

Festsetzung 1.1.2 geregelt und die beiden erstgenannten Aspekte müssen durch Darstellung des Retentionsraumverlustes bei der Objektplanung nachgewiesen werden.

In den, auf den Bebauungsplan folgenden, Baugenehmigungsverfahren wird es sich um die Errichtung baulicher Anlagen nach § 30 BauGB handeln. Auch dies ist nach § 78 Abs. 4 WHG untersagt bzw. nach § 4 Abs. 1 der RVO verboten. Hier ist im Baugenehmigungsverfahren eine entsprechende Ausnahme zu beantragen.

Damit die Voraussetzungen zu der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG prüfbar sind, müssen im wasserrechtlichen Antrag die Ausführungen des § 78 Abs. 5 Ziffern 1.a bis d WHG detailliert beschrieben und dargestellt werden.

Im Hochwasserabflussprofil ist die Errichtung von baulichen Anlagen oder Anschüttungen nicht zulässig. Das Änderungsgebiet liegt aber nicht im Hochwasserabflussprofil.

Späteren Bauanträgen ist mindestens ein auf NN bezogener Schnitt mit Eintragung des vorhandenen Geländeneiveaus und der geplanten Geländeänderungen und eine Markierung, in der der Wasserspiegel eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ₁₀₀) dargestellt ist, den Antragsunterlagen beizufügen.

Die Maßnahmen zum hochwasserangepassten Bauen sind konkret darzulegen. Diesbezüglich wird auf folgende Veröffentlichungen hingewiesen:

- „Land Unter“ des Landes Rheinland-Pfalz

<http://www.wasser.rlp.de>

- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

<http://www.bmvbs.de>

Dabei müssen die Wohnräume hochwasserfrei liegen.

Auch müssen spätere Unterlagen eindeutige Aussagen zu flutbaren Räumen oder Garagen enthalten. Es muss nachgewiesen werden, dass sowohl der Zufluss als auch der Abfluss des Hochwassers zu bzw. von anderen Grundstücken nicht verändert werden.

Dieser Hinweis gilt ausdrücklich auch für sonst genehmigungsfreie Vorhaben nach Landesbauordnung und Veränderungen der Erdoberfläche durch Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Ebenfalls im Planvollzug ist zu beachten, dass die Anbringung von Hausanschluss- und Zähleranlagen der Stromversorgung aus Sicherheitsgründen bestimmten Anforderungen entsprechen muss. Hierzu zählt u. a. die gefahrlose Bedienbarkeit der Anlagen bei extremem Hochwasser. Voraussetzung hierfür ist, dass diese Anlagen hochwassersicher angelegt sind. Die Stromversorger empfehlen den Bauherren bereits in der Planungsphase der Gebäude frühzeitig eine Kontaktaufnahme, damit die notwendigen Abstimmungen rechtzeitig durchgeführt werden können.

In einer Entfernung von knapp 100 m im Osten fließt der Rhein (Gewässer 1. Ordnung) und somit außerhalb des 40-m-Bereiches in dem das Errichten baulicher Anlagen und Geländeänderungen aller Art der vorherigen Genehmigung der unteren Wasserbehörde nach § 31 LWG bedürfen.

Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Siehe hierzu das Kapitel „Belange des Naturschutzes“.

1.4.6 Straßenplanungen

Für das Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung sind keine aktuellen Straßenplanungen bekannt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Bonner Straße“.

1.4.7 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Gebiet ist vollständig erschlossen.

Das Plangebiet liegt weder in der Nähe eines Bereichs mit potenzieller Überflutung an Tiefenlinien noch in einem Sturzflur-Entstehungsgebiet.

1.4.8 Geologische Vorbelastungen

Die Radonkonzentration beträgt 30,8 kBq/m³. Das Radonpotenzial liegt im Plangebiet bei 31,8¹. Das Landesamt für Umwelt empfiehlt: *„Sollten Sie ein neues Haus bauen wollen, empfehlen wir Ihnen, ab einer Radonkonzentration in der Bodenluft von mehr als 100.000 Bq/m³ oder einem Radonpotenzial über 44 besondere Maßnahmen beim Bau zu erwägen. Dies können beispielsweise eine geologische Untersuchung des Baugrunds oder zusätzliche abdichtende Maßnahmen des Bauwerks sein.“* Innerhalb des Plangebietes sind die Werte niedriger als die Werte, ab denen das Landesamt Schutzvorkehrungen empfiehlt.

Hinsichtlich der Hangstabilität ist das Gebiet nicht kartiert. Die Rutschungsdatenbank enthält keine Einträge. Das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1².

1.4.9 Denkmalschutz

Bereiche des Denkmalschutzes und Einzeldenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Fundstellen von Bodendenkmälern sind nach derzeitigem Sachstand nicht bekannt.

¹ Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt, letzter Aufruf 20.09.2022

² Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau, letzter Aufruf: 20.09.2022

1.5 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

1.5.1 Gebietsrelevante Emissionsanlagen im Umkreis

Das Plangebiet liegt an der B 9. Die Straße ist an dieser Stelle mit einer Querschnittsbelastung von 15.405 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 3 % kartiert (DTV 2015).

In der Nähe des Plangebiets verläuft zudem eine Bahnstrecke.

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Durch die Planung ergibt sich keine Änderung an der aktuellen Situation.

1.5.1 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten leicht ab. Abgrabungen, Aufschüttungen oder sonstige größere Geländeänderungen liegen im Rahmen der Bautätigkeiten der letzten Jahre vor. Innerhalb des Plangebiets befindet sich bereits ein Autohaus.

Abbildung 7: Blick auf das Plangebiet
von Nord-Ost nach Süd-West



von Süd-Ost nach Nord-West



1.5.2 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Das Plangebiet ist im Eigentum des Antragstellers.

2 Darlegung der Planinhalte

Abbildung 8: Ursprungsplan



(ohne Maßstab)

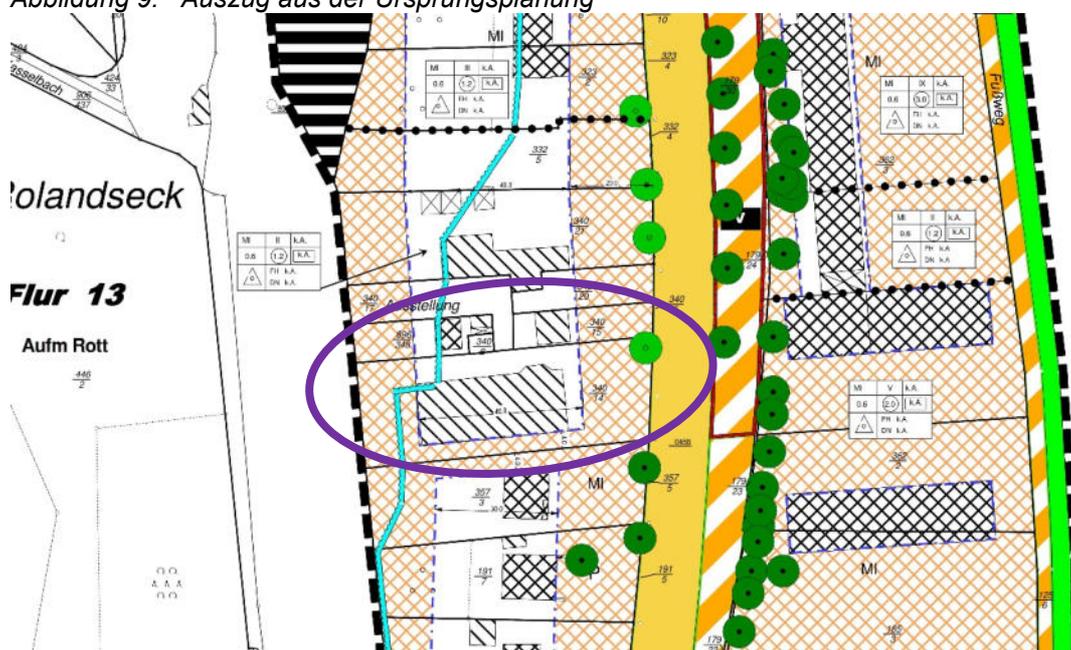
Die Ursprungsplanung trat im Jahr 2004 in Kraft. Seitdem wurde der Plan 10-mal geändert.

Der Plan weist für die überwiegende Teile ein Mischgebiet mit offener Bauweise aus. Die GRZ liegt in diesen Teilen bei 0,6. Die GFZ liegt zwischen 1,2 und 3,8. Je nach Lage sind bis zu 9 Vollgeschosse zulässig.

Im westlichen Teil ist zudem ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0, 3 Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt. Südlich befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Baumassezahl von 4,0. Hier sind 2 Vollgeschosse bei offener Bauweise zulässig.

Änderungsinhalte

Abbildung 9: Auszug aus der Ursprungsplanung



(ohne Maßstab)

Die 11. Änderung verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Autohauses am Standort zu schaffen. Hierzu soll die östliche Baugrenze weiter in Richtung B 9 (Bonner Straße) verschoben werden.

Änderungen an den textlichen Festsetzungen werden dahingehend vorgenommen, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 angehoben wird und zusätzlich eine Überschreitung der GRZ mit Garagen, Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 zulässig ist. Bei dieser Änderung des Maßes der baulichen Nutzung handelt es sich um eine Berichtigung der bisherigen Planinhalte. Das Grundstück war schon zum Zeitpunkt der Ertaufstellung des Bebauungsplan vollständig versiegelt, was anhand der historischen Luftbilder des Landesvermessungsamtes recherchiert werden konnte (siehe Abbildung 11).

Weiterhin wird der Bebauungsplan um eine Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzung in Geschossen, die hochwassergefährdet sind, ergänzt. Auch wenn die konkrete 11. Änderung der Erweiterung der überbaubaren Fläche für ein Autohaus dient, bleibt es dennoch bei der Festsetzung eines Mischgebietes. Diese Ergänzung wird daher vorausschauend aufgenommen.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

3 Belange des Naturschutzes

Die 11. Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Dennoch sind alle relevanten Umweltbelange beachtlich und im Verfahren in eine sachgerechte Abwägung einzustellen.

Hierzu werden die folgenden Schutzgüter beurteilt.

3.1 Schutzgebietsausweisungen

Die Gemarkung Oberwinter liegt innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Rhein-Ahr-Eifel“** mit der Kennnummer 07-LSG-71-4), wobei die Flächen innerhalb eines räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplans mit baulicher Nutzung sowie innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB von der Rechtsverordnung ausgenommen sind.

Schutzzweck des etwa 93.000 Hektar großen Landschaftsschutzgebietes ist

1. die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts;
2. die Bewahrung und Pflege der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes im Bereich der vulkanischen Osteifel mit dem Ahr- und Rheintal;
3. die nachhaltige Sicherung des Erholungswertes;
4. die Verhinderung und Beseitigung von Landschaftsschäden im Bereich des Tagebaus.

Das FFH-Gebiet „Rheinhänge zwischen Unkel und Neuwied“ (FFH-7000-024) schließt unmittelbar im Westen an das Plangebiet an.

Das Schutzgebiet weist eine Gesamtfläche von 767 ha auf und umfasst Felsen und Magerrasen, reich strukturierte Buchenwälder, Eichen-Hainbuchenwälder sowie Hang- und Schluchtwälder.

Die Inhalte der vorliegenden 11. Änderung haben ausschließlich Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der bislang bereits zulässigen Bebauung, sowie auf das Maß der baulichen Nutzung und dem zulässigen Versiegelungsgrad.

Die Festsetzungen werden dabei an den Ist-Zustand des Gebietes angepasst. Auf Luftbildern ist zu erkennen, dass die Flächen bereits 1998 vollständig versiegelt waren.

Es befinden sich keine schutzwürdigen Biotop laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs.

Von räumlich funktionalen Wechselbeziehungen ist nicht auszugehen. Auswirkungen auf die Natura 2000 Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Kulturdenkmäler befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets.

3.2 Pflanzen, Tiere, Lebensräume

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Rheinufer Rolandseck“ umfasst eine Fläche von rund 2055 m².

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Mischgebiets der Stadt Remagen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich gewerbliche Betriebe sowie Wohnhäuser. Das Plangebiet stellt sich weitestgehend als bebaute Fläche dar.

Artenschutzrechtliche Belange:

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt. Die bestehenden Gebäude weisen keinerlei sichtbaren Spalten oder andere Möglichkeiten für die Brutplatzanlage oder Quartiere von Individuen der Avi- oder Fledermausfauna auf.

Es ist davon auszugehen, dass die etwaigen ökologischen Funktionen der betroffenen Strukturen im Bereich der angrenzenden Grünfläche und somit im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden können.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht zu erwarten.

Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bau- bzw. anlagenbedingte Tötungen von europarechtlich geschützten Tierindividuen können weitestgehend ausgeschlossen werden, sofern vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersucht wird. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.

Eine signifikante Erhöhung des nutzungsbedingten Tötungsrisikos ist nicht zu erwarten. Tötungstatbestände gem. § 44 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind somit nicht zu befürchten.

Eine relevante Zunahme von Störreizen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Ohnehin handelt es sich bei den potenziell vorkommenden Tierarten voraussichtlich um siedlungstolerante Arten, welche gegenüber Störreizen wenig empfindlich sind. Das Eintreten von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht prognostiziert.

Die Bauleitplanung ist somit mit artenschutzrechtlichen Belangen vereinbar.

Abbildung 10: Fotos des Plangebietes



Auswirkungen der Planung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

3.3 Wasserhaushalt und Boden

In der Flussaue stehen als natürliche Böden Vegen, im tieferen Untergrund vergleht, aus carbonat- und kiesführendem Auensand (Holozän) an.³

Die Verbreitung dieses Bodentyps ist auf entsprechende Auenstandorte beschränkt. Das Lebensraumpotenzial ist hoch. Der natürliche Bodenaufbau wurde im gesamten Bereich des Plangebiets anthropogen verändert und vollständig versiegelt.

Natürliche bzw. naturnahe Böden stehen nicht mehr innerhalb des Plangebiets an. Die ökologischen Bodenfunktionen sind dort entsprechend beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet zeichnet sich derzeit durch befestigte Bodenflächen aus, auf denen eine Versickerung von Niederschlagswasser nahezu unmöglich ist. Das Luftbild von 1998 zeigt, dass bereits vor der 9. Änderung des Bebauungsplans eine Vollständige Versiegelung in Bereich des Geltungsbereiches vorhanden war.

³ Quelle: Digitales Informationssystem des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (www.lgb-rlp.de)

Abbildung 11: Luftbild des Plangebiets von 1998



Quelle: Geoportal.rlp

Die Grundwasserneubildung ist gering (ca. 38 mm/a). Die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig.

Im Planänderungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Rhein verläuft - getrennt durch die B 9 - rund 100 m östlich des Geländes. Von gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen ist das Plangebiet betroffen. Der räumliche Geltungsbereich liegt gemäß digitalem Informationsdienst der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz in dem per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie dem nachrichtlichen Überschwemmungsgebiet (hochwassergefährdetes Gebiet) des Rheins.

In der Flussaue ist mit relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Das Trinkwasserschutzgebiete, Mineral- oder Heilquellen sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Erhöhung der festgesetzten Grundfläche können sich nachteilige Auswirkungen hinsichtlich des Schutzguts „Boden“ ergeben.

Da das Plangebiet bereits vollständig versiegelt ist, kommt es faktisch nicht zu einem zusätzlichen Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und zu einer Erhöhung des oberflächlichen Abflusses. Bei Neuanlage der Außenflächen sollten möglichst wasserdurchlässige Beläge verwendet werden, um eine Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erreichen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Abgrenzung gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich des Hochwasserabflusses.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

3.4 Klima und Luft

Remagen liegt im Übergangsbereich zwischen dem maritim geprägten Klima Westeuropas und dem kontinental geprägten Klima des europäischen Festlandes.

Das Makroklima bildet das milde Rheintalklima. Dies spiegelt sich in den Lufttemperaturen (Mittlere Januar Lufttemperatur 2,1°C) und den Niederschlagsverhältnissen (860 mm Jahresniederschlag) wider. Das Geländeklima im Plangebiet wird in erster Linie durch die Oberflächengestalt und die angrenzende Bebauung bestimmt. Derzeitig ergeben sich kleinklimatische Beeinträchtigungen im Gebiet durch die umgebende Bebauung und deren hohen Anteil befestigter bzw. versiegelter Flächen. Die Grünflächen im Bereich der angrenzenden Talhänge bilden Strukturen mit günstigen kleinklimatischen Eigenschaften.

Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden sich keine relevanten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ ergeben.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

3.5 Landschaftsbild und Kulturgüter

Nach den Darstellungen des „Landschaftsinformationssystems Rheinland-Pfalz“ befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsraums „Honneffer Talweitung“.

Das Großrelief des Landschaftsraums kennzeichnet ein aufgeweiteter Talboden am rechten Rheinufer bei Rheinbreitenbach und Bad Honnef, dem linksrheinisch und somit auch im Bereich Rolandswerth ein 120 bis 130 m hoch aufragendes Steilufer gegenüberliegt.

Inmitten des Rheins befindet sich in Höhe von Rolandswerth die Insel Nonnenwerth mit dem gleichnamigen Kloster. Hier sind Reste von Flussauenwald erhalten.

Die Siedlungsflächen sind aufgrund der Nähe zum Ballungsraum Köln-Bonn stark expandiert.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände des ansässigen Autohändlers. Es stellt sich als bereits bebaut dar. Laut Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017 befindet sich Rolandswerth im Randbereich einer „bedeutsamen historischen Kulturlandschaft“ von sehr hoher Bedeutung. Es handelt sich um die Kulturlandschaft „Unteres Mittelrheintal“; prägende Merkmale sind Weinbau, ehemalige Niederwaldnutzung, Auwaldreste, Streuobstwiesen, extensive Wiesen, Burgen und Schlösser, Stadtbilder mit historischen Befestigungsanlagen.

Sichtbeziehungen bestehen aufgrund der umgebenden Bebauung nicht.

Denkmäler sind im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Im Zuge der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ergeben sich hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbilds keine Veränderungen gegenüber dem Istzustand. Die Erweiterung des Gebäudekomplexes wird sich nicht negativ auf das Stadtbild auswirken.

Der Erholungswert der Landschaft wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

Somit werden sich durch die bauliche Nachverdichtung voraussichtlich keine Beeinträchtigungen des Landschafts-/Siedlungsbilds ergeben.

Beeinträchtigungen von Kulturgütern bzw. des denkmalgeschützten Gesamtensembles und von Einzelanlagen sind nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, gelten bei dem Verfahren nach § 13a BauGB „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig“.

3.6 Fazit und Abwägung

Insgesamt betrachtet werden sich durch die Bauleitplanung nur geringfügig nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter ergeben. Insgesamt betrachtet wird sich die 11. Änderung des Bebauungsplans „Rheinufer Rolandseck“ auf die Schutzgüter „Pflanzen, Tiere, Lebensräume“, „Boden“, „Wasserhaushalt“ und „Landschafts-/Siedlungsbild“ nur geringfügig auswirken.

Eine Verpflichtung zum Ausgleich von Beeinträchtigungen gemäß der Eingriffsregelung besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht.

Zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen sowie aus artenschutzrechtlichen Aspekten sollten insbesondere folgende Vorgaben bzw. Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen dieser besonders geschützten Arten zu untersuchen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen festgestellt, ist auch ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen. Auf § 24 Abs. 3 LNatSchG wird verwiesen. Es besteht eine Anzeigepflicht vor Abriss älterer Gebäudesubstanz gegenüber der unteren Naturschutzbehörde.
- Stellplätze, Wege, Hofflächen usw. sollen bei Neuanlage in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sofern betriebliche Belange oder Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen. Empfohlen werden z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine.

4 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

4.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in m ²	Anteil in Prozent
Geltungsbereich	2.055	100 %
Mischgebiet	2.055	100 %

4.2 Maßnahmen zur Verwirklichung

Soziale Maßnahmen sind nicht notwendig.

Eine Bodenordnung wird im Anschluss an das Verfahren auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht durchgeführt werden müssen, da sich das Plangebiet vollständig im Eigentum des Antragstellers befindet.

Remagen, den

(Björn Ingendahl)
Bürgermeister