



Stadt *Andernach*

Begründung

zum Bebauungsplan

„Krahnenberg“

der Stadt Andernach

Stadt Andernach
Gemarkung Andernach
Flur 41 und 49

Entwurf gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Bearbeitungsstand 02.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung ..	5
1.3. Bisher geltendes Planungsrecht und Erforderlichkeit der Planung	8
1.4. Anlass der Planaufstellung.....	8
1.5. Ziel der Planaufstellung.....	9
1.6. Standortalternativen	9
1.7. Inhalte des Bebauungsplans	10
1.8. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der Darstellung des Flächennutzungsplans.....	11
1.9. Denkmalschutz	13
1.10. Artenschutz	13
1.11. Schallschutz.....	17
1.12. Erschließung	19
1.13. Altablagerungen.....	22
1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung.....	22
1.15. Bodenordnung	23
1.16. Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung.....	23
1.17. Kosten für die Stadt.....	23

1.1. Erfordernis der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Die ehemalige Gaststätte auf dem Krahnenberg hat 2016 ihren Betrieb eingestellt. Seit dem standen die vorhandenen Gebäude leer und wurden nicht mehr genutzt.

2018 hat der Investor das Areal der Krahnensburg erworben, mit dem Ziel, dort eine attraktive und dem Standort angemessene Gastronomie neu zu entwickeln und als wichtigen Bestandteil des Tourismus und der Naherholung von Andernach in dieser besonderen Lage oberhalb der Stadt und des Rheintales fest zu etablieren.

Im August 2018 wurden seitens des Investors erste Planungen vorgelegt, wie die Gastronomie am Standort Krahnenberg neu entwickelt werden könnte.

Die Bausubstanz hat sich durch den Leerstand zunehmend so verschlechtert, dass schließlich im März 2019 ein großer Teil des Gebäudebestandes rückgebaut wurde.



Abbildung 1: Zustand der Bausubstanz im Frühjahr 2019

(Quelle: André M. Amerkamp, Architekt)

Der Rückbau erfolgte nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung durch das Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Dorfstraße 79, 52477 Alsdorf. Die Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Abriss nicht entgegenstehen.



Abbildung 2: Zustand des Geländes nach den Rückbauarbeiten (Juni 2019)

Seitens des Investors sind für den Neubau geradlinige Baukörper geplant. Diese sollen mit Naturmaterialien wie z.B. Schiefer, Holz, Bruchstein oder ähnlichem verkleidet werden, um sowohl dem Bestand, als auch der Umgebung gerecht zu werden und parallel den Anforderungen bezüglich der angestrebten attraktiven Nutzungen an dieser exponierten Stelle gerecht zu werden.



Abbildung 3: Visualisierung des Vorhabens – Blick von Süden



Abbildung 4: Visualisierung des Vorhabens – Blick von Nordosten

1.2. Lage und Beschaffenheit des Plangebiets und der Umgebung

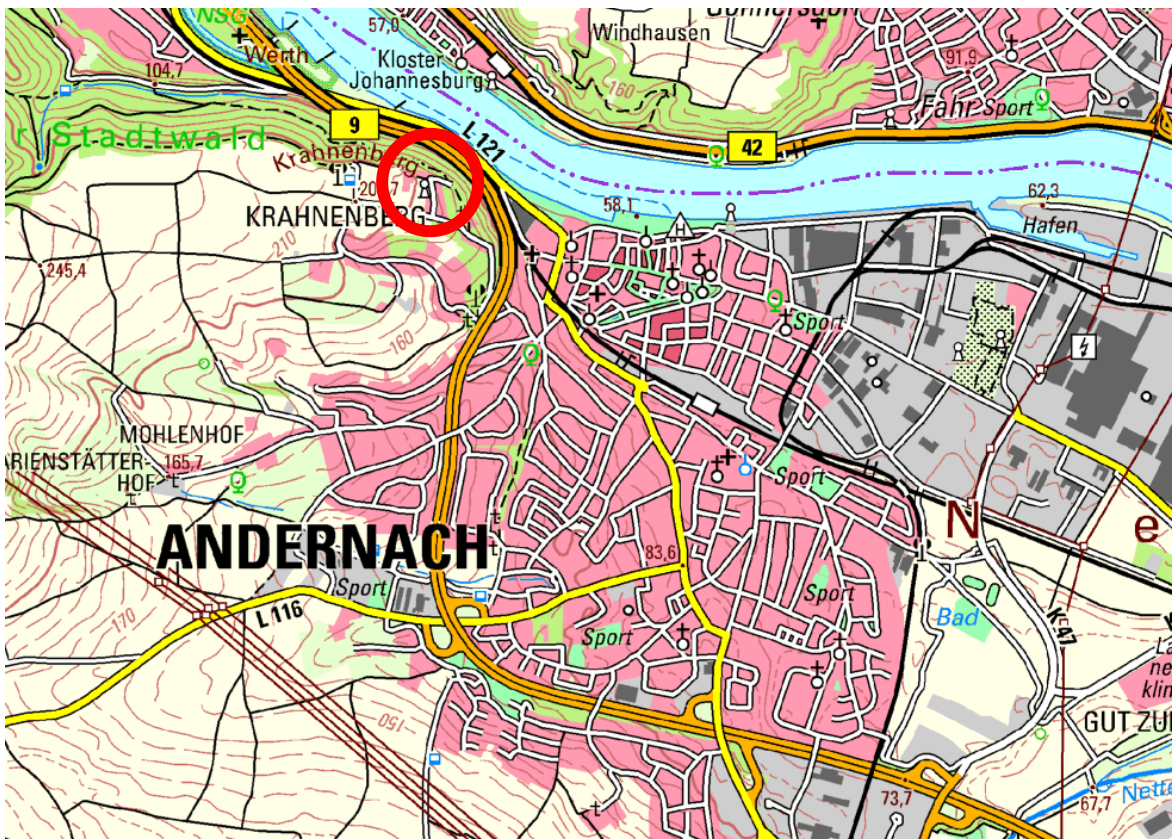


Abbildung 5: Lage nördlich des Stadtgebietes von Andernach (Quelle LANIS-RLP)

Das Plangebiet wird aus dem Stadtgebiet heraus über die Straßen „Krahnenberg“ und „In der Felster“ erschlossen, wobei sich die unmittelbare Zufahrt vor Ort als bituminös befestigter Wirtschaftsweg präsentiert, wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen.



Abbildung 6: Zufahrt zum Plangebiet (westlicher Teilabschnitt, Blick nach Westen)



Abbildung 1: Zufahrt zum Plangebiet (östlicher Teilabschnitt, Blick nach Osten)

Die Zufahrt mündet in einen wasserdurchlässig befestigten bzw. geschotterten Parkplatz, der sich südlich an das Projekt Krahnensburg anschließt und von

Erholungssuchenden auf dem Krahnenberg genutzt wird. Der Parkplatz wurde vormals auch von der Gastronomie in der Krahnenburg genutzt.



Abbildung 8: vorhandener Parkplatz (Blick nach Norden)



Abbildung 2: vorhandener Parkplatz (nördlicher Teil, mit Blick zur Krahnenburg)

1.3. Bisher geltendes Planungsrecht und Erforderlichkeit der Planung

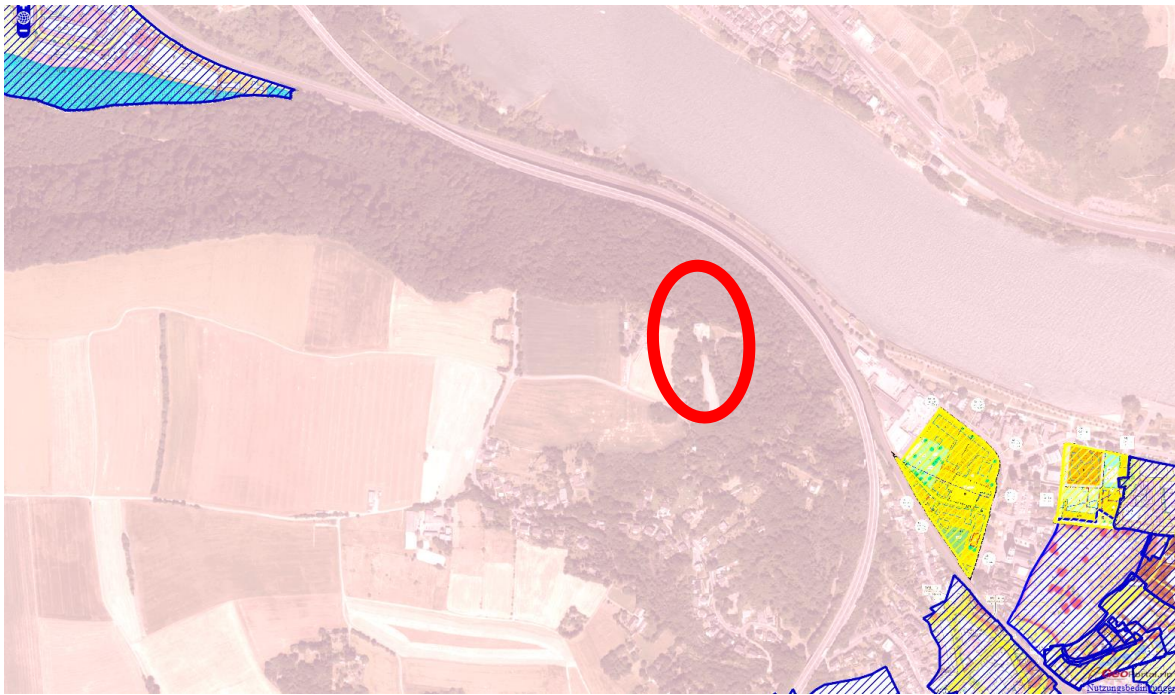


Abbildung 10: Übersicht wirksamer Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Der Standort für das Bauvorhaben befindet sich baurechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Fortführung der gastronomischen Nutzung und die Errichtung neuer Gebäude zu schaffen, wird daher ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die geplante Bebauung und Nutzung geregelt werden.

1.4. Anlass der Planaufstellung

Das ehemalige gastronomisch genutzte Anwesen „Krahnburg“ ist seit 2016 nicht mehr in Betrieb und wurde seitdem auch nicht in sonstiger Weise genutzt. Der überwiegende Teil des ehemaligen Gebäudebestandes war in einem desolaten baulichen Zustand, so dass dafür keine Sanierung wirtschaftlich oder zweckmäßig gewesen wäre. Daher hat sich der Eigentümer und Investor 2019 dazu entschieden, bis auf den denkmalschutzwürdigen Turmtrakt den Rest des Gebäudes zurückbauen zu lassen.

Ungeachtet dessen bleiben der Krahnberg und die Krahnburg ein attraktives Ausflugsziel, das es zu reaktivieren und den heutigen Anforderungen einer modernen touristischen Infrastruktur gerecht werdend wiederherzustellen gilt.

Der Eigentümer und Investor hat ein Planungskonzept vorgelegt, bei dessen Umsetzung ihn die Stadt Andernach mit den ihr zur Verfügung stehenden bauleitplanerischen Mitteln in Form der Aufstellung eines Bebauungsplanes unterstützen möchte.

1.5. Ziel der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Nutzung des Areals geschaffen werden. Dabei sollen nicht nur Art und Maß der baulichen Nutzung und die Erschließung des Bauprojektes geregelt werden, sondern auch die Belange des Arten-, Denkmal-, Natur- und Landschaftsschutzes sowie ggf. forstliche Belange berücksichtigt werden. Für den südlichen Bereich des Parkplatzes, der überwiegend von Wanderern und Erholungssuchenden genutzt wird, weist der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Andernach keine entsprechende Darstellung auf. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren geändert (6. Änderung) werden, wie in Kapitel 1.8 erläutert.

1.6. Standortalternativen

Die Gastronomie auf dem Krahenberg hat in Andernach eine lange Tradition und eine wichtige Bedeutung für den Fremdenverkehr sowie die Naherholung der eigenen Bevölkerung.



Abbildung 11: Postkarten

Durch den jahrelangen Leerstand der Krahenburg hat der Krahenberg einen Teil seiner herausragenden Funktion als Erholungsziel eingebüßt. Da ein Teil der vorhandenen Anlagen erhalten bleiben kann und das Erholungsziel nur an dieser Stelle mit einem besonderen Blick auf die Stadt Andernach und das Rheintal seine spezielle Wirkung entfalten kann, stellt sich letztlich keine Frage nach einem Alternativstandort. Hinzu kommt, dass der Standort im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach als Sonderbaufläche für einen solchen Nutzungszweck dargestellt ist und diese Nutzung somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits festgelegt wurde.

1.7. Inhalte des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr und Fremdenbeherbergung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- zwei Wohnungen für Gäste und/oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Dem Bebauungsplan liegt eine Planung des Bauprojektes zu Grunde, an dem sich sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung orientieren. Die Wohnungen sollen insbesondere Hochzeitspaaren sowie einer begrenzten Zahl an Gästen ermöglichen, nach einem Fest vor Ort übernachten zu können. Die Wohnungen sollen dafür entsprechend bemessen und ausgestattet sein. Ggf. können die Wohnungen auch von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter genutzt werden.

Ein wesentlicher Bestandteil der zulässigen Nutzung sind gutachterlich ermittelte Emissions- und Zusatzkontingente, die sowohl die Gebäude- als auch die dazugehörige Parkplatznutzung umfassen. Detaillierte Angaben zur Ermittlung der Werte sind dem beigefügten Schalltechnischen Prognosegutachten von Pies Consulting zu entnehmen. Unter Einhaltung dieser Kontingente kann eine mit dem Umfeld und dort vorhandenen immissionsrelevanten Nutzungen verträglich gastronomische Nutzung einschließlich Zu- und Abfahrt gewährleistet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan soll das Maß der baulichen Nutzung durch entsprechende Baugrenzen in der Planzeichnung sowie durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Gebäudehöhen bestimmen. Als Grundflächenzahl reicht der Wert von 0,6 für die Gebäude aus. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,0 festgesetzt, da nicht alle Gebäude/Gebäudeteile über zwei Geschosse verfügen sollen. Die Höhen sind nach Teilbereichen differenziert und ergeben sich aus der Projektplanung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, wurden vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert entsprechende Untersuchungen und Bewertungen durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Darin sind eine Reihe von Maßnahmen aufgeführt, die zwingend erforderlich sind, um den Anforderungen der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz gerecht zu werden. Diese zwingend erforderlichen Maßnahmen werden verbindlich in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter C.1 (Schutzvorkehrungen S1 und S2, CEF-Maßnahmen 1 und 2) aufgenommen. Darüber hinaus werden seitens des Büros für Freiraumplanung weitere Maßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange empfohlen, die als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen werden.

Neben den Maßnahmen zum Artenschutz setzt der Bebauungsplan weiter Vorgaben zu Begrünungsmaßnahmen und zur Befestigung des Parkplatzes fest, die dazu dienen, die durch die neue Nutzung entstehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren bzw. soweit möglich vor Ort auszugleichen. Ein wichtiger Punkt dabei ist, dass mindestens 25 % der Sondergebietsfläche nicht baulich genutzt werden und standortgerechten Begrünungsmaßnahmen vorbehalten bleiben. Darüber hinaus sind auch die geplanten Flachdachflächen zu begrünen. Um nicht nur eine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere erfüllen zu können, sondern gleichzeitig auch Niederschlagswasser zurückzuhalten und klimatisch ausgleichend zu wirken, muss die Vegetationsschicht der Dachbegrünung eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen. Um möglichst viel Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und nicht gefasst in spezielle Anlagen ableiten zu müssen, wird festgesetzt, dass alle Zugänge oder befestigten Freiflächen so herzurichten sind, dass auftretendes Niederschlagswasser entweder unmittelbar durch die Oberfläche oder frei auf angrenzend begrünte Flächen abfließen und dort über die belebte Bodenzone versickern kann. Zu diesem Aspekt gehört auch, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ weiterhin so (wasserdurchlässig) herzustellen ist, dass Niederschlagswasser durch die Befestigung versickern kann.

1.8. Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der Darstellung des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Stadt Andernach ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Die Entwicklung eines Bebauungsplanes für eine gastronomische Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit möglich. Auch für den bestehenden Parkplatz stellt der Flächennutzungsplan ein entsprechendes Symbol „P“ dar.

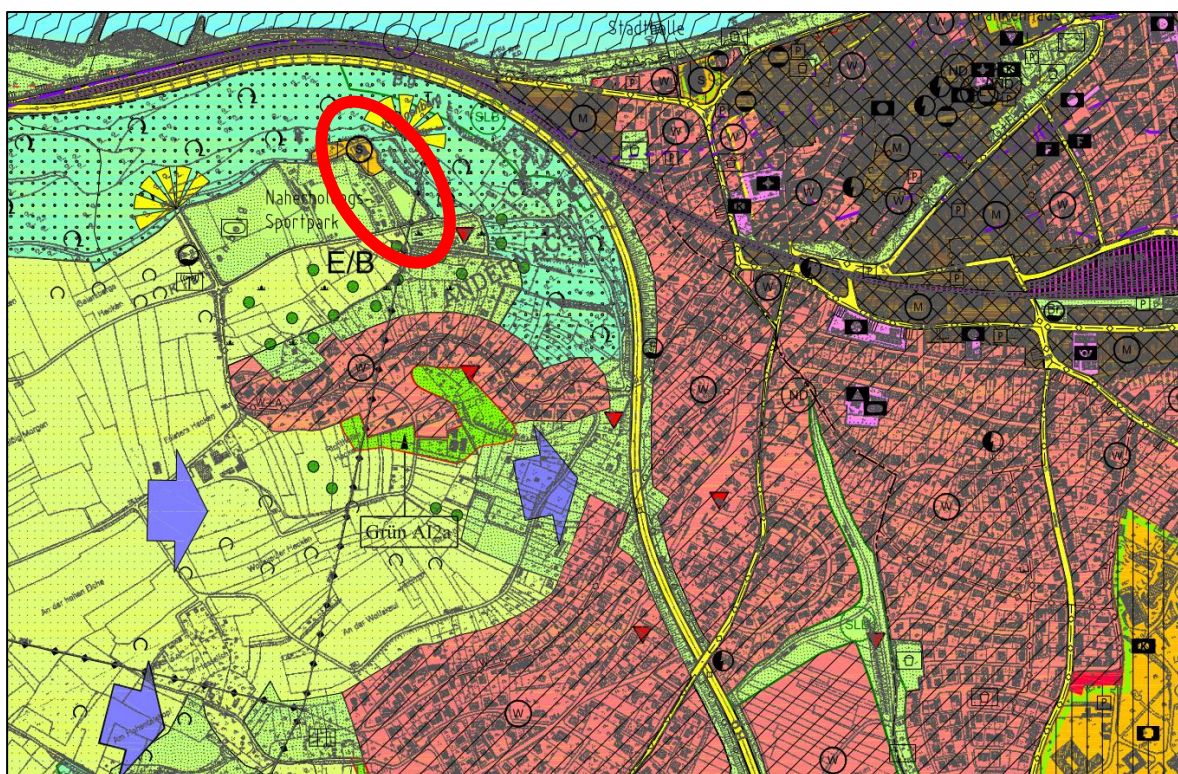


Abbildung 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Andernach

Um sicher zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann, wird dieser im Parallelverfahren (6. Änderung) geändert und für den Bereich des bestehenden Parkplatzes die bisherige Grünflächendarstellung durch die Darstellung einer Verkehrsfläche für den ruhenden Verkehr ersetzt.

Im Regionalen Raumordnungsplan sind im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (bisherige Parkplatzfläche) ein „Regionaler Grünzug“ bzw. eine „Grünzäsur“ enthalten.

Da das geplante Bauprojekt im Wesentlichen vormals vorhandene Gebäude in etwa vergleichbarem Ausmaß ersetzt und zudem eine bereits vorhandene Erschließung (Zufahrt + Parkplatz) nutzt, steht fest, dass die Ziele der Raumordnung nicht berührt werden. Die Funktionen der partiell betroffenen Grünzäsur werden durch die geplante künftige Bebauung und Nutzung nicht beeinträchtigt. Wie die nachfolgenden Abbildungen aus dem Geoportal RLP zeigen, liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges, teilweise innerhalb der Grünzäsur.

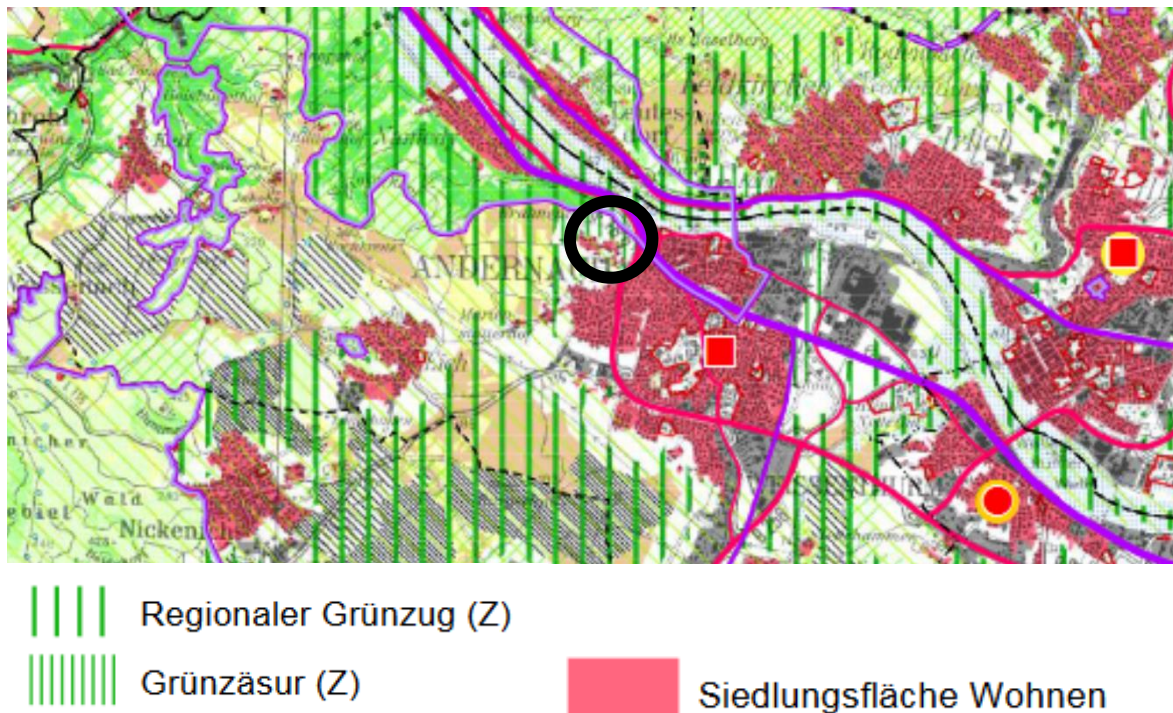


Abbildung 13: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan

Gemäß den Informationen aus dem Geoportal (Abbildung 13) befindet sich die Krahenburg und das Plangebiet nicht innerhalb des Regionalen Grünzuges (grüne Schraffur), wie die nachfolgende Abbildung zeigt.

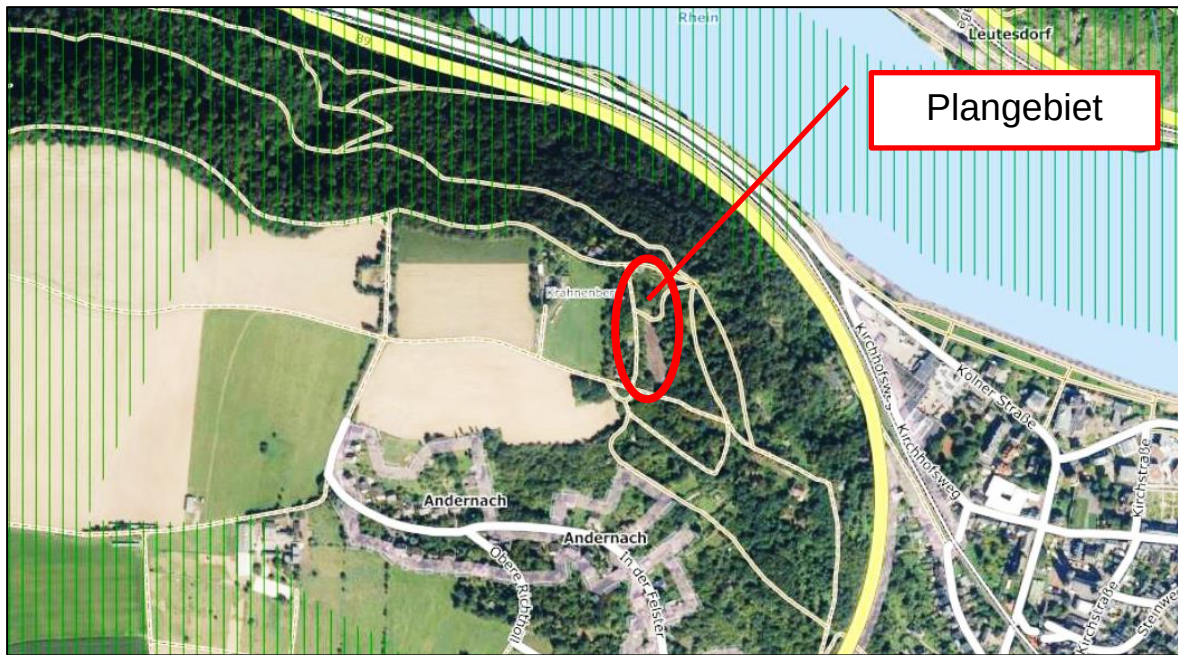


Abbildung 14: Auszug aus dem Geoportal (Regionalen Grünzug)

1.9. Denkmalschutz

Der beim Abriss erhalten gebliebene Turmtrakt ist denkmalgeschützt und soll daher in seiner Form und Gestaltung weitgehend unverändert in das Gesamtprojekt integriert werden. Detaillierte Abstimmungen dazu bleiben dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

1.10. Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, Dorfstraße 79, 52477 Alsdorf untersucht. Die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Artenschutzrechtliche Prüfung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Im zeitigen Frühjahr 2019 erfolgte der Abbruch diverser An- bzw. Erweiterungsbauten im Bereich der Krahnenerburg. Nach dem erfolgten Abriss wird das Baugelände ausschließlich von der verbliebenen Bausubstanz der alten Krahnenerburg mit charakteristischem Turm geprägt. Wertgebende Strukturen in Form von essentiellen Lebensstätten (wie z.B. Gehölzbestände) sind auf dem zurückgebliebenen Baufeld selbst nicht vorhanden. Wenige verbliebene Grünanlagen im Nahbereich des Gebäudes sind gärtnerisch gestaltet und bieten keine geeigneten Lebensräume für geschützte Tierarten – geschützte Pflanzenarten sind ebenfalls auszuschließen.

Gesondert zu betrachten bleibt jedoch die teils marode, historische Bausubstanz. Hier können zunächst weder Rast- und Ruhestätten noch Fortpflanzungsstätten geschützter Tierarten ausgeschlossen werden. Durch die geschilderten Konflikte kann bei einer Umsetzung des Vorhabens eine Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten zunächst nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchzuführen.

Das Eingriffsgebiet (EG) kann zu allen Himmelsrichtungen auf die Bausubstanz der historischen Krahenburg begrenzt werden. Durch weitere Nutzungen – insbesondere Freizeitnutzungen, bestehen bereits Störfaktoren, die durch das Bauvorhaben nicht in essentieller Weise erhöht werden. Zudem sind die durch das Vorhaben hervorgerufenen Störungen zunächst temporärer Art. Aufgrund der zum Erhalt geplanten baulichen Veränderung sind neben baubedingten auch die späteren betriebsbedingten Wirkungen zu untersuchen.

Die Vorbelastung des EG hat entscheidenden Einfluss auf das mögliche Vorkommen und die damit einhergehende potenzielle Betroffenheit geschützter Arten. Die von der Planung betroffenen Bereiche unterliegen am Tage einer geringen Störung durch die regelmäßig passierenden Wanderer (stille Erholung) – teils mit Hund – nachts nimmt das Maß der Störung i.d.R. nochmals ab. Eine Verkehrsbelastung durch KFZ liegt nicht vor, da der Parkplatz etwa 30 m vor der Südfassade endet – lediglich kurze temporäre Störungen durch Licht (Autoscheinwerfer) sind abbildbar. Alle weiterführenden Wegeverbindungen besitzen keine KFZ taugliche Befestigung und keine permanente Beleuchtung. Lediglich gelegentliche Forstverkehre sind nicht auszuschließen.

Das Untersuchungsgebiet wurde mehrfach zu entsprechenden Tages- und Nachtzeiten begangen. Untersucht wurden die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der beschriebenen Strukturen (Gebäuderelevanz) konzentrierte sich der Schwerpunkt der Untersuchungen auf die Erfassung und Untersuchung gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten. Zudem wurde im nahen Umfeld eine Untersuchung auf Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten durchgeführt. Die Erfassung der Artengruppe Aves erfolgte durch Verhören und Einsatz Fernglas. Die Erfassung der Artengruppe Microchiroptera erfolgte mit Hilfe von Handdetektor (M500-384, Pettersson) und Taschenlampe (P14, LED-Lenser). Es wurden drei Aus- bzw. Einflugbeobachtungen durchgeführt, um die Krahenburg auf Fledermausquartiere zu untersuchen und zusätzlich das Fledermausartenspektrum im Umfeld der Burg zu ermitteln.

Aves: Im Untersuchungszeitraum konnte kein aktives Brutgeschehen in der Burg nachgewiesen werden. Die Bausubstanz bietet zwar ein gewisses Potential an Spalten bzw. Nistmöglichkeiten – diese sind jedoch überwiegend erst durch den Abbruch der Anbauten im Frühjahr 2019 entstanden. Offensichtlich war die baubedingte Störung bei Beginn des Brutgeschäfts noch so hoch, dass die potentiellen Fortpflanzungsstätten nicht oder nicht mehr genutzt wurden. Ferner ist das Angebot alternativer Nistmöglichkeiten durch die Struktur der umgebenden Waldfläche zu beachten. Nachweise streng oder besonders geschützter Arten beschränkten sich auf die Gruppe der verhältnismäßig häufig vorkommenden Arten wie Buntspecht, Blaumeise, Kohlmeise, (Rabenkrähe), Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, (Elster), Singdrossel, Mönchs- und Dorngrasmücke, Ringeltaube, Kleiber, Stieglitz. Die Vögel nutzten das nahe Umfeld meist zur Nahrungssuche. Brutanzeigendes Verhalten (Gesang) wurde lediglich in Bereichen nachgewiesen, die sich bereits deutlich außerhalb des Wirkbereiches der geplanten Maßnahme befinden.

Microchiroptera: Insgesamt konnte im Umfeld der Burg kein deutlich erhöhtes Aufkommen der Fledermausaktivität nachgewiesen werden. Es wurden maximal 3 Tiere gleichzeitig beobachtet. Dabei wurden an allen drei Untersuchungsterminen überwiegend Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) im direkten Umfeld der Krahenburg nachgewiesen. Sie jagten an der Süd- und Westseite der Burg, auch um den Turm herum. Zudem wurden zwei weitere Fledermausarten, Große/Kleine Bartfledermaus* (*Myotis brandtii*/*Myotis mystacinus*) und Graues/Braunes Langohr* (*Plecotus auritus*/*Plecotus austriacus*), über dem Gehweg nördlich der Burg fliegend detektiert. Die Große und die Kleine Bartfledermaus sind anhand der genutzten Untersuchungsmethoden (Detektor, Sichtbeobachtung) nicht voneinander zu unterscheiden und werden daher zusammen genannt, gleiches gilt für das Graue und das Braune Langohr. Von beiden Artengruppen wurden nur Einzelnachweise von durchfliegenden Tieren erbracht. An dem untersuchten Gebäude befinden sich diverse Spaltenverstecke mit Sommerquartierpotenzial für Fledermäuse, zudem bestehen durch bauliche Schäden bzw. die historische Bausubstanz, Einflugmöglichkeiten sowohl in die Turmspitze als auch in den Rest des Gebäudes – in der Folge dokumentiert über aktuelles Bildmaterial

„potentielle Einflug- bzw. Quartiermöglichkeiten an der Krahnenburg“. Es wurden im Untersuchungszeitraum keine Ein- oder Ausflüge aus den Quartiermöglichkeiten an der Burg nachgewiesen. Abgesehen von den an der Turmspitze vorhandenen Einflug- und Quartiermöglichkeiten, ist der Großteil an Einflugöffnungen und Spaltenverstecken erst durch den Abriss des Anbaus im Jahr 2019 entstanden, eine Besiedlung dieser neu entstandenen Quartiermöglichkeiten im Untersuchungsjahr ist höchst unwahrscheinlich, da die Besiedlung von neu entstandenen Quartieren durch Fledermäuse meist erst nach mehreren Jahren erfolgt. Eine Besiedlung der potenziellen Quartiermöglichkeiten am Turm durch Fledermäuse außerhalb des Untersuchungszeitraumes, zum Beispiel zur Balz- und Zugzeit der Fledermäuse, kann aufgrund der kurzen Untersuchungsperiode nicht ausgeschlossen werden. Eine Winterquartiereignung hingegen besteht nicht. Die Spitze des Turmes ist weder frostfrei noch besteht die für zahlreiche Fledermäuse erforderliche Luftfeuchtigkeit im Winterquartier.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Fledermausarten: Winterquartiere gebäudebewohnender Fledermausarten können für den Bereich der Anbauten ausgeschlossen werden. Die nachgewiesenen Fassadenschäden sind hingegen als potentielle Zwischenquartiere für die Aktivitätsphase einschl. Zugzeit einzustufen. Vor der Fassadensanierung ist daher durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchzuführen. Liegt kein Besatz vor, so sind die Einflugmöglichkeiten unmittelbar zu verschließen. Die Kontrolle kann im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar entfallen. Ferner ist der Verlust der potentiellen Rast- und Ruhestätte vor Baubeginn zu kompensieren. Durch die Sanierung des aktuellen Gebäudebestands gehen potentielle Ruhestätten (in erster Linie pot. Zwischenquartiere) von Einzelindividuen der Zwergfledermaus (*P. pipistrellus*) verloren. Diese Verringerung des lokalen Quartierpotentials ist durch eine Anbringung von 3 Stück Fledermaus-Ganzjahresquartieren (z.B. Typ: Schwegler 1WQ) vorgezogen zu kompensieren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere zu Beginn des Jahres (bis etwa Mitte März) in dem die Gebäudesanierung erfolgen wird voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Da im Zuge der Sanierung Gerüste und permanente Störungen an der Bausubstanz der Krahnenburg zu erwarten sind, ist wie folgt vorzugehen:

Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung (fledermauskundlich versierte Fachkraft) zunächst an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zur Krahnenburg anzubringen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die Kästen zunächst erneut durch eine Fachkraft zu kontrollieren. Im Falle eines Besatznachweises sollte der jeweilige Kasten an Ort und Stelle verbleiben. Sollte kein Besatz erfolgt sein, kann der Kasten am Turm der Krahnenburg installiert werden. Grundsätzlich wird empfohlen, besetzte Kästen durch weitere Quartierangebote zu ergänzen.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung: Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der Krahnenburg sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Koffeleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von

Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

Brutvögel: Die nachgewiesenen Fassadenschäden sind als potentielle Fortpflanzungsstätte für gebäudebewohnende Brutvögel einzustufen. Vor der Fassadensanierung ist daher durch eine entsprechend qualifizierte Person eine Besatzkontrolle durchzuführen. Liegt kein Besatz vor, so sind die Einflugmöglichkeiten unmittelbar zu verschließen (in Kombination mit den Kontrollen zu Fledermausvorkommen). Die Kontrolle kann im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar entfallen. Ferner ist der Verlust der potentiellen Fortpflanzungsstätte vor Baubeginn zu kompensieren. Dazu sind durch eine entsprechend qualifizierte Person 3 Stück künstliche Nisthilfen im Nahbereich der Bausubstanz zu montieren. Temporär können diese „Kästen“ auch in der vorhandenen Vegetation platziert werden – auf Montagehöhe und Exposition ist zu achten! Im Zuge der Ausbauplanung Krahenburg können die Kästen dann im Falle eines ausbleibenden Besatzes z.B. in der zu sanierenden Fassade der Burg vorgesehen werden oder es können zusätzliche Nisthilfen angeboten werden.

Vermeidung von Vogelschlag: Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

Amphibien: Amphibische Lebensräume sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Reptilien: Lebensräume von Reptilien sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen: Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

Integration von Quartierangeboten in die Folgebebauung des Untersuchungsgebiets: Um einer dauerhaften Entwertung des Untersuchungsgebiets mit Hinblick auf ein Vorhandensein unterschiedlicher Quartiermöglichkeiten am Gebäudebestand entgegen zu wirken, sollte in die Konzeption der zukünftigen Bebauung ein Angebot für gebäudebewohnende Tierarten integriert werden. Hierzu können z.B. Sperlingskoloniehäuser (z.B. Modell 1SP von Schwegler), Nistkasten-Einbausteine (z.B. Modell Niststein Typ 24 von Schwegler) und Ganzjahres-Einbauquartiere (z.B. Modell 1WI von Schwegler) an neu zu errichtenden Gebäuden angebracht werden. Durch die Berücksichtigung dieser Empfehlung kann die generelle Eignung des Untersuchungsgebiets für gebäudebewohnende Tierarten auch in Zukunft aufrechterhalten werden, sodass auch besonders geschützte Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze oder Blaumeise alternative, geeignete Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten in der umgestalteten Fläche vorfinden können.

Fazit

Unter der Voraussetzung einer Einhaltung der genannten Maßnahmen kann ein Eintritt der als Zugriffsverbote definierten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Zusätzlich sollten die ergänzenden Hinweise beachtet werden. Das Bauvorhaben aus somit aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.“

Die zwingend erforderlichen Maßnahmen werden verbindlich in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter C.1 (Schutzvorkehrungen S1 und S2, CEF-

Maßnahmen 1 und 2) aufgenommen. Die darüber hinaus empfohlenen Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

1.11. Schallschutz

Zur Frage des Schallschutzes wurden von Pies Consulting entsprechende Untersuchungen und Bewertungen durchgeführt. Das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Schalltechnische Prognosegutachten kommt zusammenfassend zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

„Anlagen-/Betriebslärm

Geräuschkontingentierung entsprechend DIN 45691 [2]

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ [2] stellt ein Instrument zur Gliederung von Industriegebieten, Gewerbegebieten und auch Sondergebieten im Rahmen von bauleitplanerischen Verfahren dar und gibt rechtliche Hinweise für die Umsetzung. Zusammengefasst ist Ziel der Geräuschkontingentierung, dass in Überlagerung aller Gewerbe Geräusche an den jeweiligen maßgeblichen Immissionsorten der jeweils geltende Immissionsrichtwert eingehalten wird. Hierbei sind neben dem Planvorhaben selbst alle einwirkenden (bestehende sowie auch bauleitplanerisch gesicherte) Gewerbe Geräuschimmissionen zu betrachten. Für die Anwendung des Verfahrens der DIN 45691 [2] ist zunächst eine ausreichende Anzahl von geeigneten Immissionsorten außerhalb des Plangebietes so zu wählen, dass bei Einhaltung der Planwerte an diesen Orten auch im übrigen Einwirkungsbereich keine Überschreitungen von Planwerten zu erwarten sind. Anhand der jeweiligen Immissionsrichtwerte sowie der Vorbelastung ergeben sich die relevanten Planwerte, die die Grundlage der Kontingentierung darstellen. In der vorliegenden Untersuchung wurden insgesamt 4 maßgebliche Immissionsorte (Krahenberg 14, 19, 21 und 23) gewählt, die die Kontingente in alle Richtungen so begrenzen, dass auch an entfernter gelegenen Schutzbedürftigen Nutzungen keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten sind. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung ist für die gewählten Immissionsorte sowie die weiter entfernten, plangebietszugewandten Nutzungen in südlicher Richtung entlang der Straße „In der Felsler“ nicht gegeben.

Zur Durchführung der Geräuschkontingentierung wurden zur Optimierung der Kontingentierungsberechnung zwei Teilflächen gewählt, die den Betriebsgeländebereich des Planvorhabens umfassen. Da es sich bei dem öffentlichen Wanderparkplatz im südlichen Geltungsbereich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche handelt, wurde diese nicht in die Betrachtung der Gewerbe Geräuschkontingentierung eingestellt. Entsprechend der vorgenannten Grundlagen wurde eine Geräuschkontingentierung nach der Terminologie der DIN 45691 [2] durchgeführt. Aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse der einzelnen Immissionsorte zum Kontingentierungsgebiet wurden weitergehend, entsprechend Anhang A, Abschnitt A.2 „Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren“ der DIN 45691 [2], richtungsabhängige Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ ausgearbeitet.

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach der DIN 45691 [2] Abschnitt 5, wobei geprüft wird, ob die Emissionskontingente der jeweiligen Fläche bzw. Teile einer Fläche, die durch das Vorhaben in Anspruch genommen werden, einschl. der richtungsbezogenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ eingehalten werden. Der Einzelnachweis des Vorhabens erfolgt nach der TA-Lärm [1]. Hiernach wird eine detaillierte Ausbreitungsberechnung entsprechend DIN ISO 9613-2 [8] durchgeführt, die eventuelle Luft-/Bodendämpfungen, Reflexionen, Abschirmungen sowie topographische und meteorologische Verhältnisse berücksichtigt. Bei der nachfolgenden Beurteilung gemäß TA-Lärm [1] werden die entsprechenden Zuschläge für Ruhezeiten bzw. Auffälligkeiten der Geräusche vergeben, die der jeweiligen Geräuschsituation Rechnung tragen. Werden die ermittelten

Emissionskontingente einschl. Zusatzkontingente durch die Beurteilungspegel des Planvorhabens eingehalten bzw. unterschritten, sind die planungsrechtlichen Anforderungen des Bebauungsplanes eingehalten. Sollten diese nicht eingehalten werden sind entsprechende aktive (bspw. Lärmschutzwände, Ertüchtigung der Bausubstanz), planerische (bspw. Gebäudeorientierung, Grundrissorientierung) oder aber auch organisatorische (bspw. Einwirkzeitbegrenzung) Maßnahmen so auszulegen und festzulegen, dass die planungsrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Ein Vorhaben erfüllt entsprechend DIN 45691 [2] auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze); außer diese ist in den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Verkehrslärm

Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im genehmigungsrechtlichen Verfahren. Neben den Geräuschimmissionen durch das zu genehmigende Vorhaben auf dem zugeordneten Betriebsgrundstück selbst, sind entsprechend Abschnitt 7.4 „Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen“ auch die Verkehrsgeräuschimmissionen auf den öffentlichen Erschließungsstraßen zu betrachten. Nach der TA-Lärm [1], Abschnitt 7.4, sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück in Mischgebieten und Gebieten mit noch höherer Schutzbedürftigkeit durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [3] erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die drei oben aufgeführten Anforderungen sind gemäß TA-Lärm [1] kumulativ zu betrachten, d. h. nur, wenn alle Punkte erfüllt sind, sollten Geräusche des An- und Abfahrverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden. Wie die Berechnungsergebnisse in Abschnitt 6.1 zeigen, werden die Beurteilungspegel durch den planinduzierten Verkehr an den Immissionsorten in einem Abstand von 500 m um bis zu 6 dB unter Berücksichtigung einer Maximalbetrachtung erhöht. Im Bereich der Wohnbebauung entlang der Straße „In der Felster“, d.h. in einem Abstand von > 500 m, werden die Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der Maximalbetrachtung um bis zu gerundet 3 dB erhöht. Somit ist weitergehend zu prüfen, ob die Grenzwerte der 16. BImSchV. [3] eingehalten werden. Wie ein Vergleich der Berechnungsergebnisse der Maximalbetrachtung mit den Grenzwerten zeigt, werden diese zur Tageszeit sicher eingehalten und um > 6 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit werden die Grenzwerte ebenfalls sicher eingehalten und um > 5 dB(A) unterschritten. Somit wären selbst unter Berücksichtigung einer Maximalbetrachtung entsprechend TA-Lärm [1] keine verkehrslenkenden Maßnahmen organisatorischer Art notwendig.

Die Verkehrslärmschutzverordnung gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie Schienenwegen. Zum Schutz der Nachbarschaft vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“ durch Verkehrsgeräusche ist beim Bau bzw. der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel den Immissionsgrenzwert nicht überschreitet. Eine Änderung eines Verkehrsweges ist dann wesentlich, wenn,

1. eine Straße um einen oder mehrere Fahrstreifen für den Kraftverkehr baulich erweitert wird oder
2. durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweges ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch dann wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweges ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird. Entsprechend der 16. BimSchV [3] ist somit zunächst zu prüfen, ob die Auslösegrenzwerte (70/60 dB(A)) erreicht bzw. überschritten werden und ob sich durch die Änderung eine Erhöhung der Verkehrsgeräusche um > 3 dB(A) (entsprechend Rundungsregeln RLS 19 [9] > 2,1 dB(A)) ergibt.

Wie ein Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den Auslösegrenzwerten zeigt, werden diese zur Tages- und Nachtzeit deutlich um > 14/12 dB(A) unterschritten. Es tritt zwar eine Erhöhung durch die Verkehrsveränderung unter Berücksichtigung einer Maximalbetrachtung von 3 dB(A) auf, jedoch werden die Immissionsgrenzwerte zur Tageszeit sicher eingehalten und um > 6 dB(A) unterschritten. Zur Nachtzeit werden die Grenzwerte ebenfalls sicher eingehalten und um > 5 dB(A) unterschritten. Somit ergeben sich nach 16. BImSchV [3] keine „schädlichen Umwelteinwirkungen“ durch Umsetzung des Planvorhabens.“

Die vorgeschlagenen Maßnahmen, mittels Emissions- und Zusatzkontingenten den durch die neue Nutzung entstehenden Schall auf eine mit dem Umfeld verträgliche Maß zu begrenzen, werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

1.12. Erschließung

Die äußere Erschließung wurde von VERTEC, Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik, Hohenfelder Straße 13, 56068 Koblenz untersucht.

Die Ergebnisse basieren auf folgender geplanter Nutzung (Stand 2019):

- Gastronomie mit 100 Sitzplätzen innen + 150 Sitzplätzen außen
- Eventlocation mit 140 Sitzplätzen / 250 Gäste bei Stehempfang
- Ferienwohnungen mit 12 Betten
- Büro mit 2 Arbeitsplätzen

Die Aufkommensbestimmung erfolgt für zwei Szenarien:

1. Normalwerktag (Montag-Donnerstag)
2. Spitzentag (z.B. Feiertag, Wochenende)

Für den Normalwerktag wird ein Gesamtaufkommen von insgesamt 500 Gästen in Ansatz gebracht. Dieses Szenario ist als worst-case-Betrachtung für einen Normalwerktag anzusehen. Das durchschnittliche Aufkommen an Normalwerktagen wird deutlich geringer ausfallen.

Für den Spitzentag wird ebenfalls im Sinne einer worst-case-Betrachtung ein Gesamtaufkommen von 800 Gästen angesetzt. Dieser Zulauf ist als Maximalwert anzusehen und wird sicherlich nur an wenigen Tagen des Jahres (Feiertagen, Wochenenden) zu erwarten sein und ist maßgebend von Besucheraufkommen der Gastronomie (und somit auch vom Wetter) abhängig.

Nach den aktuellen Planungen von 2023 werden die Nutzungen bzw. Gästezahlen z.T. deutlich reduziert sein, so dass die folgenden nutzungsbedingten Verkehrsbelastungen und die sich daraus ergebenden Auswirkungen deutlich unterschritten werden. Die Untersuchungen vom 31.07.2019 auf der vorgenannten Berechnungsgrundlage (Gästeszah) kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Planfall „Normalwerktag“

Die ermittelten Mehrbelastungen von rd. 160 Kfz/d, Richtung werden zusätzlich zum Analyseaufkommen vom Dienstag, 18.06.2019 (Normalwerktag) auf das Straßennetz umgelegt und als Knotenstrompläne ausgegeben. Die Ergebnisse sind in der Abbildung D1 dargestellt.

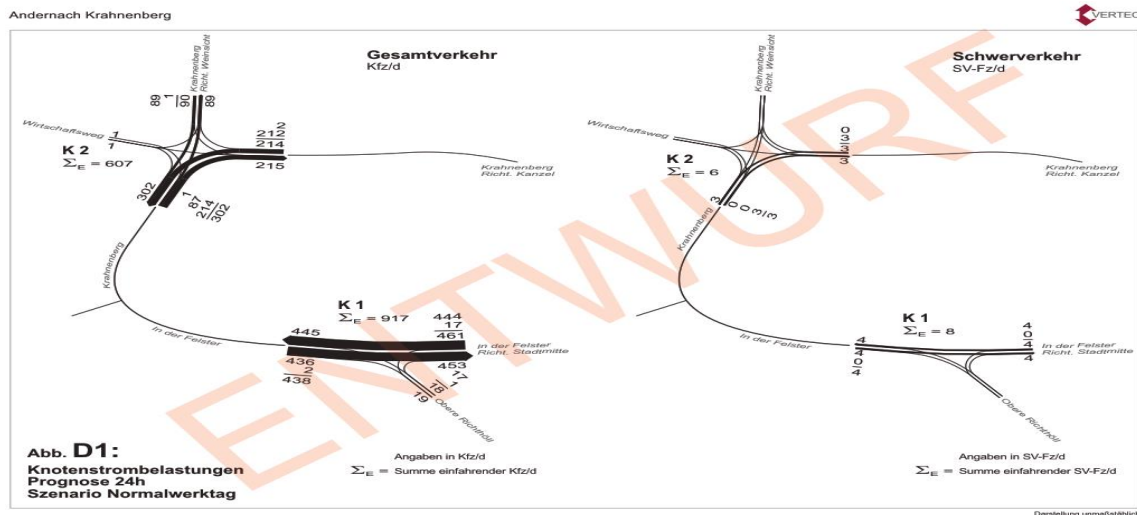


Abbildung 15: „Normalwerktag“

Planfall "Spitzentag"

Die ermittelten Mehrbelastungen von rd. 255 Kfz/d, Richtung werden zusätzlich zum Analyseaufkommen vom Sonntag, 23.06.2019 auf das Straßennetz umgelegt. An diesem Tag wurden die höchsten Verkehrsbelastungen erfasst. Die Ergebnisse sind in der Abbildung D2 als Knotenstrompläne dargestellt.

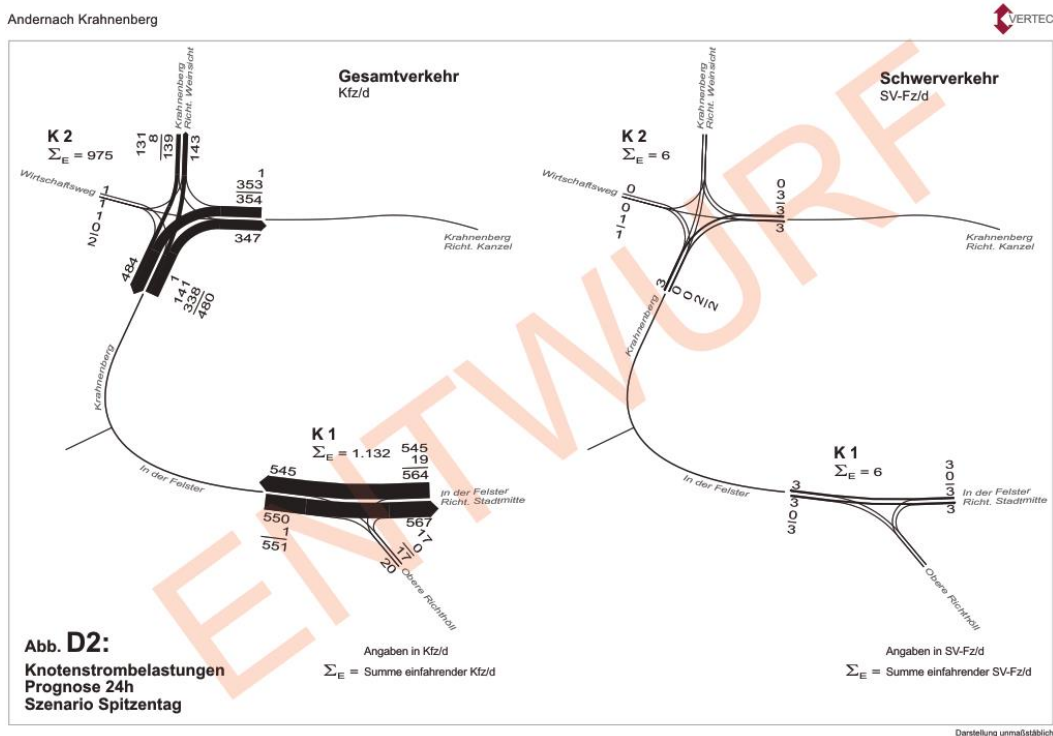


Abbildung 16: "Spitzentag"

Für den Streckenabschnitt zwischen dem Planungsvorhaben und der Ortslage Andernach werden im Planfall "Normalwerktag" Mehrbelastungen von rd. 320 Kfz/d und im Planfall "Spitzentag" von rd. 510 Kfz/d prognostiziert. Die Berechnungen stellen worst-case-Betrachtungen dar.

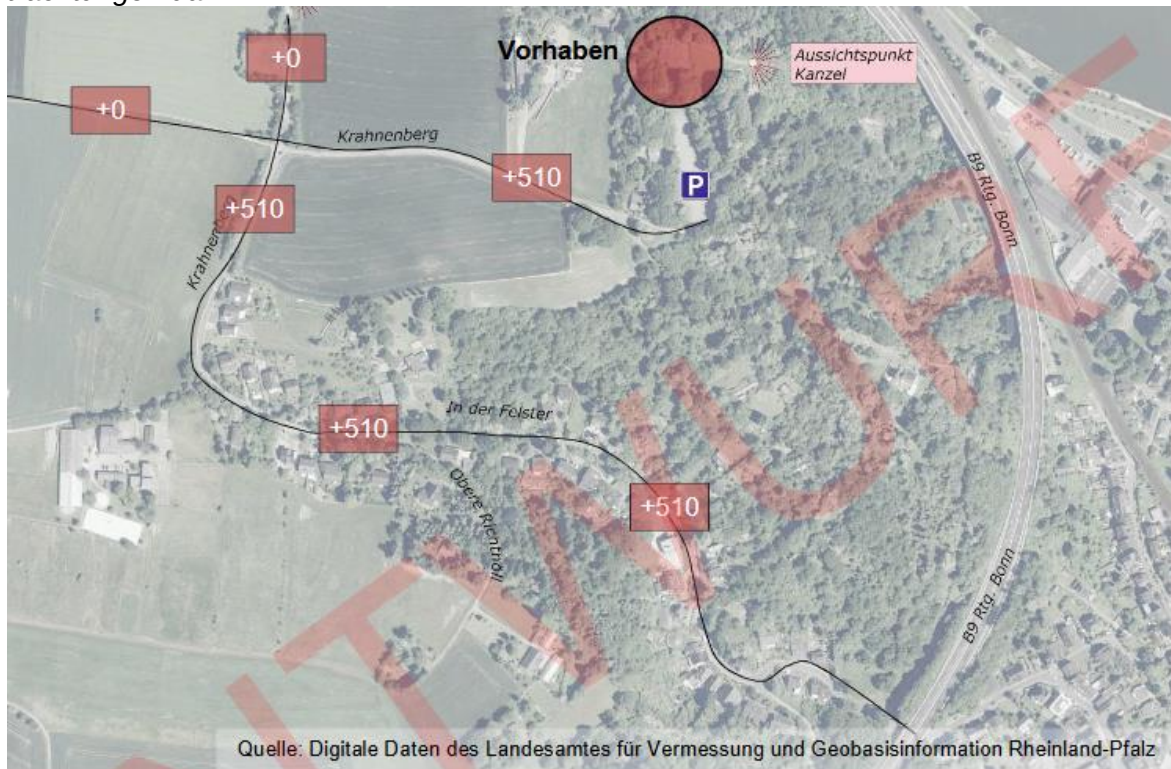


Abbildung 17: Belastungsdifferenz von "Spitzentag" zu „Normalwerktag“

Die betrachteten Knotenpunkte K1 und K2 sind auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen zukünftig als leistungsfähig zu bewerten. Die Kapazitätsreserven sind sehr groß. Verkehrsflussdefizite (Wartezeiten, Rückstau) können ausgeschlossen werden. Somit werden leistungssteigernde Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Straßen In der Felster und Krahenberg sind auch unter Berücksichtigung der prognostizierten Belastungen eines "Spitzentages" (worst-case-Betrachtung) der nach RAST 2006 niedrigsten Straßenkategorie "Wohnweg" zuzuordnen. Die vorgenannten Streckenzüge weisen ausschließlich eine Erschließungsfunktion für die Anwohner und Besucher des Krahenbergs auf. Durch die zu erwartenden Mehrverkehrsbelastungen bleiben die derzeitigen Charakteristiken und Funktionen der Streckenzüge unverändert.

Der Querschnitt der Straße In der Felster ist an einigen Stellen – insbesondere durch Stellplätze oder bauliche Einengungen – eingeschränkt, sodass kein Begegnungsverkehr möglich ist. Hierdurch entstehen allerdings keine maßgebenden Verkehrsflussdefizite und lediglich sehr geringe Verlustzeiten für wartende Fahrzeuge. Darüber hinaus wirken die Querschnittseinengungen geschwindigkeitsreduzierend und führen zu einem geregelten und begreifbaren Begegnungsverkehr.

Für den rd. 380m langen Streckenabschnitt der Straße Krahenberg zwischen Knotenpunkt K2 und dem Stellplatzbereich des Planungsvorhabens gestaltet sich Begegnungsverkehr schwierig – auch vor dem Hintergrund, dass Radfahrer und Fußgänger den Abschnitt nutzen. Aus fachtechnischer Sicht wird empfohlen, zumindest an ca. 2-3 Stellen einen geregelten Begegnungsverkehr zu ermöglichen (z.B. durch Haltebuchten).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte spricht einer Realisierung des Entwicklungsvorhabens aus verkehrsplanerischer Sicht nichts entgegen.

1.13. Altablagerungen

Es liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

1.14. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünflächen/Bepflanzung

Das Plangebiet tangiert keine Natura 2000-Gebiete und keine Naturschutzgebiete. Es liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ mit Schutzgebietsverordnung vom 23.05.1980.

§ 1 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rhein-Ahr-Eifel“ vom 23. Mai 1980 (RVO-7100-19800523T120000) bestimmt in Abs. 2, dass die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes sind.

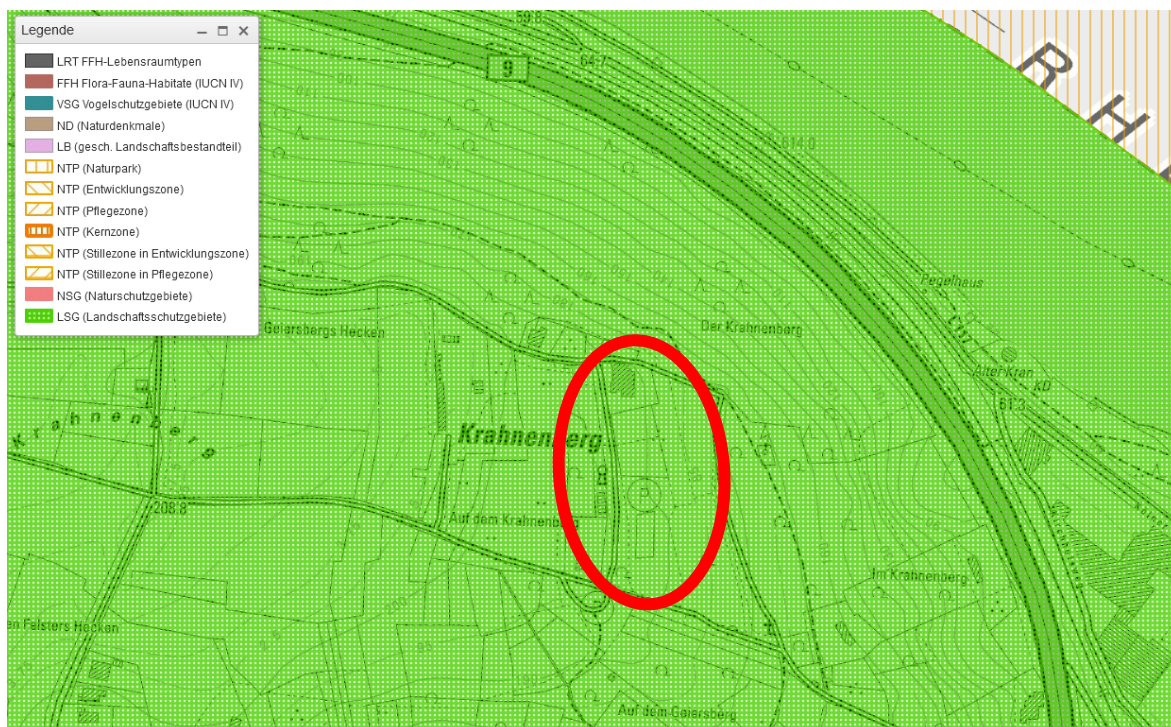


Abbildung 3: Schutzgebietsausweisungen

Gemäß LANIS RLP grenzt das Plangebiet an die auf den Hängen zum Rheintal hin erfassten Biotope AB0 Eichenwald am Krahnener Berg und zAQ2 Winterlinden-Hainbuchen-Hangschuttwald/ Hangwälder NW Andernach am Krahnener Berg.

Die Hangwälder NW Andernach am Krahnener Berg BT-5510-0475-2006 fallen unter den Schutzstatus des § 30 Bundes-Naturschutzgesetz.

Schutzstatus: Biotoptypen der gesetzlich geschützten Biotope, Schutz wegen Seltenheit, Schutz zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften

Die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

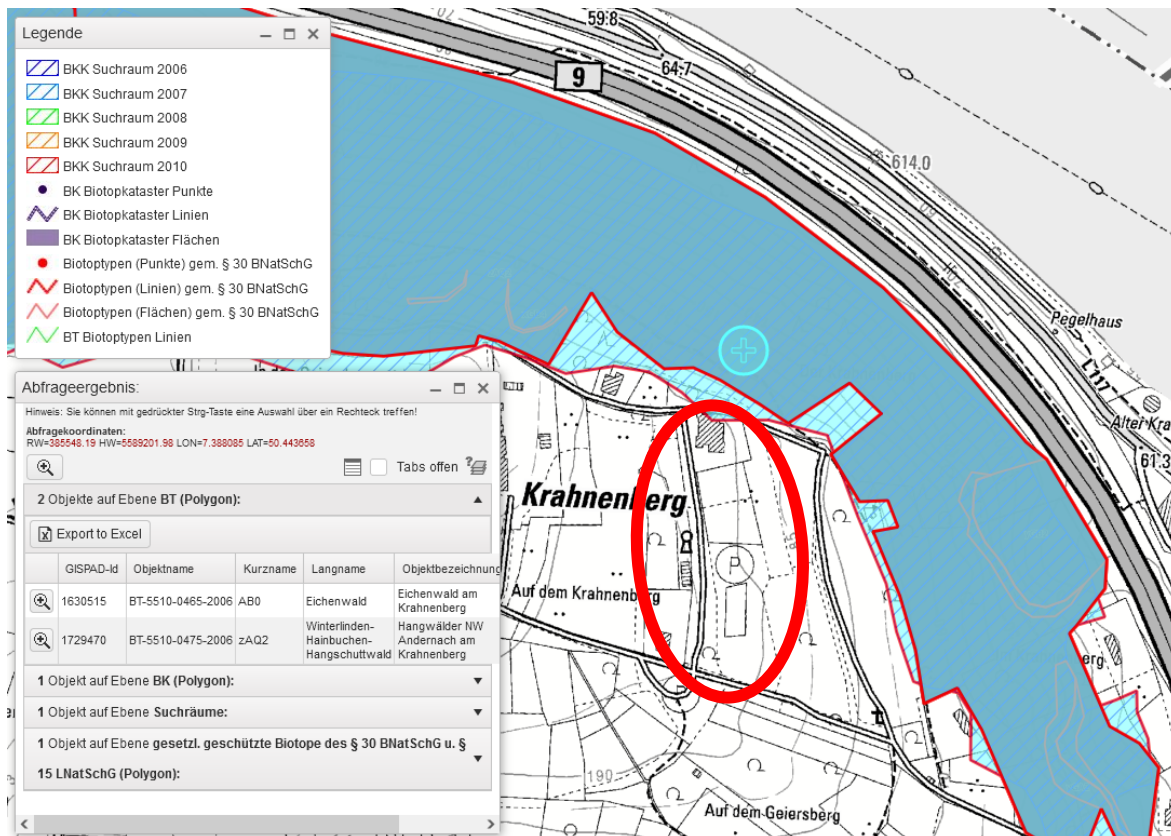


Abbildung 19: Auszug aus dem LANIS

1.15. Bodenordnung

Das Grundstück mit der neuen Parzellennummer 15/5 des Investors grenzt direkt an das Grundstück der Kirchengemeinde Maria Himmelfahrt Parzellennummer 14. Hier gab es in der Vergangenheit schon konstruktive Gespräche bezüglich der Herstellung von Parkplätzen und der Zufahrt sowie entsprechender Baulast, Grunddienstbarkeit oder Erbpacht.

1.16. Auswirkungen der Bebauungsplanaufstellung

Die potenziellen Auswirkungen der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand in vorherigen Kapiteln sowie im beigefügten Umweltbericht beschrieben. Grundsätzlich kommt die vorliegende Bauleitplanung einschließlich der parallel erfolgenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zu dem Ergebnis, dass das geplante Projekt mit allen zu beachtenden Belangen verträglich umgesetzt werden kann.

1.17. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Krahnenberg“ entstehen der Stadt keine Kosten. Der Investor realisiert das Bauprojekt auf eigene Kosten.

Anlagen:

- Umweltbericht vom ...
- Verkehrsuntersuchung von VERTEC Verkehrsplanung/ Verkehrstechnik von Juli 2019
- Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros für Freiraumplanung, Dieter Liebert von August 2019
- Schalltechnisches Prognosegutachten von Pies Consulting von Februar 2023

ausgefertigt:

Andernach, den

Stadtverwaltung Andernach

Christian Greiner
Oberbürgermeister